

<p>DOCUMENTO</p> <p>Documento por defecto: III-4_PP-S15 _PARACUELLOS_RESUMEN_EJECUTIVO.pdf</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Fecha de entrada: 17/11/2023 18:12:00, Número de la anotación: 12972</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: IFP2U-IGTN7-F64E2 Página 1 de 40</p>	<p>FIRMAS</p> <p>ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 17164691IFP2U-IGTN7-F64E2_38318503C188969040205D240E0B821A5FEBEA) 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.paracuellosdejarame.es/portal/verificar/Documentos40?Firmador=1_C=ES_O=COMISION_GESTORA_SECTOR_15_LA_PERLA_DE_PARACUELLOS_DE_JARAMA_DID.2.5.4.97-VATES-V85630572_CN=50075066H_JOSE LUIS FERNANDEZ (R: V85630572) SNI=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 18:12:18.



AYUNTAMIENTO DE PARACUELLOS DE JARAMA

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

BLOQUE III - DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN



III-4. RESUMEN EJECUTIVO

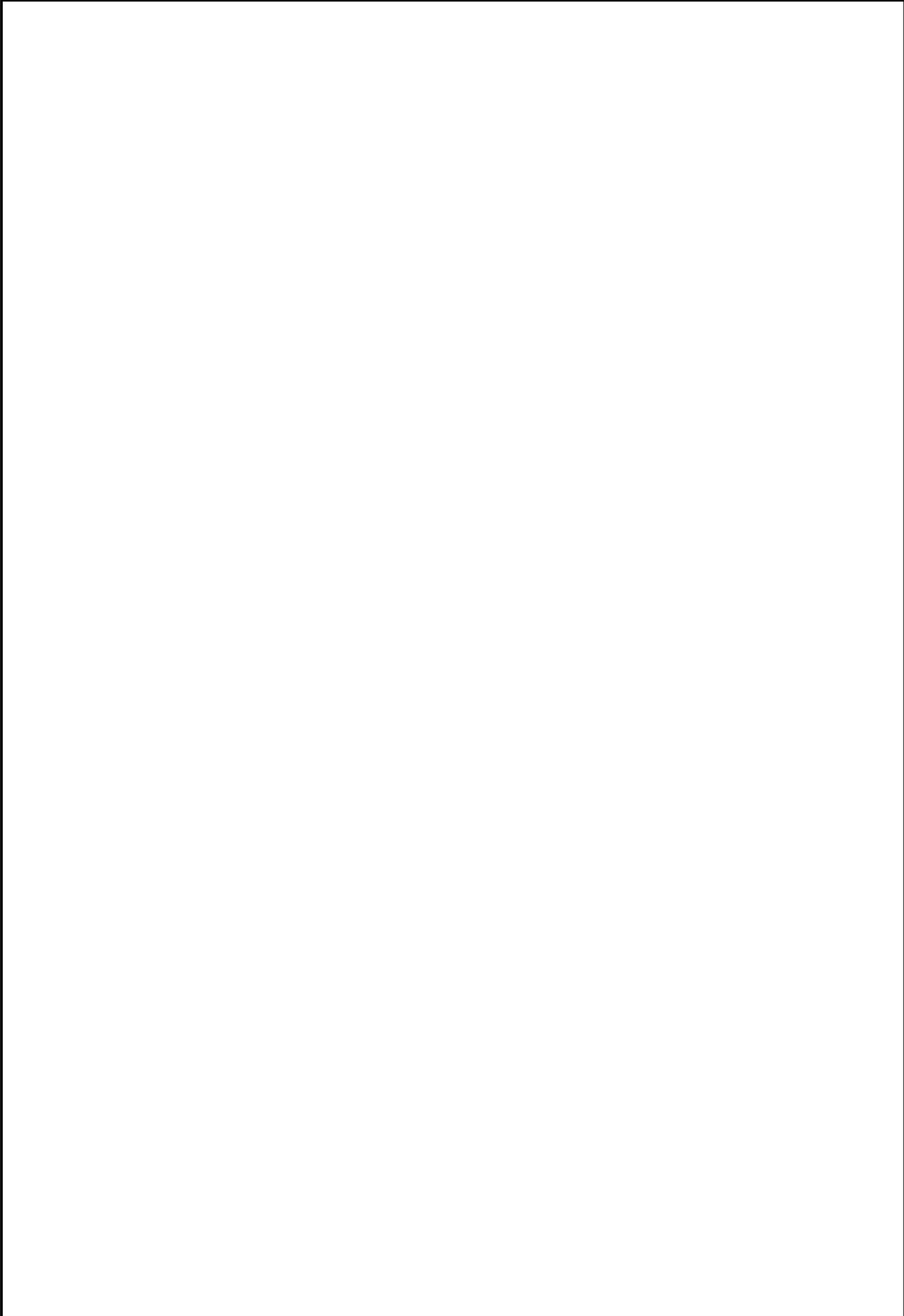


NOVIEMBRE 2023

DOCUMENTO Documento por defecto: III-4_PP-S15 _PARACUELLOS_RESUMEN_EJECUTIVO.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 18:12:00, Número de la anotación: 12972	
OTROS DATOS Código para validación: IFP2U-IGTN7-F64E2 Página 2 de 40	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469/IFP2U-IGTN7-F64E2 38318503C18896042025D240EDED0B821A5FEBEA) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.paracuellos.gob.es/portal/verificarDocumentos.do>? Firmado por: T_C-ES_O-COMISION GESTORA SECTOR_15_UA_PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA_OID.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:AEA1/AEAT0030/PUESTO 1/57193/03102023115914_CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 18:12:18.



DOCUMENTO Documento por defecto: III-4_PP-S15 _PARACUELLOS_RESUMEN_EJECUTIVO.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 18:12:00, Número de la anotación: 12972
OTROS DATOS Código para validación: IFP2U-IGTN7-F64E2 Página 4 de 40	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469/IFP2U-IGTN7-F64E2/38318503C188960942025D240E0B827A5FEBEA) 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.paracuellosdejarame.es/portal/verificarDocumentos.do>? Firmado por: T_C-ES_O-COMISION_GESTORA_SECTOR_15_LA_PERLA_DE_PARACUELLOS_DEL_JARAMA_OID.2.5.4.97-VATES-V86630572_CN=L-50075066H_JOSE_LUIS_FERNANDEZ (R-V86630572) SNI=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT0303/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNMT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 18:12:18.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN	ÍNDICE
3.3.6 INFRAESTRUCTURAS.....	29
4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.....	31
4.1 ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE DEL PGOU	31
4.1.1 ÁMBITO	31
4.1.2 CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	31
4.1.3 ÁREA DE REPARTO DE BENEFICIOS Y CARGAS.....	31
4.1.4 USO GLOBAL	31
4.1.5 USO GLOBAL	31
4.1.6 APROVECHAMIENTO UNITARIO	32
4.1.7 EDIFICABILIDAD	32
4.1.8 REDES GENERALES.....	33
4.1.9 REDES LOCALES	33
4.2 DETERMINACIONES PORMENORIZADAS	33
5. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	35
5.1 DISTRIBUCIÓN DETALLADA DE USOS EN EL SECTOR.....	35
5.1.1 USOS LUCRATIVOS.....	35
5.1.2 DOTACIONES URBANÍSTICAS.....	35
5.2 PARÁMETROS TOTALES	36

DOCUMENTO Documento por defecto: III-4_PP-S15 _PARACUELLOS_RESUMEN_EJECUTIVO.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 18:12:00, Número de la anotación: 12972	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA
OTROS DATOS Código para validación: IFP2U-IGTN7-F64E2 Página 5 de 40	FIRMAS	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469/IFP2U-IGTN7-F64E2/38318503C188960402025D240E0B821A5FEBEA) 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/dic?Firmador=1_C=ES_O=COMISION_GESTORA_SECTOR_15_LA_PERLA_DE_PARACUELLOS_DEL_JARAMA_DID.2.5.4.97-VATES-V85630572_CN=50075066H_JOSE_LUIS_FERNANDEZ_R-V85630572_SNI=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS_SERIALNUMBER=IDCES50075066H_Description=Ref:AEAT/AEAT030/PUESTO 1/57183/03102023115914_CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 18:12:18.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

0. PRESENTACIÓN

0. PRESENTACIÓN

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

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

Desde la legitimación para la formulación de iniciativas de planeamiento reconocidas a los sujetos privados por los artículos 5.4-a y 56.1 LSCM, y el artículo 8.1 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el documento se presenta ante el Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama, instando su tramitación.

