



AYUNTAMIENTO DE PARACUELLOS DE JARAMA

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

**BLOQUE III - DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN**



**III-2. NORMAS URBANÍSTICAS**



**NOVIEMBRE 2023**



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265E90B7496618814998C4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [\*\*III-2 NORMAS URBANÍSTICAS\*\*](https://sede.paracuellosdejarama.es/jsp/verificarDocumentos.do?Firmado por: I.-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, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEA7/AEA703030/PUESTO 1/57193/03102023115914_CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.</p></div><div data-bbox=)

**ÍNDICE**

**ÍNDICE**

0.	PRESENTACIÓN.....	1
1.	DISPOSICIONES GENERALES.....	3
1.1	CARÁCTERIZACIÓN DE LA NORMATIVA .....	3
1.1.1	OBJETO .....	3
1.1.2	ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	3
1.1.3	ALCANCE.....	3
1.2	APLICACIÓN DE LA NORMATIVA .....	3
1.2.1	VIGENCIA .....	3
1.2.2	EFFECTOS .....	4
1.2.3	REQUISITOS DE ENTRADA EN VIGOR.....	4
1.2.4	MODIFICACIONES .....	4
1.2.5	INTERPRETACIÓN .....	5
1.2.6	AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA .....	5
2.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	7
2.1	CALIFICACIÓN DEL SUELO .....	7
2.1.1	ZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	7
2.1.2	DOTACIONES PÚBLICAS.....	7
2.2	FACULTADES Y OBLIGACIONES.....	8
2.2.1	RÉGIMEN DE DERECHOS Y DEBERES .....	8
2.2.2	OBLIGACIONES .....	8
2.3	SITUACIONES SINGULARES .....	8
2.3.1	CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL .....	8
2.3.2	INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES .....	8
3.	NORMAS DE URBANIZACIÓN .....	9
3.1	NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	9
3.2	OBRAS E INFRAESTRUCTURAS A INCORPORAR AL SECTOR .....	9
4.	NORMAS GENERALES DE LOS USOS .....	11
4.1	RÉGIMEN GENERAL.....	11
4.1.1	CARÁCTER COMPLEMENTARIO RESPECTO AL PGOU .....	11
4.1.2	CONDICIONES DE LOS USOS.....	11
4.1.3	ADMISIBILIDAD DE LOS USOS.....	11
4.2	TIPOS DE USOS .....	11
4.2.1	USO PRINCIPAL.....	11
4.2.2	USO COMPATIBLE.....	11
4.2.3	USO ALTERNATIVO .....	11



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265E60B7496619814998C4) 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/Documentos409 Firmado por: I 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 DEL VISO, G=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-2 NORMAS URBANÍSTICAS	ÍNDICE
4.2.4 USOS PROHIBIDOS.....	12
<b>4.3 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS .....</b>	<b>12</b>
4.3.1 CARÁCTER RESPECTO AL PGOU .....	12
4.3.2 USO INDUSTRIAL .....	12
4.3.3 USO TERCARIO.....	13
4.3.4 USO DOTACIONAL .....	14
4.3.5 USO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.....	14
4.3.6 USO INFRAESTRUCTURAS.....	15
<b>5. NORMAS GENERALES DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN .....</b>	<b>17</b>
<b>5.1 CONDICIONES DE PARCELACIÓN .....</b>	<b>17</b>
5.1.1 REPARCELACIÓN .....	17
5.1.2 TAMAÑO MÍNIMO DE PARCELA .....	17
5.1.3 AGREGACIÓN DE PARCELAS .....	17
5.1.4 TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO ENTRE PARCELAS.....	17
<b>5.2 CONDICIONES DE VOLUMEN EDIFICABLE .....</b>	<b>18</b>
5.2.1 CONDICIONES GENERALES .....	18
5.2.2 Cómputo de superficie edificable.....	18
5.2.3 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN .....	18
5.2.4 RETRANQUEOS A LA EDIFICACIÓN .....	18
<b>6. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN .....</b>	<b>19</b>
<b>6.1 CONDICIONES AMBIENTALES.....</b>	<b>19</b>
6.1.1 NORMAS DEL PGOU DE PARACUELLOS .....	19
6.1.2 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA .....	19
<b>6.2 CONDICIONES DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO .....</b>	<b>19</b>
6.2.1 FASE DE CONSTRUCCIÓN .....	19
6.2.2 FASE DE FUNCIONAMIENTO.....	19
<b>6.3 CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS .....</b>	<b>20</b>
<b>6.4 CONDICIONES SOBRE LAS AFECCIONES AERONÁUTICAS .....</b>	<b>20</b>
<b>7. NORMAS ZONALES .....</b>	<b>21</b>
<b>7.1 INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>21</b>
7.1.1 DEFINICIÓN.....	21
7.1.2 APLICACIÓN DE CONDICIONES.....	21
<b>7.2 NORMA ZONAL INDUSTRIAL-LOGÍSTICO [IL] .....</b>	<b>22</b>
7.2.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	22
7.2.2 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA .....	22
7.2.3 CONDICIONES DE PARCELA .....	22
7.2.4 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN .....	22
7.2.5 CONDICIONES DE VOLUMEN.....	23
7.2.6 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO .....	23
7.2.7 CONDICIONES DE USO.....	25
7.2.8 CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN .....	26
7.2.9 APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS LIGEROS.....	26



DOCUMENTO Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968	
OTROS DATOS Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 5 de 42	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441 ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265E50B7496619814998C4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [### III-2 NORMAS URBANÍSTICAS](https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/verificarDocumentos.do?Firmado por : I.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:AEA7/AEA70030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.</a></p></div><div data-bbox=)

### 0. PRESENTACIÓN

## 0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene las **NORMAS URBANÍSTICAS** del **PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL DE 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**

<b>DOCUMENTO</b> Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	<b>IDENTIFICADORES</b> Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968	
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 6 de 42	<b>FIRMAS</b>	<b>ESTADO</b> INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441 ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265560B7496619814998C4) 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/Documentos409 Firmados por: 1 C-ES, O-COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA DID.2.5.4.97-VATES-V85630572, CN=LUIS FERNANDEZ R-1056630572, OU=CERES, O=FNNMT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

**III-2 NORMAS URBANÍSTICAS**

**0. PRESENTACIÓN**

DOCUMENTO Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 7 de 42	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265E60B7496619814998C4) 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/Documentos40?Firmado por: I. 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.

## 1. DISPOSICIONES GENERALES

### 1.1 CARÁCTERIZACIÓN DE LA NORMATIVA

#### 1.1.1 OBJETO

Las presentes Normas Urbanísticas recogen las determinaciones escritas del Plan Parcial del Sector S15 “La Perla” de Paracuellos de Jarama, a las que se otorga carácter normativo, incluyendo todas las determinaciones de ordenación pormenorizada sobre regulación de usos y tipologías edificatorias permitidas.

Establece los regímenes jurídicos correspondientes a cada calificación del suelo dentro del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

#### 1.1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas coincide con el Sector S15 de Suelo Urbanizable delimitado por el Plan Parcial.

#### 1.1.3 ALCANCE

Las presentes Normas Urbanísticas desarrollan las determinaciones de planeamiento de rango superior que establece el PGOU de Paracuellos de Jarama sobre el sector de Suelo Urbanizable industrial S15 y establece las condiciones urbanísticas no definidas por dicho instrumento de planeamiento general, presentando las siguientes características jurídicas:

1. Es una normativa que desarrolla la ordenación integral del territorio delimitado por el Sector de suelo urbanizable S.15 de Paracuellos de Jarama.
2. Es una normativa dependiente, derivada y complementaria, y se somete, por tanto, al planeamiento de rango superior constituido por el PGOU del citado municipio, aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 2 de agosto de 2001, sin perjuicio de las modificaciones estructurales llevadas a cabo en aplicación de lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 6/2001, de 28 de diciembre, de medidas Fiscales y Administrativas, de la Comunidad de Madrid.
3. Es una normativa inmediatamente ejecutiva.

### 1.2 APLICACIÓN DE LA NORMATIVA

#### 1.2.1 VIGENCIA

El presente Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de su acuerdo de aprobación

DOCUMENTO Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 8 de 42	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265690B7496619814998C4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejaroma.es/portal/verificar/Documentos40?Firmado por: I. 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 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-2 NORMAS URBANÍSTICAS**

**1. DISPOSICIONES GENERALES**

definitiva, así como de su normativa en los términos del artículo 66.1 LSCM y del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.  
Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones.

**1.2.2 EFECTOS**

La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos previstos en el artículo 64 LSCM:

1. Vinculación de los terrenos a los usos previstos en el Plan Parcial.
2. Declaración en situación de fuera de ordenación de las situaciones preexistentes que resulten disconformes con la nueva ordenación.
3. Obligatoriedad. El Plan Parcial obliga y vincula por igual a cualquier persona física y jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
4. Ejecutividad. Una vez que entre en vigor el Plan Parcial, serán formalmente ejecutables sus determinaciones, sin perjuicio de los instrumentos de desarrollo o proyectos necesarios, en su caso.
5. Declaración de utilidad pública de las actuaciones derivadas del planeamiento. La aprobación definitiva del Plan Parcial implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes. Se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
6. Publicidad. Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Parcial, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca afectada por el mismo.

