

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

92

PARACUELLOS DE JARAMA

URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 22 de junio de 2010 acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Desarrollo AD-8 “Nuevo Amanecer”.

En relación con lo dispuesto en el artículo 65 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 se encuentra depositado en el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama, 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 Reforma Interior de la AD-8.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándole 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.

CAPÍTULO IV. NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Naturaleza*.—El presente Plan Parcial es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las directrices establecidas en el Plan General para el sector AD-8 “Nuevo Amanecer”, según las determinaciones fijadas en dicho documento.

Art. 2. *Ámbito*.—El ámbito de aplicación de las presentes ordenanzas es el coincidente con el sector denominado AD-8 “Nuevo Amanecer”.

Art. 3. *Alcance*.—Las presentes ordenanzas reguladoras cumplen con lo establecido la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como con las determinaciones del planeamiento general que le son de aplicación.

Desarrollan los criterios establecidos en las condiciones para el Sector AD-8. Siendo competencia del Plan Parcial fijar el resto de las condiciones urbanísticas que permitan la configuración urbana prevista por dicho planeamiento general y la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 4. *Vigencia*.—El Plan Parcial entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

Art. 5. *Efectos*.—La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad en los términos recogidos por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 6. *Interpretación*.—En todo lo que no esté previsto en estas ordenanzas reguladoras relativo a definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado en el Plan General y en las ordenanzas de edificación vigentes en el municipio.

TÍTULO II

Desarrollo y ejecución del Plan Parcial

Art. 7. *Organismo actuante*.—El desarrollo y la ejecución del presente Plan Parcial, corresponden al Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama, configurándose como Administración actuante.

Art. 8. *Sistema de actuación.*—La ejecución del Plan Parcial se efectuará mediante el sistema de compensación.

Art. 9. *Prioridad en el desarrollo.*—Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Parcial deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Plan de Etapas.

Art. 10. *Instrumentos de desarrollo.*—Para el desarrollo del presente Plan Parcial será precisa la elaboración y aprobación del Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización, Proyectos de Edificación, en desarrollo de las determinaciones del presente Plan Parcial.

Art. 11. *Proyecto de reparcelación.*—El Proyecto de Reparcelación contendrá las determinaciones del artículo de la Ley del Suelo. Se incorporarán al proyecto planos de delimitación de las fincas aportadas y de las fincas resultantes adjudicadas a escala 1:500.

La reparcelación reflejada en los planos del presente Plan Parcial es meramente indicativa y no vinculante.

Art. 12. *Proyecto de urbanización.*—El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y en la memoria del presente Plan Parcial.

Su contenido respetará lo determinado en el artículo 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Proyecto de Urbanización podrá proceder a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación.

La modificación en la disposición de cualquier tramo de vía pública superior al 10 por 100, que se tolerará en los reajustes del correspondiente Proyecto de Urbanización, será considerado Modificación del Plan Parcial y como tal habrá de tramitarse.

Art. 13. *Ejecución y mantenimiento de la urbanización.*—El mantenimiento de la red viaria, las infraestructuras básicas y los espacios libres que no sean recibidos por el Ayuntamiento serán por cuenta de los propietarios de suelo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 136 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El coste de las infraestructuras comprende la redacción del Proyecto de Urbanización correspondiente.

Una vez ejecutada la urbanización, se conservará por la Junta de Compensación para garantizar su mantenimiento hasta que esta fuera recibida por la Administración actuante, no pudiendo acordarse su disolución mientras resulte necesaria su existencia para el cumplimiento de los fines de conservación y mantenimiento y hasta tanto la Administración actuante disponga de las precisas para pasar a asumir las operaciones de conservación referidas.

El Ayuntamiento deberá tramitar las acciones precisas para recibir la urbanización una vez terminadas las obras de urbanización por parte de los propietarios del sector, con un plazo máximo de un año para que ésta se realice con carácter definitivo.

Art. 14. *Proyectos de edificación.*—La redacción de los Proyectos de Edificación se llevará a cabo a partir de las determinaciones sobre sólido capaz, y el resto de las condiciones de las presentes ordenanzas, no requiriéndose por tanto la redacción de estudio de detalle por manzanas en el uso residencial.