El documento ha sido elaborado por encargo del gerente de la Comisión Gestora del S15, la mercantil **HIGH INNOVATION REAL ESTATE, S.L.**, redactándose por un equipo multidisciplinar coordinado por el estudio de arquitectura y urbanismo **RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP**, en el que también han participado las siguientes personas y entidades:

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

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

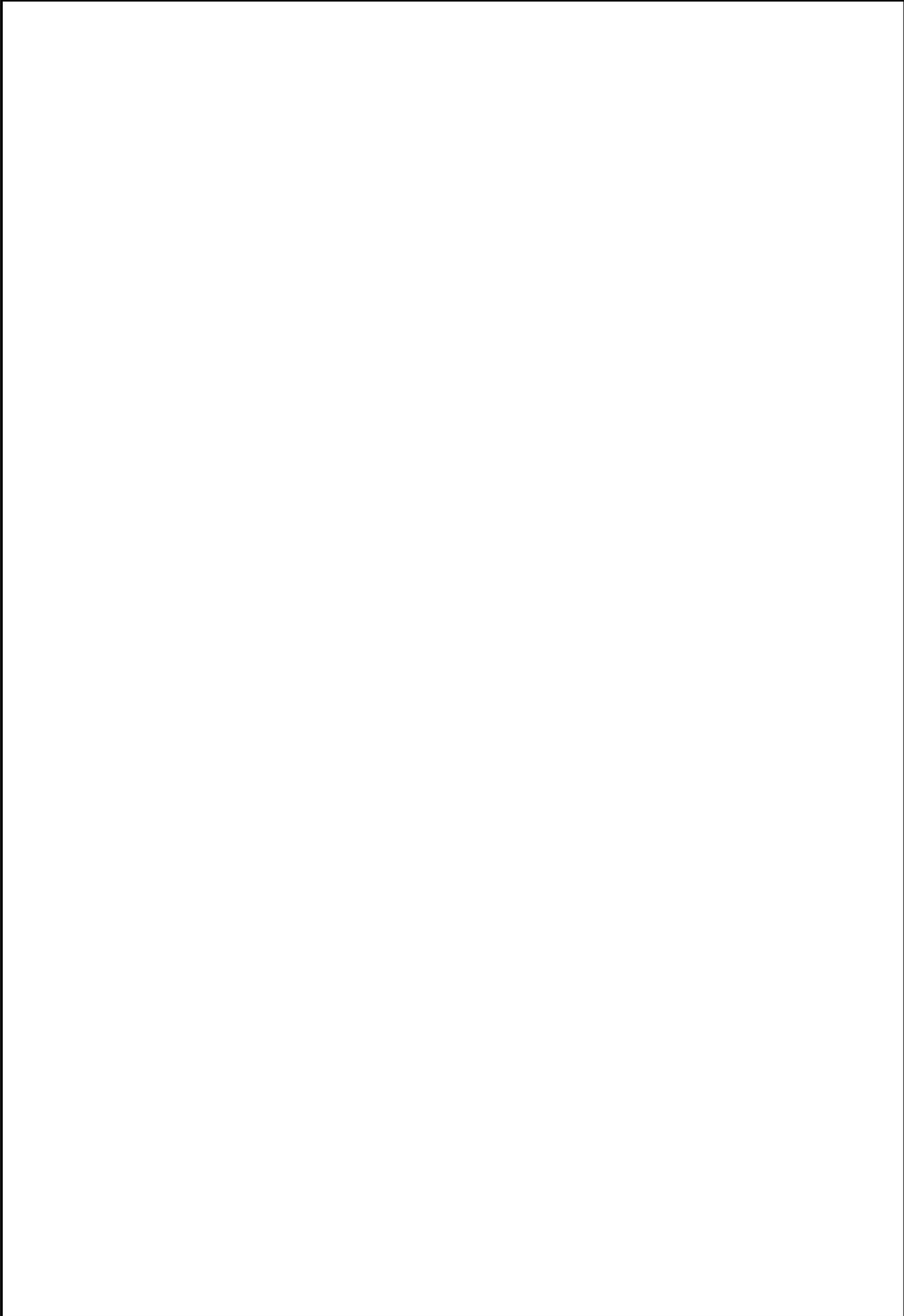
Madrid, noviembre de 2023.

Jesús Mª Rueda Colinas, arquitecto.
RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS

DOCUMENTO Documento por defecto: III-4_PP-S15 _PARACUELLOS_RESUMEN_EJECUTIVO.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 18:12:00, Número de la anotación: 12972	
OTROS DATOS Código para validación: IFP2U-IGTN7-F64E2 Página 6 de 40	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469/IFP2U-IGTN7-F64E2/38318503C18896042025D240EDED0B821A5FEBEA) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.paracuellos.gob.es/portal/verificarDocumentos.do>? Firmado por: T. C-ES, O-COMISION GESTORA SECTOR 15 U.A. PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA OID.2.5.4.97-VATES-V85630572, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V85630572), SN=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEA7/AEAT0030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 18:12:18.



DOCUMENTO Documento por defecto: III-4_PP-S15 _PARACUELLOS_RESUMEN_EJECUTIVO.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 18:12:00, Número de la anotación: 12972
OTROS DATOS Código para validación: IFP2U-IGTN7-F64E2 Página 7 de 40	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469/IFP2U-IGTN7-F64E2_38318503C18896040205D240E0B82145FEBEA) 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?FirmadoPor=1_C-E-S_O-COMISION_GESTORA_SECTOR_15_LA_PERLA_DE_PARACUELLOS_DE_LA_JARAMA_DID.2.5.4.97-VATES-V85630572_CN=S-00750668H_JOSE_LUIS_FERNANDEZ_R-V85630572_SIN=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 18:12:18.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

1. INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETO

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

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

1.2 ENTIDAD PROMOTORA

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

1.3 LEGITIMACIÓN

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

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

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

1.4 ANTECEDENTES

El sector de Suelo Urbanizable S15 “La Perla” está delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Paracuellos de Jarama aprobado por Acuerdo de fecha 2 de agosto de 2001 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, que fue publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid con fecha 17 de agosto de 2001, por Resolución de fecha 3 de ese mismo mes y año.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-4_PP-S15 _PARACUELLOS_RESUMEN_EJECUTIVO.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 18:12:00, Número de la anotación: 12972
OTROS DATOS Código para validación: IFP2U-IGTN7-F64E2 Página 9 de 40	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469/IFP2U-IGTN7-F64E2_38318503C1889609042025D240E0B821A5FEBEA) 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.paracuellosdejarma.es/portal/verificarDocumentos.do?FirmadoPor=1_C=ES_O=COMISION_GESTORA_SECTOR_15_LA_PERLA_DE_PARACUELLOS_DE_LA_JARAMA_DID.2.5.4.97-VATES-V85630572_CN=5-0075066H_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 18:12:18.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

se prevé de forma compartida entre los sectores implicados, mediante el reparto de su coste conforme al criterio de habitantes equivalentes.

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

1.5 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La clasificación como suelo urbanizable programado (sectorizado) establecida para el S15 por el PGOU de Paracuellos implica, por sí sola, la oportunidad y conveniencia de la tramitación del presente Plan Parcial; el cual, además, conforme a la determinación establecida en su ficha por el PGOU de Paracuellos, debía haberse desarrollado durante el primer cuatrienio desde su aprobación.

Siguiendo este objetivo de ejecución del sector S15, la formulación del presente Plan Parcial surge de la necesidad de ordenar urbanísticamente este suelo mediante una iniciativa privada, con la oportunidad que representa la agrupación de propietarios que representan más del 50% de la propiedad de los terrenos, cuyos intereses confluyen y se sustancian en la formulación de la iniciativa.

Por último, la conveniencia de la implementación del Plan Parcial se fundamenta en la necesidad de conseguir los siguientes objetivos de interés público:

1. Contribuir al crecimiento del municipio desarrollando uno de los sectores productivos más importantes previstos por el PGOU.
2. Desarrollar y completar el PGOU de Paracuellos de Jarama mediante el establecimiento de la ordenación urbanística pormenorizada del sector en relación con las redes públicas generales.
3. Completar y rellenar un espacio con clara vocación industrial-logística, apoyada en la accesibilidad desde los grandes corredores metropolitanos M-50 y R-2.
4. Coadyuvar al desarrollo de la MPPGOU SRG RONDA SUR, cumpliendo con las determinaciones recogidas en el mismo
5. Modificar, para su mejora, las determinaciones pormenorizadas establecidas por el PGOU para el sector con el fin de mejorar la calidad ambiental, acomodando su delimitación a los dominios públicos hidráulicos y vías pecuarias existentes, y proponiendo una ordenación que permita continuar con el modelo urbano de la ciudad, dando soluciones a la localización de las dotaciones públicas necesarias.