**1.2.3 REQUISITOS DE ENTRADA EN VIGOR**

Obtenida la aprobación definitiva del Plan Parcial, para su plena vigencia y publicidad deberán observarse las siguientes previsiones:

1. Inscripción en el registro administrativo de los Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, conforme a lo requerido por el artículo 65 LSCM.
2. Publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de lo requerido por el artículo 66 LSCM.
3. Publicación de su normativa en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de lo requerido por el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local

**1.2.4 MODIFICACIONES**

Sin perjuicio de las modificaciones de la ordenación que pudieran derivarse de una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar las determinaciones del presente Plan Parcial de Ordenación, con la tramitación prevista en la legislación urbanística vigente a que en cada momento se someta, para el ámbito del Sector.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 9 de 42	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265E60B7496619814998C4) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/verificar/Documentos.do?Firmado por : I. 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/AEAT030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

### III-2 NORMAS URBANÍSTICAS

### 1. DISPOSICIONES GENERALES

#### 1.2.5 INTERPRETACIÓN

Las competencias sobre la interpretación del contenido del presente Plan Parcial corresponden al Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama a través de sus servicios técnicos, con los siguientes criterios:

1. Las determinaciones del presente Plan Parcial se interpretarán con base a los criterios establecidos en el Plan General y, en concreto, en el artículo 1.5. de sus Normas Urbanísticas.
2. Las determinaciones del presente Plan Parcial se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del planeamiento municipal al que éste se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
3. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
4. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y Normas urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los planos de información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considerará que prevalecen aquéllas sobre éstas.
5. Con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquélla interpretación de la que resulten menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

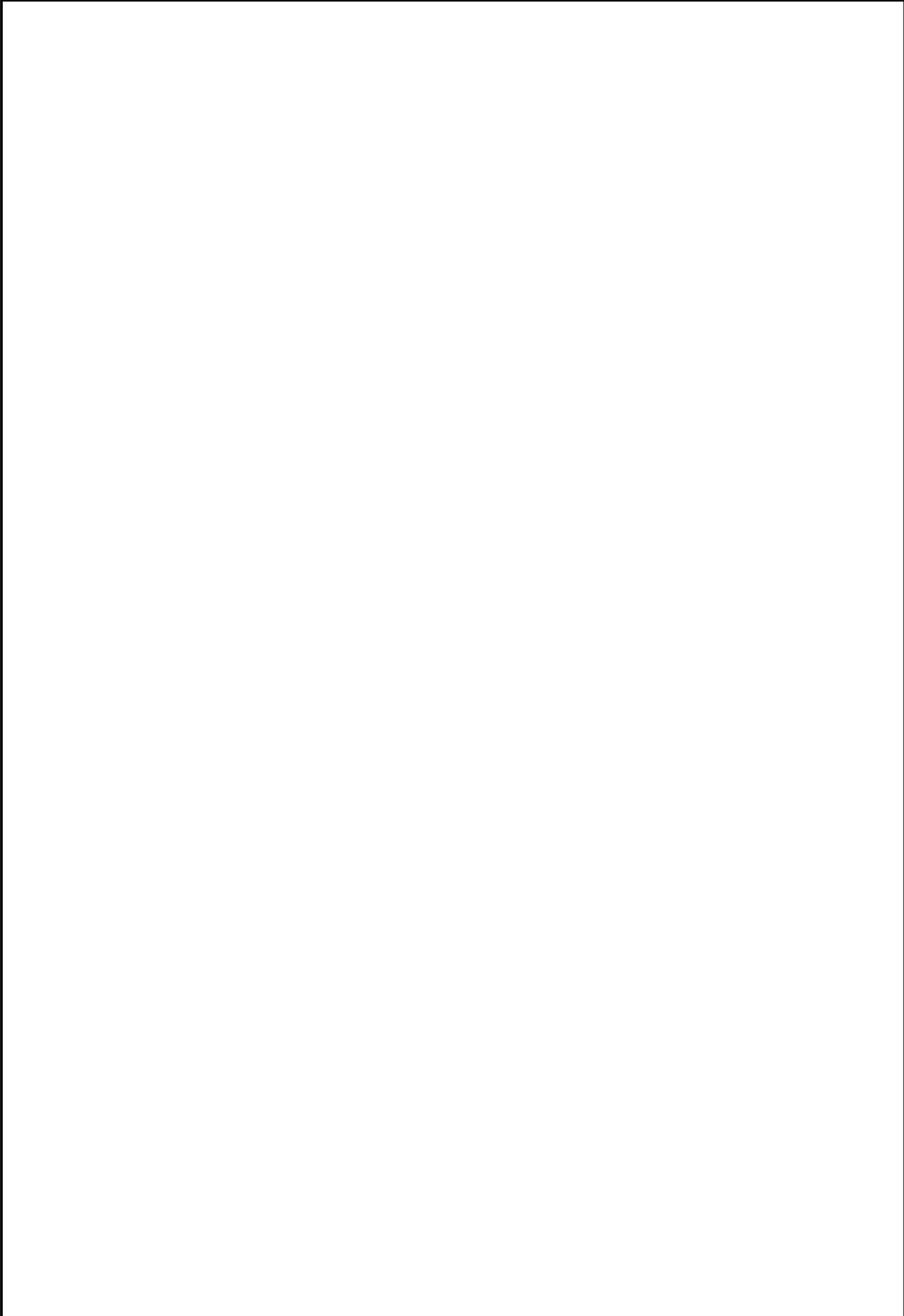
#### 1.2.6 AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA

De forma complementaria a lo regulado directamente por el presente Plan Parcial, será de aplicación la normativa básica y sectorial aplicable, correspondiente a los usos previstos y a las afecciones sectoriales concurrentes.

<b>DOCUMENTO</b> Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	<b>IDENTIFICADORES</b> Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968	
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 10 de 42	<b>FIRMAS</b>	<b>ESTADO</b> INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441 ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265560B7496619814998C4) 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.paracuellosdearagon.es/portal/verificarDocumentos.do?Firmado=1&C=ES\\_O-COMISION\\_GESTORA\\_SECTOR\\_15\\_UA\\_PERLA\\_DE\\_PARACUELLOS\\_DEL\\_IARAMA\\_OID.2.5.4.97-VATES-V85630572\\_CN=50075066H\\_JOSE\\_LUIS\\_FERNANDEZ\\_R-V85630572\\_SNI=FERNANDEZ DEL VISO\\_G=JOSE LUIS\\_SERIALNUMBER=IDCES50075066H\\_Description=Ref:AEA17/AEAT0030/PUESTO 1/57193/03102023115914\\_CN=AC\\_Representación\\_OU=CERES\\_O=FNNIT-RCM\\_C=ES](https://sede.paracuellosdearagon.es/portal/verificarDocumentos.do?Firmado=1&C=ES_O-COMISION_GESTORA_SECTOR_15_UA_PERLA_DE_PARACUELLOS_DEL_IARAMA_OID.2.5.4.97-VATES-V85630572_CN=50075066H_JOSE_LUIS_FERNANDEZ_R-V85630572_SNI=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS_SERIALNUMBER=IDCES50075066H_Description=Ref:AEA17/AEAT0030/PUESTO 1/57193/03102023115914_CN=AC_Representación_OU=CERES_O=FNNIT-RCM_C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265560B7496619814998C4) 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/Documentos409 Firmado por: I. 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:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

III-2 NORMAS URBANÍSTICAS 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

**2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

**2.1 CALIFICACIÓN DEL SUELO**

**2.1.1 ZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

La calificación del suelo se sustancia en la delimitación, conforme al artículo 40.1 LSCM, de una serie de Zonas de Ordenación pormenorizada en las cuales es de aplicación un mismo régimen normativo o Norma Zonal, en especial en lo relativo a las condiciones sobre las parcelas, la edificación y los usos e intervenciones admisibles.

El presente Plan Parcial de Ordenación define las siguientes Zonas de Ordenación, cada una con su correspondiente Norma Zonal, cuyos ámbitos de aplicación se definen en el plano de Ordenación PO-2, Ordenación Pormenorizada.

IL	Industrial Logístico
RI	Reserva de Infraestructuras
ZV	Espacios libres y zonas verdes
RV	Red viaria

**2.1.2 DOTACIONES PÚBLICAS**

La calificación establece así mismo el destino público o privado de los terrenos ordenados, diferenciando singularmente aquellos destinados a redes o dotaciones públicas.

- Constituyen las redes y dotaciones generales, aquellos elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Paracuellos de Jarama.
  - Red Pública General de Zonas Verdes y Espacios Libres RG – ZV.
  - Red Pública General Viaria RG-RV.
  - Red Pública General de Infraestructuras RG – RI.
- Constituyen las redes locales aquellas cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el sector. El presente Plan Parcial no señala redes en esta categoría, por no ser exigibles en razón del art. 36.6 LSCM, dado el carácter industrial de los usos lucrativos.
- Constituyen las redes supramunicipales aquellas cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid. El presente Plan Parcial no define ningún elemento dentro de esta categoría.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 12 de 42	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265690B7496619814998C4) generada con la aplicación informática Firmado. 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/Documentos40?Firmado por: I. 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 SNI=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-2 NORMAS URBANÍSTICAS**

**2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

**2.2 FACULTADES Y OBLIGACIONES**

**2.2.1 RÉGIMEN DE DERECHOS Y DEBERES**

El conjunto de derechos y deberes de los propietarios del sector corresponde al establecido para el Suelo Urbanizable Sectorizado por el art. 21 LSCM, que a su vez se remite al régimen urbanístico establecido en el artículo 18 de la LSCM.

