

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**76****PARACUELLOS DE JARAMA**

## URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 23 de marzo de 2021, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial de la Unidad de Ejecución UE-11 del PGOU de Paracuellos de Jarama.

En relación con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que un ejemplar del citado Plan Parcial ha sido depositado en la Consejería de Medioambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid, donde puede ser consultado.

En cumplimiento con la legislación de régimen local, conforme al artículo 66.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, se publica el contenido íntegro de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de la UE-11.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

**ORDENANZAS REGULADORAS**

## Capítulo I

*Disposiciones de carácter general*

Artículo 1. *Objeto, función y contenido sustantivo.*

- a) El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación urbanística pormenorizada del suelo urbano no consolidado (con régimen similar al del suelo urbanizable sectorizado, según la legislación urbanística actualmente vigente) constituido por la Unidad de Ejecución U.E.-11 “Panrico” del Plan General de Ordenación Urbana de Paracuellos de Jarama (Madrid), aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 02.08.01 (acuerdo publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 195, de 17.08.01). El Plan Parcial se somete en todos sus términos al Plan General del cual es desarrollo.
- b) La función y contenido del presente documento se basa en lo establecido en el Capítulo IV. Sección Primera (Art. 47 al 49) de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral y pormenorizada del ámbito delimitado.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del planeamiento general que lo sustenta.
- Es inmediatamente ejecutivo, una vez que se publique en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, el acuerdo de su aprobación definitiva.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre la Unidad de Ejecución en suelo urbano U.E.-11 “Panrico”, delimitada en el Plan General de Ordenación Urbana de Paracuellos de Jarama, y cuyo ámbito queda definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación e información, que integran la documentación de este Plan.

Art. 3. *Vigencia.*

- a) El presente Plan Parcial entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

- b) Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la legislación vigente.

Art. 4. *Efectos.*—Este Plan Parcial, así como los Proyectos y Estudios de Detalle que, eventualmente, lo desarrollen, serán públicos, obligatorios y ejecutivos una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva.

- a) Publicidad. Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Parcial y de los instrumentos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca o ámbito del mismo.
- b) Obligatoriedad. El Plan Parcial y los instrumentos que lo desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física y jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento este que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
- c) Ejecutividad. La ejecutividad del Plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los proyectos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen al objeto de soportar la edificación prevista.

Art. 5. *Modificaciones del Plan Parcial.*—Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del presente Plan Parcial, con las salvedades previstas en los artículos 67 y 69 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- A. Que no se vulneren determinaciones del Planeamiento de rango superior a que, en cada momento, se someta el ámbito.
- B. Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 6. *Contenido documental del Plan Parcial.*—El presente Plan consta de los siguientes documentos, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- A. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones incluyendo la información operativa necesaria.
- B. Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
- C. Planos de Ordenación Pormenorizada.
- D. Organización y gestión de la ejecución (Incluidas en la Memoria).
- E. Normas y Ordenanzas Urbanísticas.
- F. Anexos complementarios.

Art. 7. *Normas de interpretación.*—1. Las determinaciones del presente Plan Parcial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones en relación con las propias del planeamiento general al que este se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se tienen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y ordenanzas reguladoras (de carácter normativo y regulador), y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (de carácter más informativo y justificativo), se considerará que prevalecerán aquellas sobre estas.

4. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, propias o en relación con la aplicación del planeamiento general de aplicación, prevalecerá aquella de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo.

Art. 8. *Afecciones y normativa complementaria.*—Aparte de lo regulado directamente por el presente Plan Parcial, y en lo que fuere de aplicación por razón del planeamiento

general municipal, será de aplicación esta Normativa general, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos.

## Capítulo 2

### *Terminología y conceptos*

Art. 9. *Terminología empleada en el Plan Parcial.*—1. Con carácter general, y en coordinación con la terminología y conceptos empleados en el planeamiento general antes citado, del que el presente Plan Parcial es desarrollo, serán de aplicación la terminología y definiciones de las vigentes ordenanzas urbanísticas de Paracuellos de Jarama.

2. Si con carácter particular o específico este Plan estableciese en la presente Normativa conceptos complementarios a los anteriores, se habrán de entender y considerar, por una parte, sometidos en lo que afecta a los anteriores, y, por otra, con el contenido que en cada caso se defina para cualquier parte de su ámbito territorial.