1.6 DOCUMENTACIÓN

Además de lo establecido en el artículo 49 de la LSCM, el presente Plan Parcial despliega su documentación conforme a las instrucciones del documento de “RECOMENDACIONES DE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA MÍNIMA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO” publicado por la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid con fecha 3/4/2018.

1.6.1 BLOQUE-I: DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1. Memoria de Información.
2. Planos de Información.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716459/IFP2U-IGTN7-F64E2/38318503C188960942025D240E0B821A5FEBEA) 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.paracuellosdejarame.es/portal/verificar/Documentos.do?Firmado por: T_C-ES_O-COMISION_GESTORA_SECTOR_15_LA_PERLA_DE_PARACUELLOS_DE_LA_JARAMA_OJD_2.5.4.97-VATES-V86630572_CN=50075066H_JOSE_LUIS_FERNANDEZ (R: V86630572_SNI=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS_SERIALNUMBER=IDCES:50075066H_Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/57183/03102023115914_CN=AC_Representación_OU=CERES_O=FNNIT-RCM_C=ES) el 17/11/2023 18:12:18.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

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

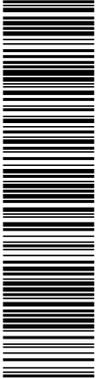
1.6.2 BLOQUE-II: DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL Y SECTORIAL

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

1.6.3 BLOQUE-III: DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN Y NORMATIVA

1. Memoria de Ordenación.
2. Normativa Urbanística.
3. Estudio Económico.
 - a. Viabilidad Económica.
 - b. Sostenibilidad Económica.
 - c. Justificación de coeficientes de homogeneización.
4. Resumen Ejecutivo.
5. Memoria de Impacto Normativo.
6. Plan de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.
7. Planos de Ordenación.
 - PO-1: Delimitación del ámbito e inserción en el PGOU 1:10.000
 - PO-2: Zonificación 1:2.000
 - PO-3: Ordenación sobre ortofoto 1:2.000

DOCUMENTO Documento por defecto: III-4_PP-S15 _PARACUELLOS_RESUMEN_EJECUTIVO.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 18:12:00, Número de la anotación: 12972	
OTROS DATOS Código para validación: IFP2U-IGTN7-F64E2 Página 11 de 40	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469|IFP2U-IGTN7-F64E2|38318503C188960942025D240E0B821A5FEBEA) 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.paracuellosdejarame.es/portal/verificarDocumentos.do?Firmado por: T-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 (R-V85630572)_SNI=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS SERIALNUMBER=IDCES-50075066H_Description=Ref:AEAT/AEAT0303/PUESTO 1/5718303102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 18:12:18.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

- PO-4: Redes públicas 1:2.000
 - PO-5: Plan de Alarma, evacuación y seguridad 1:2.000
8. Anteproyecto de Urbanización.

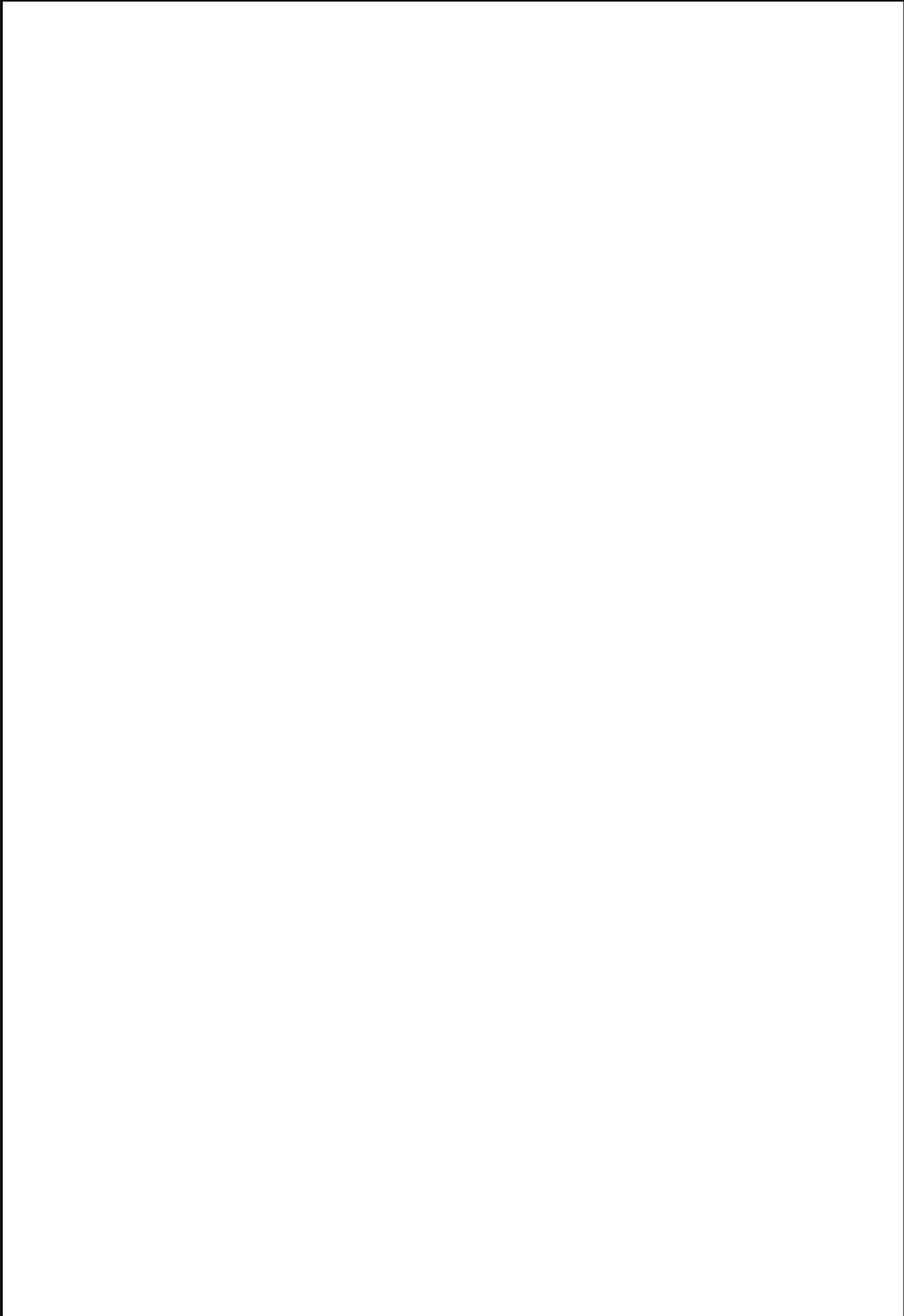
1.6.4 BLOQUE-IV: DOCUMENTACIÓN DE GESTIÓN

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

DOCUMENTO Documento por defecto: III-4_PP-S15 _PARACUELLOS_RESUMEN_EJECUTIVO.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 18:12:00, Número de la anotación: 12972	
OTROS DATOS Código para validación: IFP2U-IGTN7-F64E2 Página 12 de 40	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469/IFP2U-IGTN7-F64E2/38318503C18896042025D240EDED0B821A5FEBEA) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.paracuellos.gob.es/portal/verificarDocumentos.do>? Firmado por: T. C-ES, O-COMISION GESTORA SECTOR 15 U.A. PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA OID.2.5.4.97-VATES-V85630572, CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ (R-V85630572), SN=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEA7/AEAT0030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 18:12:18.



DOCUMENTO Documento por defecto: III-4_PP-S15 _PARACUELLOS_RESUMEN_EJECUTIVO.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 18:12:00, Número de la anotación: 12972
OTROS DATOS Código para validación: IFP2U-IGTN7-F64E2 Página 13 de 40	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 17164691/FP2U-IGTN7-F64E2 38318503C188960942025D240E0B821A5FEBEA) 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/dic?Firmador=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) SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEA7/AEAT0303/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 18:12:18.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2. MARCO NORMATIVO

2. MARCO NORMATIVO

2.1 DETERMINACIONES DEL PGOU DE PARACUELLOS

La propuesta de ordenación del Plan Parcial debe ajustarse a las determinaciones establecidas para el mismo por el PGOU de Paracuellos de Jarama en la ficha de desarrollo del sector S15. Las determinaciones más relevantes contenidas en la ficha se concretan en las siguientes:

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

A continuación, se reproduce la ficha del S15.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469/IFP2U-IGTN7-F64E2-383188969/042025D240E0B82145F8EBA) 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/verificarDocumentos.aspx? Firmador: 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_G=JOSE LUIS SERIALNUMBER=IDCES50075066H_Description=Ref:AEA1/AEA103030/PUESTO 1/57183/03102023115914_CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 18:12:18.