**2.2.2 OBLIGACIONES**

Corresponderá a la promoción del sector el cumplimiento de las obligaciones establecidas legalmente destacando las siguientes:

1. Cesión al Ayuntamiento, libres de cargas, de los terrenos calificados como redes públicas.
2. Cesión al Ayuntamiento de parcelas urbanizadas, libres de cargas, aptas para alojar el 10% del aprovechamiento lucrativo del sector. Esta cesión podrá ser sustituida por su equivalente económico conforme al artículo artículo 96.3 de la LSCM y artículo 18.1.c) último párrafo de 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 (RDL7/2015),
3. Asunción y ejecución a su costa de las cargas de ejecución recogidas en el artículo 97 LSCM, incluyendo la financiación anticipada del coste de la red exterior denominada MPPGOU SGR RONDA SUR.

**2.3 SITUACIONES SINGULARES**

**2.3.1 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL**

Con independencia de la calificación del suelo, podrán ejecutarse en el ámbito del sector aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 20. I.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

**2.3.2 INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES**

Los edificios e instalaciones de cualquier naturaleza erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, así como los usos a que los mismos, o bien al suelo, estuviesen asignados, que resultaran disconformes con la normativa y ordenación que contiene el citado documento, serán considerados fuera de ordenación, quedando regulada su situación por lo que el Planeamiento General establece en los artículos 2.6.1 puntos C y D.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 13 de 42	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265560B7496619814998C4) 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/Documentos40? Firmado por : I. 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. SNI=FERNANDEZ DEL VISO. G=JOSE LUIS. SERIALNUMBER=IDCES-50075066H. Description=Ref:AEA1/AEAT0030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

**III-2 NORMAS URBANÍSTICAS** **3. NORMAS DE URBANIZACIÓN**

**3. NORMAS DE URBANIZACIÓN**

**3.1 NORMATIVA DE APLICACIÓN**

Las Normas Generales de Urbanización contenidas en el Capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Paracuellos, serán de aplicación a los espacios exteriores urbanos, en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres, y en la red viaria e infraestructuras básicas calificados por el presente Plan Parcial. El Proyecto de Urbanización desarrollará y establecerá las condiciones de ejecución de las obras de urbanización de estos espacios, debiendo adecuarse a la normativa sectorial vigente en el momento de su presentación.

Se considera espacio exterior urbano a estos efectos, el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable.

Este espacio exterior podrá ser accesible (uso y dominio público) y no accesible (uso y dominio privado).

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características marcadas por las Normas y atenderá a lo especificado por la Normativa Urbanística del planeamiento General.

Los espacios públicos definidos en las presentes normas y los elementos que lo componen con carácter permanente, así como los temporales regulados en los artículos 33 y 39, se proyectarán, construirán y renovarán de forma que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen en la Orden TMA/851/2021.

En el espacio exterior público se deberá garantizar por intervención municipal, donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en las mismas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas Normas, el espacio exterior accesible se clasifica en:

- Red viaria.
- Zonas verdes y espacios libres.
- Reservas de infraestructura viaria

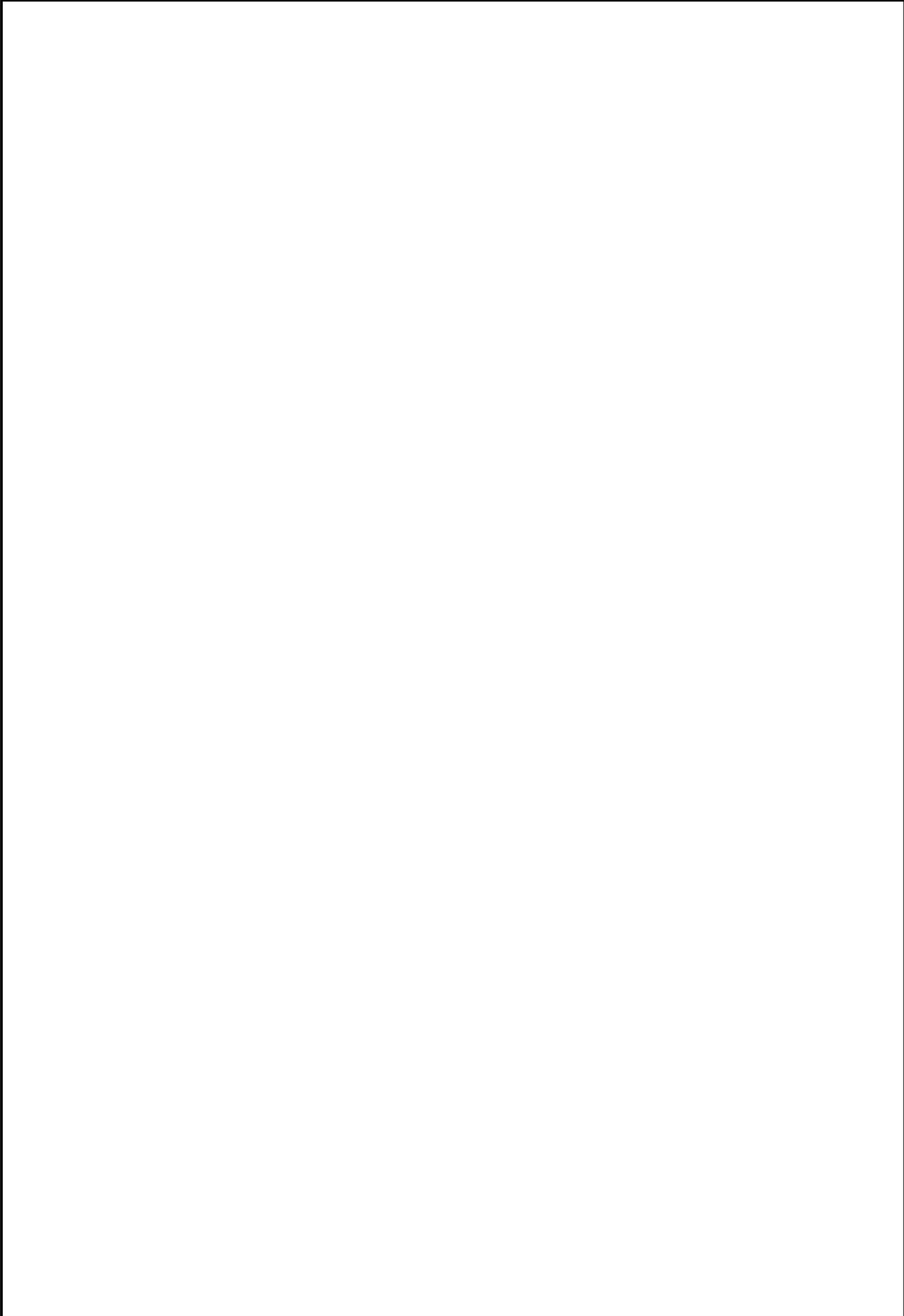
**3.2 OBRAS E INFRAESTRUCTURAS A INCORPORAR AL SECTOR**

La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructuras previstas en el presente Plan Parcial requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización, o de obras ordinarias de urbanización, que se ajustarán a las determinaciones señaladas en las Normas Urbanísticas del PGOU de Paracuellos de Jarama (Capítulo 07).

<b>DOCUMENTO</b> Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	<b>IDENTIFICADORES</b> Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968	
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 14 de 42	<b>FIRMAS</b>	<b>ESTADO</b> INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441 ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265E560B7496619814998C4) 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.paracuellosdearagon.es/portal/verificarDocumentos.do?Firmado=1> C-ES, O-COMISION GESTORA SECTOR 15 U.A. PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA OID 2.5.4.97-VATES-V85630572, CN=50075066H, CN=JOSE LUIS FERNANDEZ R-V85630572, 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.



DOCUMENTO Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 15 de 42	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265560B7496619814998C4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejaroma.es/jsp/verificarDocumentos.do?Firmado por: I. 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 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.

## 4. NORMAS GENERALES DE LOS USOS

### 4.1 RÉGIMEN GENERAL

#### 4.1.1 CARÁCTER COMPLEMENTARIO RESPECTO AL PGOU

En coordinación con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Paracuellos, se adoptan para el presente Plan Parcial de Ordenación, como propias, las Normas Generales de los Usos (capítulo 05) de dicho Plan General, quedando incorporadas a las presentes Normas Urbanísticas, con las especificaciones propias para cada ámbito.

#### 4.1.2 CONDICIONES DE LOS USOS

En el desarrollo del presente sector de suelo urbanizable se estará a la regulación de usos que el PGOU desarrolla por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal.

#### 4.1.3 ADMISIBILIDAD DE LOS USOS

El presente Plan Parcial regula de forma pormenorizada los usos admisibles en cada Zona de Ordenación delimitada, a través de las condiciones particulares de uso de la Norma Zonal específica asignada a cada Zona de Ordenación.

### 4.2 TIPOS DE USOS

#### 4.2.1 USO PRINCIPAL

Es aquel de implantación prioritaria en una determinada parcela. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

#### 4.2.2 USO COMPATIBLE

Es aquél que puede coexistir con el uso principal en una parcela, ya sea ocupando una parte de la superficie del edificio principal o en situación de edificio exclusivo en parcela, sin perder ninguno de los usos las características y efectos que le son propios.

#### 4.2.3 USO ALTERNATIVO

Aquel uso que puede desplazar en su totalidad al uso principal, consumiendo la totalidad de la edificabilidad de la parcela.



DOCUMENTO Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 17 de 42	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265E90B7496619814998C4) 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/Documentos40?Firmado por: I. 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:AEA1/AEAT030/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

**III-2 NORMAS URBANÍSTICAS**

**4. NORMAS GENERALES DE LOS USOS**

**4.3.3 USO TERCIARIO**

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, despachos profesionales, así como los abiertos al público de mercancías al por menor (comercio minorista en general) o a proporcionar servicios privados a la población (peluquería, bares, academias, oficinas, etc.).