## Capítulo 3

### *Régimen urbanístico del suelo*

Art. 10. *Calificación del suelo.*—1. En virtud de la legislación del suelo vigente, el Plan Parcial regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y el régimen de cesiones para infraestructuras y dotaciones públicas con arreglo a la calificación urbanística que el mismo establece para los predios.

2. El presente Plan Parcial califica el suelo del ámbito según las siguientes zonas de ordenación pormenorizada:

1. Industria Exenta en el ámbito de la UE-11 (IE).
2. Zonas Verdes (ZV).
3. Red Viaria (V).
4. Servicios de Infraestructuras (SI).

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos, y determina los regímenes urbanísticos específicos de aprovechamiento que le son de aplicación según se detalla en el capítulo 7 de las ordenanzas particulares de cada zona.

3. Según el destino previsto en el Plan Parcial para cada una de las zonas, estas serán, bien zonas de suelo con aprovechamiento lucrativo, o bien adscritas a las distintas redes públicas de cesión.

Art. 11. *Redes públicas.*—1. Constituyen las redes públicas aquellos elementos de la ordenación relativos a la red viaria rodada y peatonal, y la de espacios libres, todos ellos de carácter público, y que tienen un nivel adecuado para servir como tales a la población futura del ámbito.

2. Dichas redes se regulan mediante las siguientes Ordenanzas específicas:

- 2) Zonas Verdes (ZV).
- 3) Red Viaria (V).
- 4) Servicios de Infraestructuras (SI).

Art. 12. *Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.*—1. Por razón de la clase de suelo del ámbito objeto del presente Plan Parcial, y en función de las determinaciones que para el mismo efectúan, tanto la legislación vigente, como el planeamiento de rango superior a que se somete, el sector está sometido a las siguientes obligaciones y cargas, con independencia de la estructura de la propiedad:

De planeamiento y desarrollo:

- Redacción del Plan Parcial.
- Redacción del Proyecto de Urbanización comprensivo de las obras de urbanización interior y la necesaria prolongación de las mismas hasta los correspondientes sistemas generales de la ciudad.

De gestión:

- Redacción de los instrumentos de gestión que finalmente establezca el Ayuntamiento para la equidistribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.
- Posibles Convenios Urbanísticos, Proyectos de reparcelación, etc.

De cesión:

- Cesión obligatoria y gratuita y libre de cargas, de los siguientes terrenos adscritos a las zonas:
  - 2) Zonas Verdes (ZV).
  - 3) Red Viaria (V).
  - 4) Servicios de Infraestructuras (SI).

A estos suelos hay que añadir los correspondientes al aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento, salvo que se opte por la monetización del mismo en el correspondiente instrumento de gestión.

De ejecución:

- Implantación de los servicios urbanísticos previstos en esta Normativa y ejecución de las obras de urbanización del viario y espacios libres del ámbito, según efectúa la propuesta del Plan Parcial.
- 2. Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado tienen respecto al aprovechamiento fijado por el planeamiento general, se establece como Área de Reparto única el ámbito formado por la propia unidad de ejecución.

## Capítulo 4

### *Desarrollo del Plan Parcial*

Art. 13. *Condiciones generales para su desarrollo.*—1. La aplicación del presente Plan Parcial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística, tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización, como a las de edificación, particularizadas para cada zona específica de ordenación pormenorizada cuya delimitación contiene el correspondiente plano de ordenación.

2. El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa privada mediante el sistema de compensación.

Art. 14. *Planeamiento y proyectos de desarrollo.*—1. No será necesaria la redacción intermedia de ningún documento de planeamiento previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial.

2. Serán pues proyectos de desarrollo del Plan Parcial, en su caso, los siguientes:

- A. Proyectos de Equidistribución (reparcelación y compensación).
- B. Proyectos de Urbanización.
- C. Proyectos de Parcelación (en su caso).
- D. Proyectos de Edificación.

3. Además de ello, y con carácter optativo, podrán ser igualmente proyectos de desarrollo del Plan Parcial los Estudios de Detalle, con las finalidades y contenidos que para los mismos establece la legislación vigente.