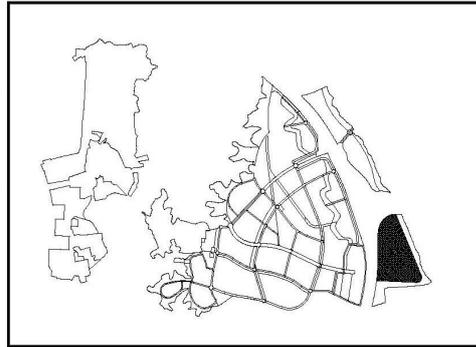
III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2. MARCO NORMATIVO

PGOU-2000 SECTORES EN SUELO URBANIZABLE.

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

PLAN PARCIAL:
SECTOR 15 (LA PERLA).



CALIFICACIÓN DEL SECTOR:
INDUSTRIAL.

USOS GLOBALES:
INDUSTRIAL
TERCIARIO EMPRESARIAL.

SUPERFICIE DEL SECTOR: 457.674,00 m ²
SUPERFICIE DEL ÁMBITO: 635.713,00 m ²
SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACIÓN

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,340000m ² tuc/m ² s (Del Área de Reparto)
APROVECHAMIENTO DEL ÁMBITO: 0,340000m ² tuc/m ² s

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			
USO	SUP. CONSTR m ² c	COEF POND	HOMOG. USO CARACT m ² tuc
IND EXENT	162.064,10	0,7	113.444,87
IND. TERCER.	114.108,40	0,9	102.697,56
TOTAL	276.172,50	—	216.142,43

SISTEMAS LOCALES LOCALIZACION PREFERENTE	
USO	SUPERFICIE
Los reglamentarios	

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		
SG	USO	SUPERFICIE
SGV XXVI	VERDE	178.039,00 m ²
TOTAL		178.039,00 m²

CONDICIONES PARTICULARES:

- Las dotaciones del Plan Parcial para servicios de interés público y social serán de carácter público.
- Este sector participará en los costes de infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Programa de Actuación del presente Plan General. Su participación se determinará tal y como establecerá el convenio que habrán de suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.
- El Plan Parcial podrá modificar las ordenanzas de aplicación que vienen determinadas en la columna de "uso" de "aprovechamiento lucrativo" sin modificar los usos globales que vienen determinadas en el Plan General siempre y cuando no se reduzcan las cesiones que pudieran corresponder al Ayuntamiento no varíe el aprovechamiento tipo y no aumente la superficie construida.
- El Plan Parcial contendrá un estudio de viabilidad de acceso e infraestructuras.
- Este sector queda incluido dentro de la cuenca 28 de vertidos en el estudio de cálculo de caudales del PGOU. Su desarrollo está condicionado a:
 - La puesta en funcionamiento de la nueva red de emisarios y la nueva EDAR a menos que se establezca un cambio de cuenca transitorio para su depuración en la EDAR de Valdebebas y siempre y cuando así lo disponga el Ayuntamiento de Madrid.
 - No se conectará a la red de emisarios existente ninguna actuación urbanística que redunde negativamente en dicha red.
 - Se condiciona la conexión al sistema integral de saneamiento, al cumplimiento de las obligaciones económicas expresadas en el Plan General y en la futura Addenda de configuración de infraestructuras hidráulicas.

AYUNTAMIENTO DE PARACUELLOS DE JARAMA

DOCUMENTO Documento por defecto: III-4_PP-S15 _PARACUELLOS_RESUMEN_EJECUTIVO.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 18:12:00, Número de la anotación: 12972
OTROS DATOS Código para validación: IFP2U-IGTN7-F64E2 Página 15 de 40	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469/IFP2U-IGTN7-F64E2_38318503C188960942025D240E0B82145FEBEA) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarame.es/portal/verificar/Documentos firmados de Firmados por: I C-ES, O=COMISION GESTORA SECTOR S15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA DID 2.5.4.97-VATES-V85630572, CN=JOSE LUIS FERNANDEZ R- V85630572, S=I-FERNANDEZ R- V85630572, SN=I-FERNANDEZ R- V85630572, 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 18:12:18.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2. MARCO NORMATIVO

P G O U - 2 0 0 0 S E C T O R E S E N S U E L O U R B A N I Z A B L E .

CONDICIONES PARTICULARES:

- Las dotaciones del Plan Parcial para servicios de interés público y social serán de carácter público.
- Este sector participará en los costes de infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Programa de Actuación del presente Plan General. Su participación se determinará tal y como establecerá el convenio que habrán de suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.
- El Plan Parcial podrá modificar las ordenanzas de aplicación que vienen determinadas en la columna de "uso" de "aprovechamiento lucrativo" sin modificar los usos globales que vienen determinadas en el Plan General siempre y cuando no se reduzcan las cesiones que pudieran corresponder al Ayuntamiento no varíe el aprovechamiento tipo y no aumente la superficie construida.
- El Plan Parcial contendrá un estudio de viabilidad de acceso e infraestructuras.
- Este sector queda incluido dentro de la cuenca 28 de vertidos en el estudio de cálculo de caudales del PGOU. Su desarrollo está condicionado a:
 - La puesta en funcionamiento de la nueva red de emisarios y la nueva EDAR a menos que se establezca un cambio de cuenca transitorio para su depuración en la EDAR de Valdebebas y siempre y cuando así lo disponga el Ayuntamiento de Madrid.
 - No se conectará a la red de emisarios existente ninguna actuación urbanística que redunde negativamente en dicha red.
 - Se condiciona la conexión al sistema integral de saneamiento, al cumplimiento de las obligaciones económicas expresadas en el Plan General y en la futura Addenda de configuración de infraestructuras hidráulicas.

- Se respetarán las servidumbres legales de la B.R.I.P.A.C., representados en el plano 1 Afeccione. En este sentido habrá que tener en cuenta lo siguiente dentro de la zona de servidumbre.
Para permitir la construcción de naves industriales, en un futuro, habría que tener en cuenta las siguientes condiciones:
 1. Se debe limitar la cota máxima de edificación, de forma que no supere la del terreno donde se ubique la construcción; así las edificaciones no deberán rebasar la cota definida por la línea imaginaria que une la cota 661,3 metros al Oeste y la cota 640 metros al Este. Todo esto motivado por la necesidad de la instalación que supone una cota dominante en la Zona Próxima de Seguridad especialmente respecto de la zona Oeste.
 2. Las fachadas Sur de las naves industriales de primera línea debe ser de vanos ciegos o e huecos de iluminación o ventilación que no permitan observación ni puntería directa sobre las instalaciones de la Base.
 3. La forestación de la zona verde (SG V XXVI) debe estar integrada por arbolado de gran desarrollo vegetativo, cuyo abundante follaje dificulte igualmente la observación y puntería directa.
 4. Se deberá mantener el trazado actual del camino de Paracuellos de Jarama a Alcalá de Henares, paralelo a la valla Norte de la Base, lo que permitirá su uso como camino perimetral de ronda exterior y acudir con rapidez ante cualquier contingencia.
 5. Todo ello sin perjuicio de que el Plan Parcial de desarrollo en la zona indicada, como cada proyecto de edificación, con independencia de la licencia de edificación que corresponda, requerirá la preceptiva y previa autorización del Ministerio de Defensa, a los efectos impuesta por la Ley 8/75, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional y su Reglamento de desarrollo.
- Previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial se requerirá el informe favorable de la confederación hidrográfica del Tajo y de la Dirección General de Carreteras.
- La Ley 10/91 de 4 de abril, para la protección del medio ambiente de la CAM, establece en su anexo 2º, epígrafe 51, la obligatoriedad de someter al procedimiento del Evaluación de Impacto Ambiental los polígonos industriales. Por lo anteriormente señalado, previamente a su aprobación, el Plan Parcial de estos suelos industriales deberá ser sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto ambiental, en el cual se establecerán las medidas compensatorias y correctoras precisas par minimizar sus posibles afecciones ambientales.