Se establecen las siguientes categorías:

- A. Categoría 1ª. Despachos profesionales. Espacios para el desarrollo de actividades que el individuo ejerce en su vivienda habitual. Se incluyen en esta categoría las oficinas de farmacia. Ocuparán un máximo de 1/3 de la superficie de la vivienda.
- B. Categoría 2ª. Talleres artesanales domésticos.
- C. Categoría 3ª. Oficinas. Actividades cuya función es prestar servicios realizados básicamente a partir del manejo de información, bien a las empresas, bien a los particulares.
- D. Categoría 4ª. Comercios. Incluyendo los locales destinados a almacenamiento a su servicio, que han de estar física y directamente vinculados a estos. Actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público mediante ventas al por menor.
- E. Categoría 5ª. Establecimiento hotelero. Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
- F. Categoría 6ª. Establecimientos recreativos, entre los que se encuentran: Salas de reunión, establecimientos para el consumo de bebidas y comidas y espectáculos, según las siguientes definiciones.
  - Salas de reunión (R): Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
  - Establecimientos para consumo de bebidas y comidas (C): Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc.
  - Espectáculos (E): Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.
- G. Categoría 7ª. Servicios Empresariales: Que comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnológicas, cuyo objeto de producción de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y en general, actividades de investigación y desarrollo. También servicios intermedios destinados a la venta que bien pueden intervenir en los procesos productivos o en la distribución de mercancías. Se incluye actividades que mayoritariamente produzcan servicios intermedios a las empresas tales como funciones de consultoría, asistencia técnica, servicios informáticos, servicios financieros, mantenimiento etc...
- H. Parque de Medianas: Comprende las zonas ubicadas en lugares estratégicos y que se apoyan en la movilidad del coche. Comprende todas las anteriores

DOCUMENTO Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 18 de 42	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265E90B7496619814998C4) 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/Documentos40?Firmado por: I. 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:AEA1/AEAT030/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

**III-2 NORMAS URBANÍSTICAS**

**4. NORMAS GENERALES DE LOS USOS**

categorías, excepto la A y B, así como el uso Equipamiento (privado o público) y el Deportivo, pudiendo considerarse todos estos usos principales a efectos del art. 5.2.1 y 5.4 de las NNUU. Este uso admite como compatible el uso de áreas de servicio definido en el art. 5.8.6, si bien con los condicionantes urbanísticos del uso comercial grado 2º.

**4.3.4 USO DOTACIONAL**

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio, tanto público como privado, tales como: escuelas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

- A. Categoría 1ª. Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados.
- B. Categoría 2ª. Centros de prestación de asistencia sanitaria, médica, veterinaria y quirúrgica sin hospitalización.
- C. Categoría 3ª. Centros de asistencia social con residencia aneja sin que la superficie dedicada a este uso supere en ningún caso el 50% de la superficie edificada.
- D. Categoría 4ª. Centros de reunión para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades religiosas, culturales y de recreo no incluidas en los usos terciarios.
- E. Categoría 5ª. Centros para la Administración Pública.

**4.3.5 USO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.

Se establecen las siguientes categorías:

- A. Categoría 1ª. Parques Estanciales o Zonas Verdes de Barrio. Son zonas ajardinadas de dimensión pequeña o media, cuyo radio de influencia es local, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los barrios.
- B. Categoría 2ª. Parques lineales, zonas ajardinadas lineales, incluidas dentro del perímetro urbano con la singularidad de soportar itinerarios peatonales, con desarrollo de actividades en sus márgenes que garanticen el flujo de dichos movimientos.
- C. Categoría 3ª. Parques en cornisa. Parques localizados en los bordes urbanos, en las líneas de cornisa. Presenta la singularidad de acoger equipamientos generales, lo que determina su influencia a nivel ciudad. A pesar de su localización, se incluye en esta categoría el parque del cementerio.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional o permanente: kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.

<b>DOCUMENTO</b> Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	<b>IDENTIFICADORES</b> Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 19 de 42	<b>FIRMAS</b>  <b>ESTADO</b> <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265E560B7496619814998C4) 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/Documentos40?Firmado por: T 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, Ref: AEA17/AEA170030)/PUESTO 1/5718303102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

**III-2 NORMAS URBANÍSTICAS**

**4. NORMAS GENERALES DE LOS USOS**

Los espacios libres de edificación de carácter privado en estas Normas no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal.

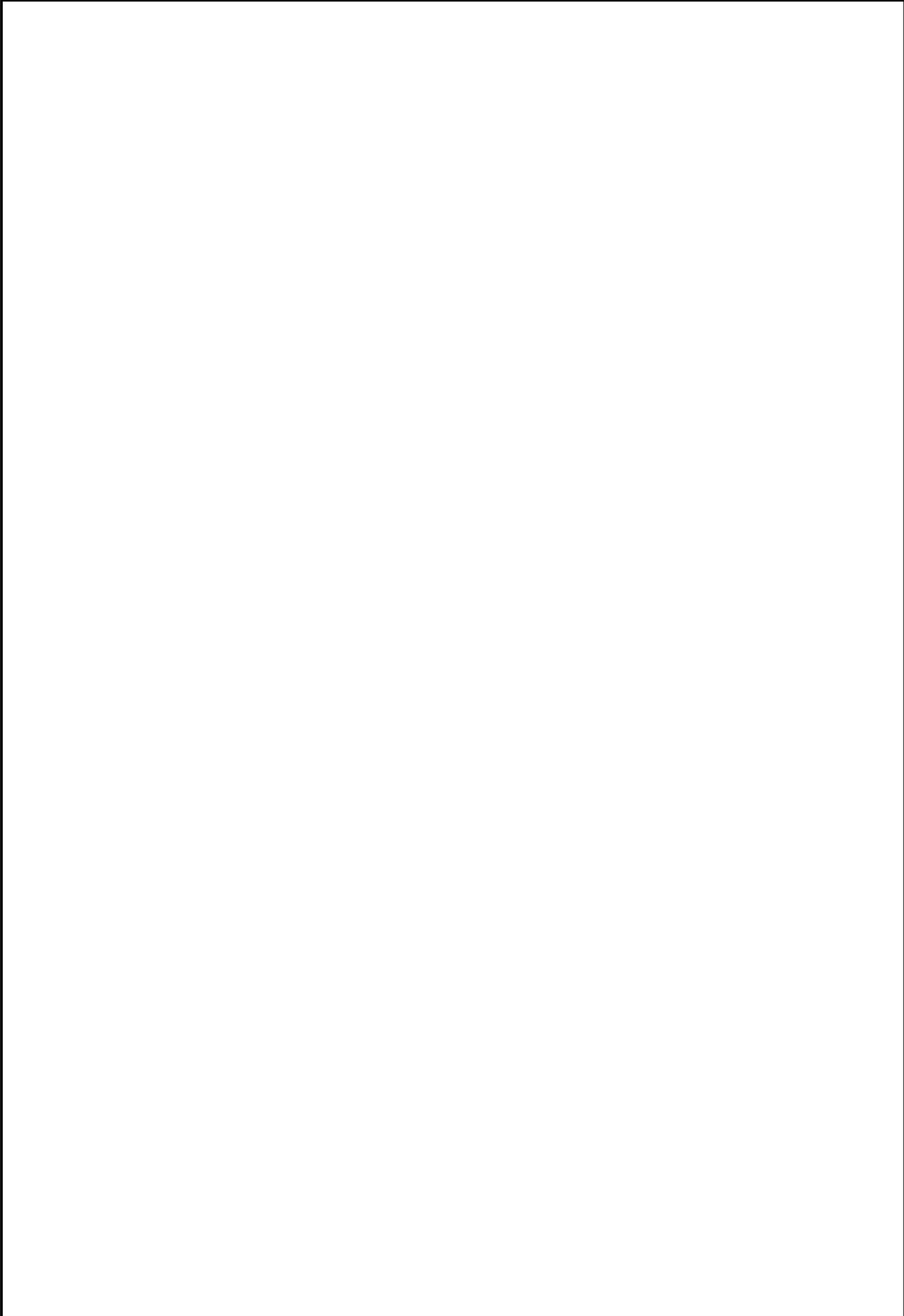
**4.3.6 USO INFRAESTRUCTURAS**

Espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al viario público, abastecimiento, saneamiento, y depuración de aguas, suministro de energía eléctrica y gas, servicio telefónico, transporte y otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

<b>DOCUMENTO</b> Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	<b>IDENTIFICADORES</b> Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 20 de 42	<b>FIRMAS</b>  <b>ESTADO</b> INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441 ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265E560B7496619814998C4) 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.paracuellosdearagon.es/portal/verificarDocumentos.do?Firmado=1&C=ES\\_O-COMISION\\_GESTORA\\_SECTOR\\_15\\_UA\\_PERLA\\_DE\\_PARACUELLOS\\_DEL\\_IARAMA\\_OID.2.5.4.97-VATES-V85630572\\_CN=50075066H\\_JOSE\\_LUIS\\_FERNANDEZ\\_R-V85630572\\_SN=FERNANDEZ DEL VISO\\_G=JOSE LUIS\\_SERIALNUMBER=IDCES50075066H\\_Description=Ref:AEA1/AEAT0030/PUESTO 1/57193/03102023115914\\_CN=AC\\_Representación\\_OU=CERES\\_O=FNNIT-RCM\\_C=ES](https://sede.paracuellosdearagon.es/portal/verificarDocumentos.do?Firmado=1&C=ES_O-COMISION_GESTORA_SECTOR_15_UA_PERLA_DE_PARACUELLOS_DEL_IARAMA_OID.2.5.4.97-VATES-V85630572_CN=50075066H_JOSE_LUIS_FERNANDEZ_R-V85630572_SN=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS_SERIALNUMBER=IDCES50075066H_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.