Art. 15. *Proyecto de Equidistribución (Reparcelación).*

- Contenido: Contendrá las determinaciones y criterios previstos en los artículos 86 y 87 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, debiéndose incorporar al proyecto, planos de delimitación de fincas afectadas y de las fincas adjudicadas en pago, en su caso, a la escala mínima de 1/2000.
- Formulación: Será tramitado conforme a lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 16. *Proyecto de Urbanización.*

- Contenido: El proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones y documentación fijados en los artículos 80 y 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como las condiciones específicas que para la urbanización prevé el presente Plan.

El Proyecto de Urbanización podrá, en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso de que las modificaciones afectaran en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, or-

denación, régimen del suelo, etc.), se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación del Plan Parcial.

- Formulación: Será formulado por los promotores de la actuación, y su tramitación se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 80 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**Art. 17. *Proyectos de Parcelación.***—La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la previa licencia de parcelación con redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que su objeto ya estuviese contenido en el Proyecto de Reparcelación.

Se adecuarán en cada caso a las condiciones generales y particulares de parcelación de cada zona en que el suelo del ámbito queda calificado. Cuando la parcelación proyectada integre partes diferenciadas de uso privado y partes comunes de uso mancomunado, deberá establecerse la cuota de participación de cada parcela en la parte mancomunada de forma clara e inequívoca a efectos de su posterior registro.

Formulación y tramitación: Se formularán por los interesados y se tramitarán como solicitud de licencia de parcelación ante el Ayuntamiento.

**Art. 18. *Proyectos de Edificación.***—Los proyectos de edificación se someterán, en cuanto a las condiciones urbanísticas de referencia, tanto a las determinaciones específicas de la zona en que se proyecta, como a las generales del presente Plan Parcial y las derivadas del planeamiento general de aplicación.

Asimismo, se dará satisfacción a toda legislación sectorial y disposiciones normativas y reglamentarias de obligado cumplimiento.

Todo proyecto de edificación que se redacte a efectos de obtención de licencia para su ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de uso privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

**Art. 19. *Condiciones de actuación y ejecución.***—1. La actuación y ejecución se someterá a las disposiciones que para el sistema de ejecución determinado establecen las disposiciones vigentes.

2. **Ámbito de actuación:** La ejecución del Plan Parcial se realizará en una única etapa.

3. **Determinación del sistema de ejecución:** La ejecución de las determinaciones del Plan Parcial se realizará por el sistema de compensación.

**Art. 20. *Conservación de la urbanización.***—La conservación de las obras de urbanización ejecutadas, una vez producida la recepción administrativa de las mismas, será por cuenta del Ayuntamiento según las condiciones determinadas en la legislación vigente.

**Art. 21. *Derecho a edificar.***—1. Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos que hayan adquirido la condición legal de solar.

2. No obstante, el Ayuntamiento podrá otorgar licencias de edificación simultánea a la urbanización en las condiciones establecidas en el Artículo 11.2.16 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

## Capítulo 5

### *Normas de urbanización*

**Art. 22. *Normativa de aplicación.***—1. De conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento de rango superior al cual se somete el presente Plan Parcial, la normativa de urbanización para el ámbito será la prevista a estos efectos en el Plan General de Ordenación Urbana de Paracuellos de Jarama vigente.

**Art. 23. *Obras e infraestructuras a cargo del ámbito.***—Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de las redes públicas locales y su conexión con las generales del territorio que se realizarán a cargo de los propietarios, que se recogerán en el correspondiente Proyecto de Urbanización, serán las siguientes, según el Art. 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios. Según lo requerido en el informe de la Dirección General de Protección Ciudadana, el Proyecto de Urbanización incluirá un camino de 5,00 metros de anchura mínima en el borde del área forestal.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución; en el correspondiente

Proyecto de Urbanización se deberá justificar la suficiencia de la red de pluviales existente para acometer las pluviales de la unidad, y esto tendrá que ser admitido por el Departamento de Obras; si el diámetro de aquella no fuera suficiente, procederá la sustitución de la tubería con cargo a las obras de urbanización del ámbito. Las parcelas destinadas a zonas verdes contarán con acometida de saneamiento, en los términos que ello resulte viable en base a las competencias de los organismos sectoriales competentes.