Cabe destacar que actualmente se está tramitando una Modificación Puntual del PGOU de Paracuellos (Modificación Puntual para la Creación de la nueva SGR RONDA SUR) en la que se incorporan determinadas cuestiones acerca de este viario de nueva creación dentro del apartado "Condiciones Particulares" de la ficha del sector S15. A continuación, se recoge la ficha del sector modificada por la Modificación Puntual en tramitación. En ella, se señalan en color rojo las innovaciones planteadas.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-4_PP-S15 _PARACUELLOS_RESUMEN_EJECUTIVO.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 18:12:00, Número de la anotación: 12972
OTROS DATOS Código para validación: IFP2U-IGTN7-F64E2 Página 17 de 40	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469/IFP2U-IGTN7-F64E2_383198503C188969042025D240E0B821A5FEBEA) 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/dic?Firmado por: T_C-ES_O-COMISION_GESTORA_SECTOR_15_LA_PERLA_DE_PARACUELLOS_DEL_JARAMA_DID.2.5.4.97-VAT-ES-V86630572_CN=50075066H_JOSE_LUIS_FERNANDEZ_IR_V86630572_SNI=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS_SERIALNUMBR=IDCES:50075066H_Description=Ref:AEA1/AEAT0303/PUESTO 1/57183/03102023115914_CN=AC_Representación_OU=CERES_O=FNNIT-RCM_C=ES) el 17/11/2023 18:12:18.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2. MARCO NORMATIVO

2.2 DETERMINACIONES DE LA MPPGOU SGR RONDA SUR

A fecha de la presentación de este Plan Parcial, se encuentra en tramitación una Modificación Puntual del PGOU de Paracuellos de Jarama, denominada MPPGOU SGR RONDA SUR, que ha obtenido la aprobación inicial por Acuerdo de Pleno de fecha 21 de septiembre de 2023. Dada la importante afección que suponen sobre el Plan Parcial S15, las determinaciones introducidas por esta MPPGOU SGR RONDA SUR, que actualmente está en tramitación, se transcriben a continuación las principales características de dicha modificación:

1. La MPPGOU RONDA SUR se califica como una red general viaria que ocupa una superficie de 80.932,64 metros y da viabilidad a tres ámbitos que son el PAU2, el PAU1 y el S15, y también el S13, si bien en este último caso será el estudio de tráfico de este sector el que determine si precisa o no de esa red general viaria.
2. La viabilidad viaria del Sector S15 se obtiene por la aprobación definitiva de la MPPGOU SGR RONDA SUR.
3. El porcentaje de participación provisional en los costes de gestión y ejecución de la MPPGOU SGR RONDA SUR para este sector S15 es del 24,5423%. No obstante, el porcentaje preliminar de participación en los costes antes referido, el ámbito que requiera de la infraestructura para su puesta en servicio deberá asumir su total coste, conservando el derecho a ser reembolsado en el marco de las futuras actuaciones urbanizadoras que se acometan. Por ello, independientemente del porcentaje antes establecido, y hasta el total desarrollo de los cuatro ámbitos, el coste de ejecución se repartirá entre los sectores según se vayan incorporando. De esta forma, el primer ámbito que se desarrolle asumirá la totalidad de los costes y en el momento de la incorporación de un nuevo sector se recalculará la proporción que le corresponde con arreglo a la fórmula que se incluye en la normativa de la MPPGOU SGR RONDA SUR, soportando los sectores en desarrollo de manera equitativa los costes. Cada ámbito deberá reembolsar a los anteriores las cantidades que hubieren anticipado, incrementadas con el interés legal.
4. La infraestructura viaria del SGR RONDA SUR derivada de esta MPPGOU, precisa para su ejecución la tramitación de un Plan Especial. Este Plan Especial podrá establecer la ejecución de esta Red General en varias fases, si esto facilita la viabilidad de acceso al sector o sectores en que estén integrados los propietarios que lo promuevan de forma inicial, siempre justificando que en cada fase se cumple con el adecuado dimensionamiento y capacidad de servicio del nuevo viario.
5. La MPPGOU SGR RONDA SUR es una Red Común de varios sectores y su gestión se encuadra en el artículo 97.bis de la LSCM. Con fecha 11 de julio de 2023 la Asamblea General de la Comisión Gestora del S15 aprobó, por unanimidad de los miembros asistentes, el comienzo de las gestiones para la constitución de una Entidad Urbanística de Colaboración con el resto de los sectores afectados por esta Red Común, principalmente con la Comisión Gestora del PAU2.

2.3 ÁMBITO AFECTADO Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Conforme a lo requerido por el artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015), así como por el artículo 56 bis de la Ley 9/2001,



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469/IFP2U-IGTN7-F64E2_383188960402023115914) 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.paracuellosdejarame.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, SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT03030/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNMT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 18:12:18.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2. MARCO NORMATIVO

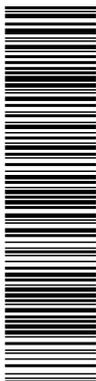
de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se incorpora al presente resumen ejecutivo la expresión de los siguientes extremos:

1. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
2. Indicación de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

2.3.1 ÁMBITO

Las parcelas afectadas por la nueva ordenación establecidas por el Plan Parcial son la totalidad de las incluidas en el sector. Se trata de un total de 68 parcelas rústicas, 66 de ellas de titularidad privada, tal y como se recoge en el Plano de Información I.4 y en la siguiente tabla.

Poligono	ID. Catastral	Ref. Catastral	Total superficie afectada (m²)
5	167	8536601VK5883N0001EG	4.516,35
5	168	8536662VK5883N0001XG	772,30
5	170	8536661VK5883N0001DG	1.905,57
5	171	8536602VK5883N0001SG	7.613,72
5	172	8536603VK5883N0001ZG	49.857,32
5	173	8536660VK5883N0001RG	4.297,47
5	174	8536656VK5883N0001KG	541,30
5	175	8536657VK5883N0001RG	974,19
5	176	8536658VK5883N0001DG	620,19
5	177	8536659VK5883N0001XG	640,88
5	178	8536604VK5883N0001UG	25.931,57
5	179	8536605VK5883N0001HG	11.778,88
5	180	8536606VK5883N0001WG	7.639,40
5	181	8536607VK5883N0001AG	2.431,77
5	182	8536665VK5883N0001EG	2.404,07
5	183	8536666VK5883N0001SG	3.720,33
5	184	8536608VK5883N0001BG	8.967,82
5	185	8536609VK5883N0001YG	7.587,77
5	186	8536610VK5883N0001AG	10.329,54
5	187	8536611VK5883N0001BG	7.243,37
5	188	8536612VK5883N0001YG	19.204,17
5	189	8536613VK5883N0001GG	19.728,07
5	190	8536614VK5883N0001QG	17.828,65
5	191	8536615VK5883N0001PG	48.439,15
5	192	8536667VK5883N0001ZG	3.049,71
5	193	8536652VK5883N0001TG	6.070,28
5	196	8536651VK5883N0001LG	4.803,66
5	197	8536617VK5883N0001TG	11.423,64



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469/IFP2U-IGTN7-F64E2_38318503C188960942025D240DE0B82745FEBEA) 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.do?Firmado por: T C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, DID.2.5.4.97-VATES-V85630572, CN=50075068H JOSE LUIS FERNANDEZ R. V85630572, SN=FERNANDEZ DEL VISO, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075068H, Description=Ref:AEA7/AEA70030/PUESTO 1/57193/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 18:12:18.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2. MARCO NORMATIVO

Poligono	ID. Catastral	Ref. Catastral	Total superficie afectada (m²)
5	198	8536618VK5883N0001FG	14.292,26
5	200	8536620VK5883N0001TG	29.107,47
5	201	8536650VK5883N0001PG	3.214,67
5	206	8536648VK5883N0001LG	4,05
5	207	8536649VK5883N0001TG	1.381,78
5	208	8536668VK5883N0001UG	15.381,56
5	209	8536621VK5883N0001FG	10.262,43
5	210	8536621VK5883N0001MG	5.839,53
5	211	8536623VK5883N0001OG	23.266,23
5	212	8536669VK5883N0001HG	8.325,55
5	213	8536624VK5883N0001KG	6.155,86
5	214	8536625VK5883N0001RG	11.803,75
5	215	8536626VK5883N0001DG	21.725,45
5	216	8536647VK5883N0001PG	5.553,94
5	217	8536627VK5883N0001XG	5.793,68
5	218	8536628VK5883N0001IG	11.095,22
5	219	8536629VK5883N0001JG	10.866,22
5	220	8536630VK5883N0001XG	11.487,63
5	221	8536637VK5883N0001HG	5.667,56
5	222	8536636VK5883N0001UG	5.971,33
5	223	8536635VK5883N0001ZG	3.969,38
5	224	8536631VK5883N0001IG	10.935,39
5	225	8536632VK5883N0001JG	8.488,85
5	226	8536633VK5883N0001EG	5.921,35
5	227	8536634VK5883N0001SG	5.408,22
5	232	8536646VK5883N0001QG	4.015,82
5	233	8536644VK5883N0001YG	9.700,95
5	234	8536643VK5883N0001BG	4.099,84
5	235	8536642VK5883N0001AG	2.842,56
5	236	8536641VK5883N0001WG	3.452,87
5	237	8536640VK5883N0001HG	2.211,39
5	375	8536655VK5883N0001OG	1.550,49
5	376	8536645VK5883N0001GG	3.066,20
5	385	8536638VK5883N0001WG	7.442,63
5	386	8536653VK5883N0001FG	299,87
5	387	8536654VK5883N0001MG	12,33
5	397	8536616VK5883N0001LG	10.218,05
5	398	8536619VK5883N0001MG	29.100,48
resto no catastrado			613,81
TOTAL SECTOR S-15			610.867,80