DOCUMENTO Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 21 de 42	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7 21ME251A2A372B8874265560B7496619814998C4) 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-VATES-V85630572, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ R; V85630572, SN=FERNANDEZ R; V85630572, 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-2 NORMAS URBANÍSTICAS** **5. NORMAS GENERALES DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN**

**5. NORMAS GENERALES DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN**

**5.1 CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

**5.1.1 REPARCELACIÓN**

El presente Plan Parcial NO incorpora la reparcelación del sector, por lo que habrá de ser definida posteriormente por el correspondiente Proyecto de Reparcelación, respetando las condiciones aquí establecidas.

**5.1.2 TAMAÑO MÍNIMO DE PARCELA**

La reparcelación generará parcelas de dimensión superior a la establecida como mínima en cada Norma Zonal.

Una vez inscrita la reparcelación, no podrán autorizarse subdivisiones que generen parcelas con dimensión inferior a la establecida como mínima en cada Norma Zonal.

No obstante, podrán autorizarse parcelaciones y segregaciones que generen parcelas con superficie y frente inferior a los mínimos establecidos, cuando el fin sea la obtención de parcelas para la instalación de servicios infraestructurales, tales como centros de transformación, punto limpio o similares.

**5.1.3 AGREGACIÓN DE PARCELAS**

En todos los casos se permite la agrupación de parcelas.

**5.1.4 TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO ENTRE PARCELAS**

Se permitirá transferencia de edificabilidad entre parcelas reguladas por una misma Norma Zonal, siempre que la edificabilidad total de las parcelas afectadas permanezca invariable, y siempre que no se agote totalmente la edificabilidad de la parcela transmisora. Para ello se seguirá el siguiente procedimiento:

1. Aprobada la reparcelación, previo el trámite correspondiente, podrán solicitarse transferencias de aprovechamiento entre diferentes parcelas resultantes en m<sup>2</sup> edificables. En caso de autorizarse, las transferencias deberán materializarse en un Estudio de Detalle de las parcelas transmisora y receptora.
2. No podrá transferirse aprovechamiento entre parcelas de distinta calificación y, en cualquier caso, deberán respetarse los parámetros formales establecidos por la Norma Zonal particular aplicable.
3. En la propuesta de transferencia deberá hacerse constar:
  - a. Parcela transmisora
  - b. Parcela receptora
  - c. Superficie edificable adjudicada por el Plan Parcial a ambas parcelas.
  - d. La homogeneización correspondiente, si procede.
  - e. La nueva distribución una vez efectuada la transferencia.

<b>DOCUMENTO</b> Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	<b>IDENTIFICADORES</b> Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968	
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 22 de 42	<b>FIRMAS</b>	<b>ESTADO</b> INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265E60B7496619814998C4) 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/Documentos409 Firmado por: I. 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 R. V85630572. 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-2 NORMAS URBANÍSTICAS**

**5. NORMAS GENERALES DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN**

4. Una vez efectuada la transferencia, el Ayuntamiento expedirá las Cédulas Urbanísticas de ambas parcelas inscribiéndose la transferencia en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

**5.2 CONDICIONES DE VOLUMEN EDIFICABLE**

**5.2.1 CONDICIONES GENERALES**

Las condiciones de volumen y edificación serán las establecidas en las presentes Normas Urbanísticas, con las particularidades recogidas en los siguientes artículos.

**5.2.2 CÓMPUTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE**

La superficie máxima edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada, y se establece en el presente Plan Parcial a través de la definición, para cada Norma Zonal, de un coeficiente que relaciona la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable (m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s).

**5.2.3 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

La medición de la altura máxima se adecuará a las exigencias contenidas en las Normas Zonales del presente Plan Parcial.

**5.2.4 RETRANQUEOS A LA EDIFICACIÓN**

Los retranqueos mínimos exigidos en cada Norma Zonal se medirán de forma perpendicular a los linderos de parcela hasta el punto más próximo de la huella del edificio, excluidos los cuerpos volados y elementos en voladizo permitidos.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 23 de 42	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265E60B7496619814998C4) 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/Documentos40?Firmado por: J. 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, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEA1/AEAT0030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

## 6. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

### 6.1 CONDICIONES AMBIENTALES

#### 6.1.1 NORMAS DEL PGOU DE PARACUELLOS

El ámbito del sector se encuentra sujeto a la regulación general relativa a condiciones de protección del medio ambiente definidas en el Capítulo 08 Normas Generales de Protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### 6.1.2 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El ámbito del sector está sujeto a las condiciones de protección ambiental definidas en el Documento Ambiental Estratégico integrado en el presente Plan Parcial, al que se incorporarán, en su caso, las prescripciones contenidas en el Informe ambiental estratégico que emita el órgano ambiental en el procedimiento de la evaluación estratégica.

### 6.2 CONDICIONES DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

#### 6.2.1 FASE DE CONSTRUCCIÓN

1. En todos los casos la maquinaria utilizada deberá estar a punto, con el fin de minimizar los impactos por ruidos, emisión de gases y humos de combustión.
2. Se respetarán a la hora del uso de maquinaria horarios diurnos, por las emisiones sonoras.
3. En todos los casos los movimientos de tierras serán los mínimos imprescindibles, utilizando el sustrato edáfico afectado con fines de restauración y revegetación.
4. Toda instalación deberá adecuarse al entorno natural en que se ubica.
5. Se recogerán y gestionarán de forma adecuada absolutamente todos los residuos de obra que pudieran generarse en los procesos de construcción.
6. Absolutamente todas las instalaciones a ejecutar deberán disponer de todos los permisos y autorizaciones pertinentes.
7. Se disminuirá en la mayor medida posible la contaminación lumínica que pudiera generarse, orientando las luces al suelo o utilizando luces de baja intensidad.

#### 6.2.2 FASE DE FUNCIONAMIENTO

1. El tratamiento y gestión de los residuos deberá cumplir en todos los casos la normativa vigente.
2. Se disminuirá en la mayor medida posible la contaminación lumínica que pudiera generarse, orientando las luces al suelo o utilizando luces de baja intensidad.
3. Se establecerán medidas de protección y control de la contaminación acústica.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 24 de 42	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265E90B7496619814998C4) 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, OID.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/AEAT03030/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

**III-2 NORMAS URBANÍSTICAS**

**6. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN**

4. Efectuar los procesos de limpieza, desinfección y desinsectación de forma periódica, para mantener las instalaciones existentes en buenas condiciones higiénico-sanitarias.
5. En todos los casos que sea posible y positivo, se llevarán a cabo planes de reforestación ligados a las nuevas instalaciones, siempre en línea a lo establecido por parte del organismo competente, de tal forma que se limitará la afección al medio.

**6.3 CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS**

La vía pecuaria colindante con el sector en su límite este es denominada Colada del Arroyo de las Culebras. Tiene una anchura legal de 10 metros según el proyecto de Calificación de Vías Pecuarias del municipio de Paracuellos de Jarama aprobado por orden Ministerial de 27/03/1946.

Esta vía pecuaria queda íntegramente excluida del sector, por lo que del Plan Parcial no se deriva ninguna actuación o transformación sobre la misma.

**6.4 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.

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.

Las obras o construcciones a realizar en las zonas concretas del sector, afectadas por las servidumbres aeronáuticas, deberán observar las condiciones detalladas en dichos informes, 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.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265E60B7496619814998C4) 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/verificarDocumentos.do?Firmado por: I\_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)\_SN=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.

## 7. NORMAS ZONALES

### 7.1 INTRODUCCIÓN

#### 7.1.1 DEFINICIÓN

El presente Plan Parcial de Ordenación define las siguientes Zonas de Ordenación, cada una con su correspondiente Norma Zonal, cuyos ámbitos de aplicación se definen en el plano de Ordenación PO-2, Ordenación Pormenorizada.

IL	Industrial Logístico
RI	Reserva de Infraestructuras
ZV	Espacios libres y zonas verdes
RV	Red viaria

#### 7.1.2 APLICACIÓN DE CONDICIONES

Estas Normas Zonales establecen, junto con el régimen de usos definido en el capítulo 3 de la presente normativa y las Normas Generales de la Edificación del PGOU de Paracuellos de Jarama (capítulo 6), las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades que se desarrollen en la totalidad del sector, con las precisiones y especificaciones que se detallan en las mismas.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 26 de 42	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265E60B7496619814998C4) 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/Documentos409 Firmado por: I. 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:AEA1/AEAT0303/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

**III-2 NORMAS URBANÍSTICAS** **7. NORMAS ZONALES**

**7.2 NORMA ZONAL INDUSTRIAL-LOGÍSTICO [IL]**

**7.2.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Corresponde a las zonas con uso logístico en todas sus variedades, con posibilidad de implantar usos compatibles de carácter empresarial, tecnológico, productivo, terciario y dotacional.

La Norma Zonal IL es de aplicación sobre la pieza identificada con el código IL en el Pano de Ordenación O.2 "Zonificación".

**7.2.2 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA**

Se admiten dos tipologías de edificación:

1. Tipología I: Uno o varios pabellones formados por una única edificación, conformada en módulos adosados, con banda de servicio de uso mancomunado. La totalidad de la parcela o manzana funcionará en régimen de propiedad horizontal.
2. Tipología II: Edificaciones aisladas en parcelas individuales con posibilidad de cerramiento unificado. En todo caso, se podrán llevar a cabo adosamientos de edificios cuando exista conformidad entre los propietarios y sea elevada a escritura pública.