- c) Obras para red de telecomunicaciones, que comprenderán todas las necesarias para dotar a la totalidad de las parcelas resultantes de estos servicios, implementando soluciones que eviten en lo posible la apertura de futuras calas en el viario.
- d) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueren necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; la distribución de estos últimos se ajustará a lo prescrito en el CTE DB-SI, según lo requerido en el informe de la Dirección General de Protección Ciudadana. En el Proyecto de Urbanización correspondiente se contemplará la dotación de acometida de agua potable a las zonas verdes previstas, ZV-1 y ZV-2, todo ello sin perjuicio de las autorizaciones que, en su caso, pudieran resultar necesarias de organismos competentes de carácter sectorial.
- e) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de esta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico. En el Proyecto de Urbanización correspondiente se contemplará la dotación de acometida eléctrica y alumbrado público a la totalidad de las parcelas edificables y zonas verdes previstas, implementando soluciones que eviten en lo posible la apertura de futuras calas en el viario, todo ello en los términos que, en su caso, ello resulten aprobados por los organismos competentes de carácter sectorial. Será, igualmente, por cuenta del ámbito la dotación de alumbrado público al acceso a las actuales instalaciones de “Bimbo-Donuts” a través de la vía pecuaria, todo ello en los términos que finalmente autorice el organismo competente al respecto.
- f) Obras de jardinería y arbolado, así como del amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
- g) Las indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con este.
- h) En su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas, con especial mención a las actuaciones de acondicionamiento y mejora de la vía pecuaria recogidas en el Anexo 9 al respecto, así como en el Plano O-08 “Actuaciones a llevar a cabo sobre los terrenos afectados por la Vía Pecuaria”, todo ello en los términos que finalmente autorice el organismo competente al respecto.
- i) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.
- j) Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
- k) Los gastos de control de calidad de la urbanización.
- l) En el momento en que caduque finalmente la autorización para la ocupación temporal de la Vía Pecuaria denominada Descansadero de San Miguel, corresponderá a la mercantil “Bimbo-Donuts” la ejecución de las obras correspondientes a la desocupación de dicha vía pecuaria.

## Capítulo 6

### *Normas generales de la edificación y de los usos*

Art. 24. De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general al cual se somete el presente Plan Parcial, se adoptan como Normas Generales de la Edificación y de los Usos, las Condiciones Generales de la Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Paracuellos de Jarama, salvo en aquellos aspectos que de forma expresa se recojan en las distintas normas zonales en función de las características específicas del caso.

Por otra parte, dada la situación del ámbito, y de acuerdo con lo preceptuado en los Artículos 29 y 30 del Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá la preceptiva tramitación legal y resolución favorable al respecto.

Las instalaciones y edificaciones de cualquier tipo a implantar en esta zona no podrán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno similar en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operen en el Aeropuerto de Madrid-Barajas, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.

Asimismo, se deberán tener en cuenta las posibles reflexiones de luz solar en los tejados y cubiertas, así como cualesquiera fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Cualquier emisor radioeléctrico o dispositivos de otro tipo que pudieran dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas.

Dado que este tipo de servidumbres constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de esta, las resoluciones que a tales efectos se evacuen no generarán ningún tipo de derecho indemnizatorio.

## Capítulo 7

### *Ordenanzas particulares de cada zona*

Art. 25. *Generalidades.*—1. Las Ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente capítulo regulan, junto con las Condiciones Generales de la Edificación previstas en el Capítulo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades a desarrollar.

2. El presente Plan Parcial define 4 zonas de ordenación pormenorizada, cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación:

01. Industria Exenta en el ámbito de la UE-11 (IE).
02. Zonas Verdes (ZV).
03. Red Viaria (V).
04. Servicios de Infraestructuras (SI).

3. En cualquier caso, las superficies máximas edificables de cada una de las manzanas y zonas serán las recogidas en el Apartado 5.3 de la Memoria, con independencia de los ajustes que, en su caso, puedan sufrir las superficies de las mismas.

Paracuellos de Jarama, a 20 de mayo de 2021.—El alcalde, Jorge Alberto Campos Astrua.

(02/19.587/21)