Superficies adheridas a Comisión Gestora del Sector 15 **427.503,26**



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469/IFP2U-IGTN7-F64E2/38318503C188969042025D240E0B821A5FEBEA) 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? Firmador: T-C-ES_O-COMISION_GESTORA_SECTOR_15_LA_PERLA_DE_PARACUELLOS_DE_LA_JARAMA_OID.2.5.4.97-VATES-V86630572_CN=50075066H_JOSE_LUIS_FERNANDEZ (R-V86630572_SNI=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS_SERIALNUMBR=IDCES=50075066H_Description=Ref:AEAT/AEAT0303/PUESTO 1/5718303102023115914_CN=AC_Representación_OU=CERES_O=FNNIT-RCM_C=ES) el 17/11/2023 18:12:18.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2. MARCO NORMATIVO

Poligono	ID. Catastral	Ref. Catastral	Total superficie afectada (m²)
% Participación en sector CG			69,983%

2.3.2 ALCANCE

El Plan Parcial establece la ordenación pormenorizada del sector S15 de Suelo Urbanizable y uso industrial conforme a las determinaciones de ordenación estructurante establecidas por el PGOU de Paracuellos de Jarama.

2.3.3 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Conforme a lo previsto en los artículos 120.1 del Reglamento de Planeamiento y 70.4 LSCM, la aprobación inicial del Plan Parcial comportará la suspensión del otorgamiento de licencias y autorizaciones para realización de actos de uso del suelo, construcción, edificación y ejecución de actividades en el ámbito afectado.

Conforme al artículo 70.4 LSCM, el período de vigencia total, continua o discontinua, de la medida cautelar de suspensión con motivo del procedimiento de tramitación del Plan Parcial, no podrá exceder de un año. El expresado plazo será ampliable otro año cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública.

No será posible acordar nuevas suspensiones en la misma zona por idéntica finalidad hasta que transcurrieren cinco años, contados a partir del término de la suspensión.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-4_PP-S15 _PARACUELLOS_RESUMEN_EJECUTIVO.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 18:12:00, Número de la anotación: 12972
OTROS DATOS Código para validación: IFP2U-IGTN7-F64E2 Página 22 de 40	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469/IFP2U-IGTN7-F64E2_38318503C188960942025D240E0B821A5FEBEA) 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.paracuellosdejarame.es/portal/verificar/Documentos40? Firmador= T_C-ES_O-COMISION_GESTORA_SECTOR_15_LA_PERLA_DE_PARACUELLOS_DEL_JARAMA_OID.2.5.4.97-VATES-V85630572_CN=50075066H_JOSE_LUIS_FERNANDEZ (R-V85630572_SNI=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS_SERIALNUMBER=IDCES-50075066H_Description=Ref:AEA7/AEA7030/PUESTO 1/57183/03102023115914_CN=AC_Representación_OU=CERES_O=FNNIT-RCM_C=ES) el 17/11/2023 18:12:18.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

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

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

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

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



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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469/IFP2U-IGTN7-F64E2/383188969/042025D240EDED0B821A5FEBEA) 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.paracuellosdejar.com/verificarDocumentos.do? 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, SN=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEAT/AEAT030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 18:12:18.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

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

El siguiente cuadro recoge sus características básicas.

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

DOCUMENTO Documento por defecto: III-4_PP-S15 _PARACUELLOS_RESUMEN_EJECUTIVO.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 18:12:00, Número de la anotación: 12972
OTROS DATOS Código para validación: IFP2U-IGTN7-F64E2 Página 25 de 40	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469/IFP2U-IGTN7-F64E2/38318503C188960942025D240E0B821A5FEBEA) 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/dic?Firmado por: T.C-ES_O-COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA_OID.2.5.4.97-VATES/VATES/856830572_CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ R-V856830572_SNI=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS SERIALNUMBER=IDCES50075066H_Description=Ref:AEAT/AEAT030/PUESTO 1/5719303102023115914_CN=AC Representación_OU=CERES_O=FNNIT-RCM_C=ES el 17/11/2023 18:12:18.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.2.3 ALTERNATIVA 2

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

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

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



Ilustración 5. Ordenación establecida por la Alternativa 2 considerada.

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

DOCUMENTO Documento por defecto: III-4_PP-S15 _PARACUELLOS_RESUMEN_EJECUTIVO.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 18:12:00, Número de la anotación: 12972
OTROS DATOS Código para validación: IFP2U-IGTN7-F64E2 Página 26 de 40	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469/IFP2U-IGTN7-F64E2/38318503C188960402025D240E0B82145FEBEA) 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/dic?FirmadoPor=1_C-ES_O-COMISION_GESTORA_SECTOR_15_LA_PERLA_DE_PARACUELLOS_DE_JARAMA_OJD_2.5.4.97-VATES-V85630572_CN=50075066H_JOSE_LUIS_FERNANDEZ_R-V85630572_SNI=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS_SERIALNUMBER=IDCES:50075066H_Description=Ref:AEAT/AEAT0303/PUESTO 1/57183/03102023115914_CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 18:12:18.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.2.4 ALTERNATIVA 3

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

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

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

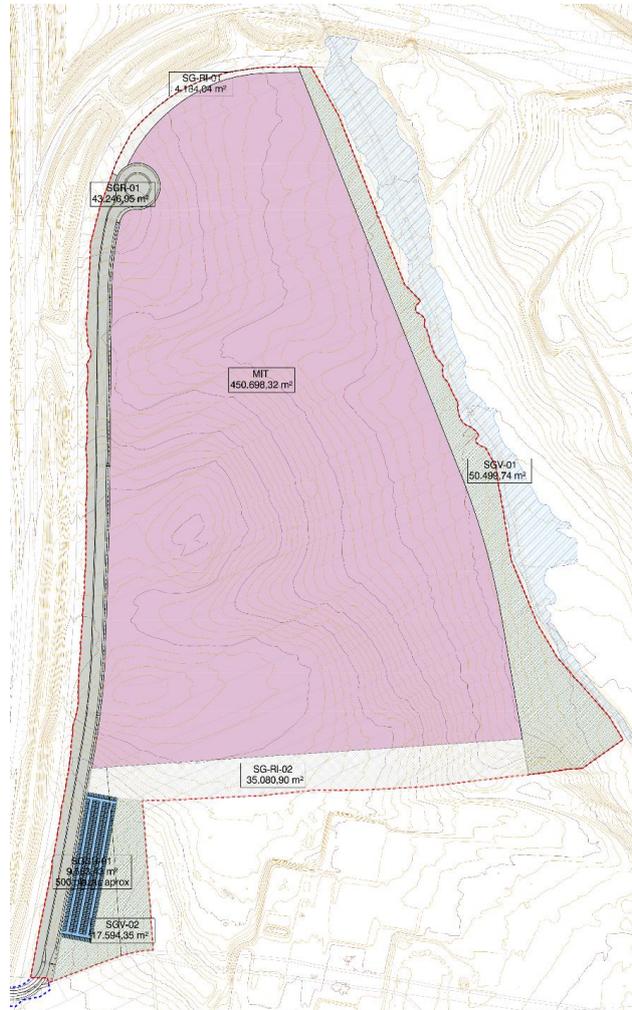


Ilustración 6. Ordenación establecida por la Alternativa 3 considerada.