**7.2.3 CONDICIONES DE PARCELA**

1. **Parcela mínima.** El tamaño mínimo de parcela edificable se establece en 40.000 m<sup>2</sup> de superficie neta.
2. **Frente mínimo de parcela.** El frente mínimo de parcela a viario público se establece en 10 metros lineales.

Podrán autorizarse parcelaciones y segregaciones que generen parcelas con superficie y frente inferior a los mínimos establecidos, cuando el fin sea la obtención de parcelas para la instalación de servicios infraestructurales, tales como centros de transformación, punto limpio o similares.

**7.2.4 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

1. **Retranqueos mínimos.** Se establecen los siguientes retranqueos mínimos de la edificación:
  - a. **Alineación exterior:** Al menos 10 metros si no hay áreas de maniobra para vehículos pesados o muelles de carga y descarga.
    - i. Las alineaciones de fachada con atraque para vehículos pesados o áreas de maniobra tendrán un retranqueo mínimo de 15 metros respecto de las alineaciones exteriores.
    - ii. En el caso de edificaciones adosadas y con el fin de garantizar la integración volumétrica de las edificaciones en relación a la vía pública, el retranqueo mínimo de fachada a calle tendrá la condición de obligatorio.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 27 de 42	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265E60B7496619814988C4) 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/Documentos40?Firmado por: I. 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 SNI=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEA7/AEATU030/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

**III-2 NORMAS URBANÍSTICAS**

**7. NORMAS ZONALES**

b. **Linderos laterales para tipología de edificación II:** Al menos 5 metros, salvo mayores requerimientos derivados de la movilidad y accesibilidad de vehículos pesados y de extinción de incendios.

Se podrá eximir de este retranqueo si se llevan a cabo adosamientos de edificios, siempre que exista conformidad entre los propietarios, sea elevada a escritura pública y no se afecte a requerimientos derivados de la movilidad y accesibilidad de vehículos pesados y de extinción de incendios.

c. **Linderos laterales para tipología de edificación I:** Al menos 5 metros y aplicable al conjunto de la edificación modular, salvo mayores requerimientos derivados de la movilidad y accesibilidad de vehículos pesados y de extinción de incendios.

2. **Separación entre edificaciones:** 10 metros medidos en la perpendicular a las fachadas.

**7.2.5 CONDICIONES DE VOLUMEN**

1. **Ocupación máxima:** La que resulte de la aplicación de las condiciones de retranqueo, limitada por la edificabilidad máxima de parcela.

2. **Altura máxima de la edificación:** Se establece una altura máxima para la edificación, definida por la cota altimétrica de 693 metros sobre el nivel del mar, (msnm) referido al cero geodésico de la red de nivelación de precisión mantenida por el Instituto Geográfico Nacional (Nivel Medio del Mar en Alicante); con las siguientes condiciones:

a. Como excepción a la altura general establecida, en la zona expresamente acotada en el Plano de Ordenación PO-2, la altura máxima se reducirá hasta la cota altimétrica 680 msnm, en aplicación de las afecciones aeronáuticas concurrentes.

b. La altura máxima fijada no podrá ser sobrepasada por ninguna edificación, ni por elementos auxiliares tales como torres, antenas, grúas de construcción o cualesquiera otros.

**7.2.6 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

1. **Edificabilidad máxima:** Se establece un coeficiente de edificabilidad de **0,6115 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s** sobre parcela neta.

Se permitirá transferencia de edificabilidad entre parcelas, en los términos del ARTÍCULO 5.1.4 de la presente normativa.

2. **Edificabilidad computable.**

Computarán edificabilidad las superficies indicadas a continuación, con las excepciones recogidas en el punto siguiente.

a. La superficie edificable cubierta y cerrada de todas las plantas del edificio, con independencia del uso a que se destinen incluyendo las entreplantas.

b. Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida volumen cerrado y de carácter permanente.

<b>DOCUMENTO</b> Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	<b>IDENTIFICADORES</b> Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 28 de 42	<b>FIRMAS</b>  <b>ESTADO</b> INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265E60B7496619814998C4) 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/Documentos40?Firmado por: I. 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:AET/AEATU030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

**III-2 NORMAS URBANÍSTICAS**

**7. NORMAS ZONALES**

**3. Edificabilidad No Computable.**

No computarán edificabilidad las superficies de los siguientes elementos:

- a. Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.
- b. Los equipos de almacenamientos y de fabricación exteriores a las naves, tales como silos, silos automatizados, tanques, torres de refrigeración bombas, tuberías chimeneas, etc.
- c. Los elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).
- d. Las instalaciones para maquinarias no computarán si solo tienen eventual utilidad para control y reparación.
- e. Los soportales y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento con posterioridad.
- f. Los sótanos y semisótanos destinados a aparcamiento subterráneo, carga y descarga e instalaciones auxiliares.
- g. Las plataformas horizontales destinadas a sustentar instalaciones logísticas (maquinaria de producción, áreas de almacenamiento automatizado o semiautomatizado, u análogos), quedarán excluidas del cómputo de la edificabilidad de forma total o parcialmente, siempre que:
  - i. En la zona no se alberguen puestos de trabajo de modo permanente. Los trabajadores únicamente accederán de manera ocasional, desarrollando su cometido por un breve periodo de tiempo, para labores de abastecimiento o retirada de elementos almacenados o tareas de reparación y control asociados a operaciones de mantenimiento.
  - ii. Su necesidad de ocupación sea, en todo momento, inferior a 1 persona por cada 500 m<sup>2</sup>, respecto a la superficie total de la plataforma.
- h. Los espacios destinados a estos usos y con estas condiciones deberán identificarse de forma clara y concisa en los proyectos de edificación y delimitarse físicamente en las obras edificadas, señalizándose conforme a las citadas condiciones.

**4. Entreplantas:**

- a. Se admiten entreplantas, computando a efectos de edificabilidad salvo en los supuestos del apartado 3-g del punto anterior.
- b. La altura libre mínima de entreplanta para edificios logísticos, industriales y oficinas será de 2,50 metros.

**5. Sótanos y semisótanos:**

- a. Se admiten sótanos y semisótanos sin limitación de número ni profundidad.
- b. Computarán a efectos de edificabilidad a excepción de uso aparcamiento, carga y descarga o instalaciones auxiliares.

**6. Cuerpos volados:** Se admiten cuerpos volados sobre el espacio de retranqueo, con un vuelo máximo de 3 metros, respetando una altura libre mínima de 5 metros. Estos cuerpos computarán a efectos de edificabilidad.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 29 de 42	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E2951A2A372B8874265E90B7496619814998C4) 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/Documentos409 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 DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEA7/AEAT03030/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

### III-2 NORMAS URBANÍSTICAS

### 7. NORMAS ZONALES

7. **Marquesinas:** Se permiten las marquesinas, con un voladizo máximo de seis (6) metros. Desde la línea de retranqueo.
8. **Superficie libre.** El espacio libre no edificado interior a las parcelas podrá utilizarse como viario interior, campas, áreas de maniobra, aparcamiento, áreas ajardinadas, almacenamiento en superficie, instalaciones de infraestructuras y casetas de servicios (no considerables a efectos del cómputo edificabilidad).
9. **Ordenación de la actividad de carga y descarga:** Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m<sup>2</sup>, en una parcela, la actuación a la que pertenezca la parcela dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga (en el caso de que no haya muelles de atraque para vehículos pesados) en el interior de la actuación dentro o fuera del edificio, de tamaño mínimo de 7,00 x 4,50 metros. Para superficies superiores a 1.000 m<sup>2</sup> deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de producción o almacenaje.

#### 7.2.7 CONDICIONES DE USO

##### 7.2.7.1 USO PRINCIPAL

El Uso Principal en el ámbito de esta Zona de Ordenación es el Uso Industrial en categoría de almacenaje (Categoría 1ª del uso industrial del PGOU de Paracuellos). En dicha categoría se entienden incluidas las siguientes actividades logísticas:

- Almacenamiento y distribución de mercancías, centros de consolidación, fraccionamiento y almacenamiento de cargas, bases de empresas de carga completas, centrales de compras, centros especializados, centros de distribución, venta online, etc.
- Empresas de almacenamiento y de gran distribución. Incluidas oficinas y servicios propios.
- Empresas de carga fraccionada, carga completa, paquetería y recaderos. Incluidas oficinas y servicios propios.
- Empresas de transporte de titularidad pública o privada. Incluidas oficinas y servicios propios.
- Otras empresas logísticas. Alquiler de vehículos pesados, depósitos-garajes de vehículos pesados, selección y envasado de productos y, en general, todos los usos relacionados con el almacenamiento depósito, guarda y distribución de mercancías, transporte y otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones de producción, oficinas o despacho al público.
- Centros logísticos de empresas industriales. Incorporan los elementos propios del subsistema logístico de producción, como son: montaje de componentes, pintura, mezcla, etc.
- Empresas de transformación y producción industrial. Incluidas oficinas y servicios propios.
- Actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc.
- Otros usos. Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que desarrollen servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada en el polígono.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 30 de 42	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265E60B7496619814998C4) 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/validar/validarDocumentos.do? Firmado por: I. C.-ES. O.-COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA. OID.2.5.4.97-VATES:V86630572. CN=I-0075066H. JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V86630572). SNI=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-2 NORMAS URBANÍSTICAS

### 7. NORMAS ZONALES

- Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores. Casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras, báscula y viviendas de empleados, (limitada a 1 vivienda para guardería de instalación o conjunto de instalaciones cuya superficie de parcela sea igual o superior a 3.000m<sup>2</sup>. La superficie de esta vivienda no será superior a 129 m<sup>2</sup> construidos).

#### 7.2.7.2USOS COMPATIBLES NO CONDICIONADOS

En todas las parcelas podrán implantarse, sin ningún tipo de limitación en cuanto a proporción sobre la edificabilidad total de parcela, las siguientes actividades:

1. Usos industriales en todas sus categorías.
2. Usos terciarios en todas sus categorías, si bien la agregación de usos terciarios en las parcelas no podrá consumir más del 50% de la edificabilidad total del sector.
3. Uso de aparcamiento.
4. Uso dotacional de equipamientos en todas sus categorías, tanto públicos como privados.
5. Uso deportivo en categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.
6. Espacios libres y zonas verdes en todas sus categorías, tanto públicos como privados.
7. Usos infraestructurales. Centros de transformación, punto limpio, cantones de limpieza, etc.

#### 7.2.7.3USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente o que no sean asimilables a estos.

#### 7.2.8 CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

En desarrollo de la ordenación pormenorizada podrán formularse Estudios de Detalle referidos a la manzana o unidad urbana equivalente completa.

#### 7.2.9 APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS LIGEROS

La dotación mínima de estacionamientos de vehículos ligeros a localizar en el interior de cada parcela privada será de una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie construida, esta se podrá cambiar siempre que se garantice al menos 1 plaza por trabajador en el turno máximo.

Se deberá cumplir en función de la dotación anterior, el mínimo de plazas accesibles según la orden TMA/851/2021.

#### 7.2.10 OTRAS CONDICIONES

En la fachada sur de las naves contiguas al límite sur de la Zona IL, colindante con la Reserva de Infraestructura de Protección de 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

DOCUMENTO Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 31 de 42	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7\_214E251A2A372B8874265E90B7496619814998C4) 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/verificarDocumentos.do?Firmado por: I. 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. C=JOSE LUIS. SERIALNUMBER=IDCES:50075066H. Description=Ref:AEA1/AEAT03030/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

### III-2 NORMAS URBANÍSTICAS

### 7. NORMAS ZONALES

## 7.3 NORMA ZONAL DE RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS [RI]

### 7.3.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta Norma Zonal será de aplicación sobre las parcelas identificadas con el código RI-nº en el Plano de Ordenación PO-2 "Ordenación Pormenorizada".

Se definen las siguientes categorías:

- RI-01. Reserva de infraestructura viaria.
- RI-02. Reserva de protección de infraestructuras militares.

### 7.3.2 CONDICIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### 7.3.2.1 RI-01: RESERVA DE INFRAESTRUCTURA VIARIA

Constituye una reserva para sendero peatonal situado al norte del sector, cuyo 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. Tendrá un tratamiento como camino de tierra compactada, pavimentación blanda, adoquinado o similar.

#### 7.3.2.2 RI-02: RESERVA DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS MILITARES

Constituye una reserva de suelo contiguo a la parcela de la BRIPAC situada al sur del sector, con carácter de reserva de protección y seguridad de las instalaciones militares.

En el interior de la parcela queda prohibido cualquier tipo de instalación o construcción, salvo los elementos de vigilancia y seguridad requeridos por los responsables de la BRIPAC.

El proyecto de urbanización preverá las siguientes actuaciones de acondicionamiento de la parcela, previamente a su cesión al Ayuntamiento:

1. El perímetro de la parcela deberá vallarse, con el objeto de restringir el acceso, limitado al personal de mantenimiento del sector o de vigilancia y seguridad de la instalación militar.
2. En el interior de la parcela deberá disponerse un caballón, generado con movimiento de tierras, que impida la visibilidad directa desde la plataforma de la parcela logística hacia las instalaciones de la Base Príncipe.

## 7.4 NORMA ZONAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES [ZV]

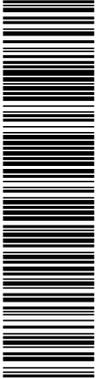
### 7.4.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Corresponde a los espacios libres de dominio público, destinados a espacios ajardinados necesarios para la adecuada salubridad de la población.

Esta Norma Zonal será de aplicación sobre las parcelas identificadas con el código ZV en el plano de ordenación PO-2 "Ordenación Pormenorizada".



<b>DOCUMENTO</b> Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	<b>IDENTIFICADORES</b> Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968	
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 33 de 42	<b>FIRMAS</b>	<b>ESTADO</b> INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441 ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265E560B7496619814998C4) 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/Documentos40?Firmado=11C-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\_G=JOSE LUIS SERIALNUMBER=IDCES:50075066H\_Description=Ref:AEA17/AEA170030/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

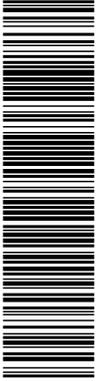
**III-2 NORMAS URBANÍSTICAS**

**7. NORMAS ZONALES**

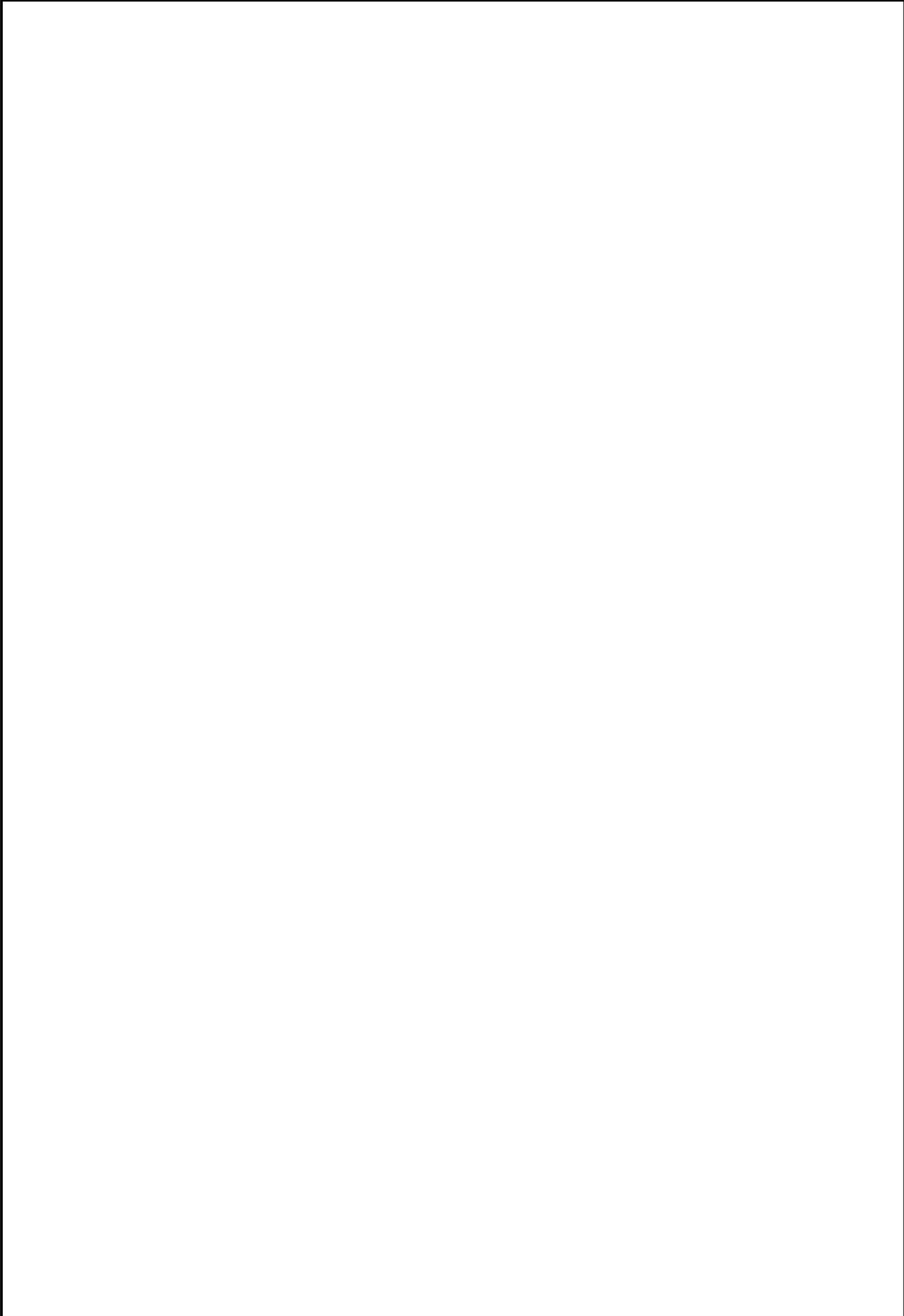
**7.5.2 CONDICIONES**

Se remite a lo previsto en el artículo 7.2.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Paracuellos.