DOCUMENTO Documento por defecto: III-4_PP-S15 _PARACUELLOS_RESUMEN_EJECUTIVO.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 18:12:00, Número de la anotación: 12972
OTROS DATOS Código para validación: IFP2U-IGTN7-F64E2 Página 27 de 40	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469/IFP2U-IGTN7-F64E2/38318503C18896042025D240E0B821A5FEBEA) 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.paracuellosdejaras.es/portal/verificarDocumentos.do> 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, SN=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES:50075066H, Description=Ref:AEA1/AEA10030/PUESTO 1/5718303102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNMT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 18:12:18.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

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

DOCUMENTO Documento por defecto: III-4_PP-S15 _PARACUELLOS_RESUMEN_EJECUTIVO.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 18:12:00, Número de la anotación: 12972
OTROS DATOS Código para validación: IFP2U-IGTN7-F64E2 Página 28 de 40	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 17164691IFP2U-IGTN7-F64E2_38318503C188960902025D240E0B821A5FEBEA) 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/dic?Firmado por: T_C-ES_O-COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA_OID.2.5.4.97-VATES-V85630572_CN=50075066H JOSE LUIS FERNANDEZ R-V85630572_SNI=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS SERIALNUMBER=IDCES-50075066H_Description=Ref:AEA1/AEA10030/PUESTO 1/5718303102023115914_CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 18:12:18.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.2.5 ALTERNATIVA 4

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

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

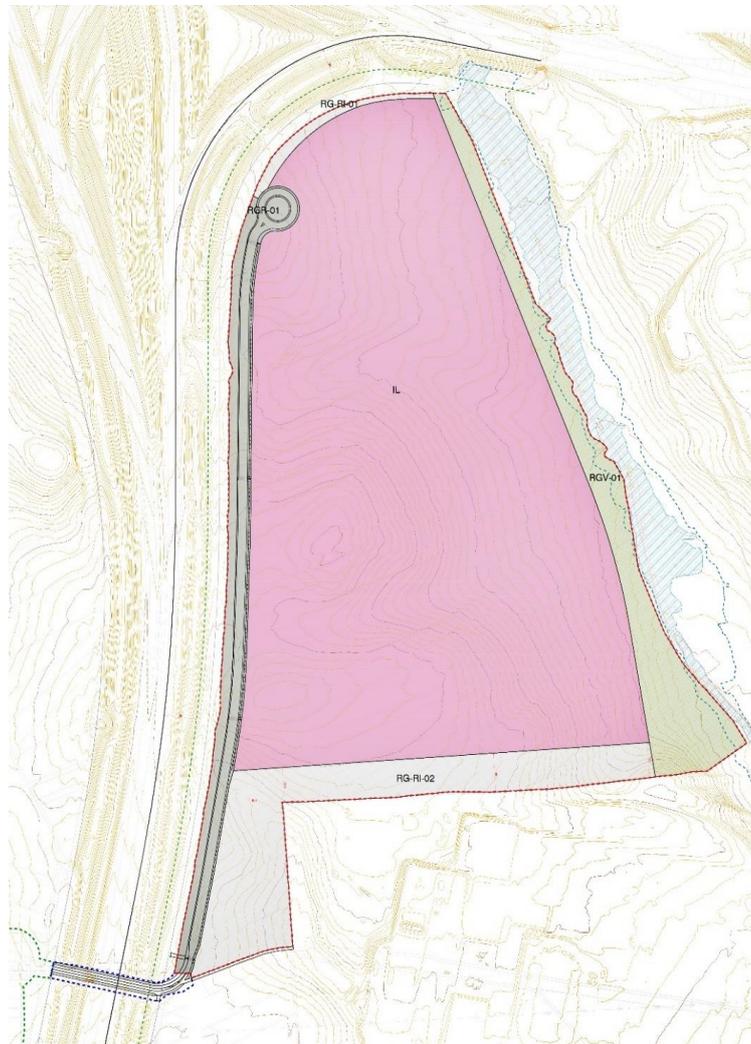


Ilustración 7. Ordenación establecida por la Alternativa 4 considerada.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469/IFP2U-IGTN7-F64E2/38318503C188969042025D240E0B827A5FEBEA) 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/verificarDocumentos.do? Firmado por: T C=ES, O=COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA, OID.2.5.4.97-VATES-V85630572, CN=JOSE LUIS FERNANDEZ R. V85630572, SNI=FERNANDEZ R. V85630572, SNI=FERNANDEZ DEL VISO, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-50075066H, Description=Ref:AEA1/AEA1/0303/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 18:12:18.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

ALTERNATIVA 4 - SOLUCIÓN ADOPTADA					
	Parcelas Lucrativo				
	Total				
PORCENTAJE	100,00%				
SUPERFICIE	450.698,32 m2				
EDIFICABILIDAD	275.587,75 m2				
	Sistemas generales				
	Total	RG ZV-EL	RG RI-01	RG RI-02	RGR-01
	160.169,49 m2	50.499,74 m2	4.184,04 m2	63.144,66 m2	42.341,05 m2
	610.867,81 m2				

3.2.6 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

La Alternativa 0 queda descartada por no alinearse con las previsiones programadas por el PGOU de Paracuellos de Jarama para los terrenos que conforman el sector S15.

La Alternativa 1, si bien fue aprobada inicialmente por el Ayuntamiento de Paracuellos, presenta algunas deficiencias:

- El límite del sector invade tanto parte del dominio público de la vía pecuaria colindante como del dominio público hidráulico del Arroyo de las Culebras, ambos paralelos y contiguos al límite este del sector.
- Presenta una mayor proporción de viario, tanto en superficie como en longitud, lo que representa una obra más agresiva desde el punto de vista del movimiento de tierras frente a otras alternativas.
- La concepción del viario de acceso como anillo interior, supone que serían las traseras de las parcelas las que conformarían la “fachada” exterior del sector, lo que determinaría un impacto paisajístico más negativo que el derivado de una solución en la que la mayor parte del perímetro esté conformado por espacio público, con posibilidad de ajardinamiento y con los accesos principales a las parcelas en su frente, tal y como se plantea en otras alternativas, especialmente en la 3 y la 4.

La Alternativa 2, al plantear una zona de dotaciones colindantes con la Base Príncipe, no resuelve correctamente las condiciones de seguridad que debe cumplir el perímetro colindante a las infraestructuras de la BRIPAC, situadas al sur del sector, cuestión que motivaba, entre otras, el carácter desfavorable del informe del Ministerio de Defensa respecto al Plan Parcial aprobado inicialmente en 2010.

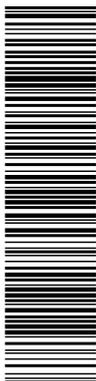
La Alternativa 3 plantea una solución en la que se crea una reserva de suelo junto al límite sur, en contacto con las instalaciones de la BRIPAC, generando un espacio libre de construcciones en aras de cumplir con los requisitos de seguridad de la instalación. No obstante, plantea en el extremo oriental de esta franja una zona verde accesible y una playa de aparcamiento público, incompatibles ambas con el carácter restringido y despejado que debe otorgarse a los espacios circundantes del perímetro de la base.

La Alternativa 4 extiende la reserva de suelo a estos espacios de zona verde y aparcamiento de la alternativa 3, permitiendo un acceso restringido y una configuración más acorde con su carácter de perímetro de seguridad.

Respecto a otras consideraciones comparativas de las cuatro alternativas se desprende que:

- Tanto la Alternativa 1 como la 2 plantean una estructura viaria con un único punto de conexión con el exterior, lo que supone un riesgo desde el punto de vista de la seguridad y funcionalidad, dificultando la salida en supuestos de

DOCUMENTO Documento por defecto: III-4_PP-S15 _PARACUELLOS_RESUMEN_EJECUTIVO.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 18:12:00, Número de la anotación: 12972
OTROS DATOS Código para validación: IFP2U-IGTN7-F64E2 Página 31 de 40	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469/IFP2U-IGTN7-F64E2_38318503C188960942025D240E0B82145FEBEA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la versión electrónica de la firma. Para más información de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/jportal/verificar/Documentos.do?Firmado por: T_C-ES_O-COMISION_GESTORA_SECTOR_15_LA_PERLA_DE_PARACUELLOS_DEL_JARAMA_OJD_2.5.4.97-VATES-V86830572_CN=50075066H_JOSE_LUIS_FERNANDEZ_R-V86830572_SNI=FERNANDEZ,OU=CERES,O=FNNIT-RCM,C=ES) el 17/11/2023 18:12:18.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

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

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

3.3.2 ZONIFICACIÓN

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

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

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

3.3.3 TIPOLOGÍA DE LAS PARCELAS

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

3.3.4 DOTACIONES

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

A. RED GENERAL DE ZONA VERDES

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

B. RED GENERAL DE RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS

Se califican así dos áreas interiores al S15:

DOCUMENTO Documento por defecto: III-4_PP-S15 _PARACUELLOS_RESUMEN_EJECUTIVO.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 18:12:00, Número de la anotación: 12972
OTROS DATOS Código para validación: IFP2U-IGTN7-F64E2 Página 32 de 40	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469/IFP2U-IGTN7-F64E2_38318503C188960942025D240E0B82145FEBEA) 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.do?Firmado por: I C-ES_O-COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA_OID.2.5.4.97-VAT-ES-V86630572_CN=5-0075066H JOSE LUIS FERNANDEZ R-V86630572_SNI=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS SERIALNUMBER=IDCES-50075066H_Description=Ref:AEA7/AEAT030/PUESTO 1/57183/03102023115914_CN=AC Representación_OU=CERES_O=FNNIT-RCM_C=ES) el 17/11/2023 18:12:18.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

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

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

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

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

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

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

3.3.5 CONDICIONES SOBRE LAS AFECCIONES AERONÁUTICAS

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

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

DOCUMENTO Documento por defecto: III-4_PP-S15 _PARACUELLOS_RESUMEN_EJECUTIVO.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 18:12:00, Número de la anotación: 12972
OTROS DATOS Código para validación: IFP2U-IGTN7-F64E2 Página 33 de 40	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469/IFP2U-IGTN7-F64E2 38318503C18896040205D240E0B821A5FBEA) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/verificar/Documentos/dic?Firmado por: T-C-ES_O-COMISION GESTORA SECTOR 15 LA PERLA DE PARACUELLOS DEL JARAMA_OID.2.5.4.97-VATES-V86630572_CN=50075066H_JOSE LUIS FERNANDEZ R-V86630572_SNI=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS 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 18:12:18.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

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

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



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

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

3.3.6 INFRAESTRUCTURAS

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

DOCUMENTO Documento por defecto: III-4_PP-S15 _PARACUELLOS_RESUMEN_EJECUTIVO.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 18:12:00, Número de la anotación: 12972	
OTROS DATOS Código para validación: IFP2U-IGTN7-F64E2 Página 34 de 40	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469/IFP2U-IGTN7-F64E2/38318503C18896042025D240EDED0B821A5FEBEA) 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:

DOCUMENTO Documento por defecto: III-4_PP-S15 _PARACUELLOS_RESUMEN_EJECUTIVO.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 18:12:00, Número de la anotación: 12972
OTROS DATOS Código para validación: IFP2U-IGTN7-F64E2 Página 35 de 40	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469/IFP2U-IGTN7-F64E2-38318503C188969042025D240E0B82145FEBEA) 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/Documentos.do?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 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 18:12:18.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

4.1 ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE DEL PGOU

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

4.1.1 ÁMBITO

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

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

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

4.1.2 CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

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

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

4.1.3 ÁREA DE REPARTO DE BENEFICIOS Y CARGAS

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

4.1.4 USO GLOBAL

4.1.5 USO GLOBAL

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

DOCUMENTO Documento por defecto: III-4_PP-S15 _PARACUELLOS_RESUMEN_EJECUTIVO.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 18:12:00, Número de la anotación: 12972	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA
OTROS DATOS Código para validación: IFP2U-IGTN7-F64E2 Página 36 de 40	FIRMAS	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469/IFP2U-IGTN7-F64E2_38318503C18896040205D240E0B82145FEBEA) 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/di?FirmadoPor=1-C=ES-O=COMISION_GESTORA_SECTOR_15_LA_PERLA_DE_PARACUELLOS_DE_LA_JARAMA_DID.2.5.4.97-V=VATES-V86630572_CN=S-FERNANDEZ,R-105650075066H_JOSE_LUIS_FERNANDEZ,R-V86630572_S=I-FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS_SERIALNUMBER=IDCES-50075066H_Description=Ref:AEA1/AEAT0303/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=A-C Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 18:12:18.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

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

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

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

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

4.1.6 APROVECHAMIENTO UNITARIO

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

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

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

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

4.1.7 EDIFICABILIDAD

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

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

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

La ordenación propuesta en el presente Plan Parcial modifica los coeficientes de ponderación establecidos por el PGOU de Paracuellos de Jarama, de acuerdo con lo

DOCUMENTO Documento por defecto: III-4_PP-S15 _PARACUELLOS_RESUMEN_EJECUTIVO.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 18:12:00, Número de la anotación: 12972
OTROS DATOS Código para validación: IFP2U-IGTN7-F64E2 Página 37 de 40	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 17164691IFP2U-IGTN7-F64E2_38318503C188969042025D240E0B82145FEBEA) 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/verificarDocumentos.do?FirmadoPor=1_C=ES_O=COMISION_GESTORA_SECTOR_15_LA_PERLA_DE_PARACUELLOS_DE_LA_JARAMA_DID.2.5.4.97-VATES-V85630572_CN=L50075066H_JOSE_LUIS_FERNANDEZ_R-V85630572_SF=FERMANDEZ_R-V85630572_SNI=FERMANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS_SERIALNUMBER=IDCES-50075066H_Description=Ref:AEA7/AEA70030/PUESTO 1/57183/03102023115914_CN=AC_Representación_OU=CERES_O=FNMT-RCM_C=ES) el 17/11/2023 18:12:18.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

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

4.1.8 REDES GENERALES

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

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

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

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

No obstante, tal y como se justifica en la Memoria de Ordenación, el Plan Parcial S15, como instrumento de ordenación pormenorizada de un sector de uso industrial cuyo expediente de tramitación se inició antes de la entrada en vigor de la Ley 6/2011, está facultado legalmente para modificar tanto la superficie de las redes generales como su funcionalidad. Por ello está plenamente justificado desde un punto de vista legal la reducción de la superficie de redes generales establecido por el PGOU.

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

4.1.9 REDES LOCALES

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

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

4.2 DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

Dentro del marco establecido por el PGOU para el desarrollo del sector S15, el presente Plan Parcial establece, sobre la totalidad del sector, todas las determinaciones

DOCUMENTO Documento por defecto: III-4_PP-S15 _PARACUELLOS_RESUMEN_EJECUTIVO.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 18:12:00, Número de la anotación: 12972
OTROS DATOS Código para validación: IFP2U-IGTN7-F64E2 Página 38 de 40	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469/IFP2U-IGTN7-F64E2_38318503C188960942025D240E0B821A5FEBEA) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.paracuellosdejarama.es/portal/verificar/Documentos/dic?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, G=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 18:12:18.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el Capítulo II del Título II de la LSCM 9/2001. Para ello, establecen las siguientes precisiones:

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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469/IFP2U-IGTN7-F64E2_38318503C188960942025D240E0B821A5FEBEA) 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/dic?Firmado_por=1_C-ES_O-COMISION_GESTORA_SECTOR_15_LA_PERLA_DE_PARACUELLOS_DEL_JARAMA_OID.2.5.4.97-VAT-ES-V86630572_CN=5-0075066H_JOSE_LUIS_FERNANDEZ_R-V86630572_SNI=FERNANDEZ DEL VISO_G=JOSE LUIS_SERIALNUMBER=IDCES-50075066H_Description=Ref:AEA1/AEAT03030/PUESTO 1/57183/03102023115914_CN=AC_Representación_OU=CERES_O=FNNIT-RCM_C=ES) el 17/11/2023 18:12:18.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

5. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

5. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

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

5.1 DISTRIBUCIÓN DETALLADA DE USOS EN EL SECTOR

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

5.1.1 USOS LUCRATIVOS

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS							
NORMA ZONAL	PARCELA	SUPERFICIES PARCELA m²s	% SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD NETA m²c/m²s	EDIFICABILIDAD TOTAL m²c	COEFICIENTE USO Ch	APEROVECHAMIENTO EN m²c VLC
IL							
TOTAL IL		450.698,32	100,00%	0,6115	275.587,75	0,753644	207.695,05
TOTAL LUCRATIVO		450.698,32			275.587,75		207.695,05

5.1.2 DOTACIONES URBANÍSTICAS

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

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

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

DOCUMENTO Documento por defecto: III-4_PP-S15 _PARACUELLOS_RESUMEN_EJECUTIVO.pdf	IDENTIFICADORES Fecha de entrada: 17/11/2023 18:12:00, Número de la anotación: 12972
OTROS DATOS Código para validación: IFP2U-IGTN7-F64E2 Página 40 de 40	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1716469/IFP2U-IGTN7-F64E2/38318503C18896040205D240E0B821A5FEBEA) 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.paracuellosdejar.com/verificarDocumentos.aspx? Firmado por: T_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/AEAT030/PUESTO 1/57183/03102023115914 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 17/11/2023 18:12:18.

III-1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

5. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

5.2 PARÁMETROS TOTALES

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