<b>DOCUMENTO</b> Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	<b>IDENTIFICADORES</b> Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968	
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 34 de 42	<b>FIRMAS</b>	<b>ESTADO</b> INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441 ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265E560B7496619814998C4) 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.paracuellosdearagon.es/portal/verificarDocumentos.do?Firmado=1\\_C-ES\\_O-COMISION\\_GESTORA\\_SECTOR\\_15\\_UA\\_PERLA\\_DE\\_PARACUELLOS\\_DEL\\_IARAMA\\_OID.2.5.4.97-VATES-V85630572\\_CN=50075066H\\_JOSE\\_LUIS\\_FERNANDEZ\\_R-V85630572\\_SN=FERNANDEZ DEL VISO\\_G=JOSE LUIS\\_SERIALNUMBER=IDCES50075066H\\_Description=Ref:AEA17/AEAT0030/PUESTO 1/57193/03102023115914\\_CN=AC\\_Representación\\_OU=CERES\\_O=FNNIT-RCM\\_C=ES](https://sede.paracuellosdearagon.es/portal/verificarDocumentos.do?Firmado=1_C-ES_O-COMISION_GESTORA_SECTOR_15_UA_PERLA_DE_PARACUELLOS_DEL_IARAMA_OID.2.5.4.97-VATES-V85630572_CN=50075066H_JOSE_LUIS_FERNANDEZ_R-V85630572_SN=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS_SERIALNUMBER=IDCES50075066H_Description=Ref:AEA17/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-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 35 de 42	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E2951A2A372B8874265E60B7496619814998C4) 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/Documentos407 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 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-2 NORMAS URBANÍSTICAS** **8. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN**

**8. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN**

**8.1 DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL**

**8.1.1 CONDICIONES GENERALES DE 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.

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.

**8.1.2 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 presentes 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 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, que se enuncian a continuación.

**8.1.3 PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

**8.1.3.1 CONTENIDO**

El Proyecto de Reparcelación contendrá las determinaciones y criterios establecidos por los artículos 86 y 87 de la LSCM, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como por lo dispuesto en el artículo 172 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto),

DOCUMENTO Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 36 de 42	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265E60B7496619814998C4) 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.do?Firmado por: I. 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:AEA1/AEAT0030/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

**III-2 NORMAS URBANÍSTICAS**

**8. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN**

**8.1.3.2 FORMALIZACIÓN Y TRAMITACIÓN.**

Se formularán de acuerdo con lo establecido en el art 106 y siguientes de la LCSM y la tramitación para su aprobación se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 88 de la LCSM

**8.1.4 PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

**8.1.4.1 CONTENIDO**

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, debiendo cumplir las previsiones y, en su caso, requerimientos que para ellos establezca dicho planeamiento y las normas reguladoras de las obras y los servicios mínimos de urbanización previstas en el artículo 97 de la LCSM, de conformidad con el artículo 80.2.a) de la misma Ley, y los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento de 1978, así como lo establecido en los artículos correspondientes del PGOU en sus Normas Urbanísticas (Art. 7.8.: Ordenanza Municipal Reguladora de los Proyectos de Urbanización).

**8.1.4.2 TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN**

La formalización de los Proyectos de Urbanización se efectuará de acuerdo con lo establecido en el artículo 106.1 de la LCSM

El procedimiento de aprobación se ajustará a lo establecido en el artículo 107 de la LCSM y el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

**8.1.5 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN**

**8.1.5.1 CONTENIDO**

Los Proyectos de Obras ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para su correcta ejecución señalada en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento, desarrollando las Normas Generales de Urbanización, además de las siguientes:

1. Determinaciones del Plan General y de las Fichas de Bienes, Edificios y Elementos Protegidos para el ámbito y clase de proyecto.
2. Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce la intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
3. Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyectos (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

**8.1.5.2 TRAMITACIÓN**

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

**8.1.5.3 FORMULACIÓN**

La competencia para su formulación está prevista en el art. 141.1 del Reglamento de Planeamiento.



DOCUMENTO Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 38 de 42	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265E60B7496619814998C4) 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/Documentos409 Firmado por: I. 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/AEAT030/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNMT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

**III-2 NORMAS URBANÍSTICAS**

**8. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN**

**8.2 UNIDAD DE EJECUCIÓN**

**8.2.1 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-02 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.

**8.2.2 SISTEMA DE EJECUCIÓN**

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

**8.3 PLAN DE ETAPAS**

**8.3.1 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 pudieran 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

DOCUMENTO Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 39 de 42	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265E60B7496619814998C4) 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/Documentos409 Firmado por: I. C-ES. O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA. DID.2.5.4.97-VATES-V85630572. CN=LUIS FERNANDEZ R. V85630572. SNI=FERNANDEZ R. V85630572. SNI=FERNANDEZ DEL VISO. C=JOSE LUIS. SERIALNUMBER=IDCES:50075066H. Description=Ref:AEA1/AEAT0303/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

**III-2 NORMAS URBANÍSTICAS**

**8. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN**

de la Etapa 1. La Etapa 1 sí podrá ser recepcionada definitivamente sin precisar la recepción de la Etapa 3.

**8.3.2 RECEPCIÓN PARCIAL DE FASES DE CADA ETAPA.**

Conforme al artículo 135.7 de la LSCM, las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases o unidades funcionales independientes, capaces de prestar el uso al que vaya destinada la fase o unidad funcional, y de que puedan ser entregadas al uso o servicio público de forma autónoma e independiente del resto de fases o unidades funcionales.

La recepción parcial de las obras de urbanización posibilitará, en todo caso, la primera utilización y ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado, mediante licencia o declaración responsable, dentro de la correspondiente fase o unidad funcional.

La recepción parcial de la fase correspondiente facultará a la persona o personas que hayan aportado garantías con motivo de la ejecución de obras de edificación en régimen de simultaneidad, para solicitar y obtener la devolución de las garantías aportadas. El mismo régimen se aplicará para las garantías aportadas por la Junta de Compensación en garantía de la correcta ejecución de la fase correspondiente.

Se establecen las siguientes condiciones para recepciones parciales dentro de las etapas 1 y 3:

1. La Etapa 1 no es susceptible de recepción parcial por lo que no se podrán ejecutar fases
2. La Etapa 3 sí podría ser susceptible de recepciones parciales, pudiendo por ello el proyecto de urbanización que se desarrolle para la ejecución del S15, establecer fases de recepción parciales.

**8.3.3 SIMULTANEIDAD. LICENCIAS DE EDIFICACIÓN**

Sin perjuicio de la presentación de las licencias de edificación para su tramitación, no se podrán conceder licencias de edificación hasta la fecha en que se autorice la simultaneidad de las obras de edificación con obras de urbanización de la Etapa 3 o de cualquiera de sus fases.

La Junta de Compensación del Sector S15 establecerá las condiciones de simultaneidad a las que se deberán sujetar los promotores de obras de edificación, con el objetivo de garantizar los daños que se pudieran generar a las obras de urbanización del Sector. Asimismo será la competente para formalizar los acuerdos que fueran precisos con el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama para llevar a cabo las actuaciones de simultaneidad de obras de edificación y urbanización.

Para autorizar la simultaneidad de obras de edificación y urbanización en el sector, se deberá suscribir el correspondiente convenio de simultaneidad entre el promotor de la edificación y la Junta de Compensación del Sector 15.

**8.3.4 PLAZOS**

Los plazos estimados de ejecución se establecen de la siguiente manera:

1. El Plazo para la Constitución de la Junta de Compensación es de 3 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 40 de 42	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265E60B7496619814998C4) 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/Documentos409 Firmado por: I. 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:AEA7/AEA70030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

**III-2 NORMAS URBANÍSTICAS**

**8. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN**

2. El plazo para la presentación del Proyecto de Reparcelación, en el que se fijen los deberes de cesión y equidistribución, se establece en 6 meses desde la constitución de la Junta de Compensación, o bien desde la aprobación del proyecto de expropiación de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, en su caso.
3. El plazo total establecido para la conclusión definitiva de las obras de urbanización es de dos años desde la Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, o desde la disposición por parte de la Junta de Compensación de todos los suelos incluidos en el ámbito y/o de todas las autorizaciones emitidas por las Administraciones y/o Organismos afectados que sean preceptivas a efectos de la ejecución de la urbanización interior y conexiones exteriores.
4. El plazo para la solicitud de recepción de las obras de urbanización se establece en 6 meses desde la fecha de su ejecución.
5. Las edificaciones se podrán ejecutar de forma simultánea a la ejecución de la urbanización en las condiciones establecidas en el artículo 8.3.3.

**8.4 CARGAS URBANÍSTICAS**

**8.4.1 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 que establece 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.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
OTROS DATOS Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 41 de 42	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441\_ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E2951A2A372B8874265E60B7496619814998C4) 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/Documentos40?Firmado por: I. C-ES. O-COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA. DID.2.5.4.97-VATES-V86630572. CN=LUIS FERNANDEZ R. V86630572. SN=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-2 NORMAS URBANÍSTICAS**

**8. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN**

- 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.

**8.4.2 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 (P.E.M.) previsto de las obras de urbanización de cada etapa, con carácter previo al comienzo de éstas. A medida de 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.

**8.4.3 ASIGNACIÓN DE CARGAS**

**8.4.3.1 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.

**8.4.3.2 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.

Conforme a las previsiones de la MPPGOU, el sector S15 debe compartir con los sectores S13, PAU1 Y PAU 2 la carga de ejecución del SGR RONDA SUR. Tal y como se justifica en el Estudio Económico y en la Memoria de Ordenación del presente Plan Parcial, el sector S15 deberá asumir el 24,5423% del coste de ejecución del SGR RONDA SUR.

<b>DOCUMENTO</b> Documento por defecto: III-2_PP-S15_PARACUELLOS_NORMAS_URBANISTICAS.pdf	<b>IDENTIFICADORES</b> Fecha de entrada: 17/11/2023 17:59:00, Número de la anotación: 12968
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: ZYIKR-SUK7E-7UCG7 Página 42 de 42	<b>FIRMAS</b>  <b>ESTADO</b> <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716441 ZYIKR-SUK7E-7UCG7 214E251A2A372B8874265E560B7496619814998C4) 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/Documentos40?Firmado por: I\_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/AEAT03030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 17:59:27.

**III-2 NORMAS URBANÍSTICAS** **8. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN**

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 MPPGPU 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