Art. 15. *Ordenación de volúmenes.*—Los condicionantes de ordenación de volúmenes en el ámbito del Sector son los resultantes de la aplicación de las ordenanzas específicas de cada zona, y de las condiciones geométricas fijadas en los Planos de Ordenación del Presente Plan Parcial.

Art. 16. *Ordenación de manzanas.*—Las manzanas residenciales y dotacionales configuradas en el Plan Parcial tienen asignada de manera precisa su superficie construible (mediante coeficiente de edificabilidad).

Si en el desarrollo del Plan se pretende la apertura de viarios interiores en las manzanas, estos podrán efectuarse con las siguientes condiciones:

- No se superará la edificabilidad máxima asignada
- Solo se efectuará con el acuerdo de la totalidad de sus propietarios.
- Con la primera licencia de edificación que se presente, deberá acompañarse la ordenación de la totalidad de la manzana junto con la parcelación resultante.
- Cualquier viario cuya apertura se realice, se efectuará ortogonalmente al viario del Plan Parcial y, en ningún caso, a una distancia del cruce de calles más próximo, que sea inferior a 50 metros de la longitud del lado de la manzana.
- El viario será de titularidad y mantenimiento privado.

TÍTULO III

Régimen urbanístico del suelo

Art. 17. *Clasificación del suelo.*—A todos los efectos, el suelo ordenando por el presente Plan Parcial corresponde a la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado. Una vez que se haya ejecutado el planeamiento y cumplidos los deberes de cesión, los suelos adquirirán la categoría de Suelo Urbano Consolidado.

Art. 18. *Calificación del suelo.*—A los efectos de lo determinado por la Ley del Suelo, se establece la siguiente zonificación para la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad o edificabilidad y que permiten en las ordenanzas reguladoras de cada zona, determinar sus condiciones de uso y edificación. Los usos globales del ámbito son el residencial y el dotacional privado.

En el Plan Parcial aparecen diferenciados los siguientes usos:

- Residencial: RUad-8.
- Dotacional privado: DOT.
- Red Local de Zonas Verdes: RL-ZV.
- Red Local de Equipamiento: RL-EQ.
- Red Local de servicios urbanos: Aparcamiento RLsu-A.
- Red Local de servicios urbanos: Viario RLsu- V.

Art.19. *Cesiones obligatorias.*—1. Serán de cesión obligatoria y gratuita y libre de cargas a la Administración los siguientes suelos dotacionales:

- Red Local de Zonas Verdes: RL-ZV (8.044,63 metros cuadrados).
- Red Local de Equipamiento: RL-EQ (500,13 metros cuadrados).
- Red Local de servicios urbanos: Aparcamiento: RLsu-A (1.106,05 metros cuadrados).
- Red Local de servicios urbanos: Viario: RLsu-V (5.934,66 metros cuadrados).

2. Serán de cesión obligatoria y gratuita y libre de cargas a favor del Ayuntamiento las parcelas que, según establezca el Proyecto de Compensación, contengan el 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo.

3. La cesión de las parcelas en las que se localiza el aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento podrá ser sustituido por su valor económico de conformidad con lo estipulado en el artículo 96.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de de la Comunidad de Madrid.

Art. 20. *Usos y superficies.*—El cuadro de características que se acompaña establece los usos y superficies asignados a las diferentes zonas de ordenanza que determina el presente Plan Parcial.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE USOS Y SUPERFICIES

USOS DEL SUELO	SUPERFICIE (m ²)	%	Ordenanza
RESIDENCIAL	15.125,14	33,07	RUad8
DOTACIONAL PRIVADO	15.028,83	32,86	EQad8
RL ZONA VERDE	8.044,63	17,59	ZV
RL EQUIPAMIENTO	500,13	1,09	EQad8
RLsu APARCAMIENTO	1.106,05	2,42	AC
RLsu Viario	5.934,66	12,97	AC
TOTAL	45.739,44	100,00	

Art. 21. *Regulación de usos. Servidumbres aeropuerto de Madrid-Barajas.*—Se reglamenta conforme al capítulo 5 de “Normas generales de usos” del Plan General donde se regulan los usos que afectan a los terrenos clasificados como urbanos a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza.

Servidumbres acústicas: conforme a lo prescrito en el informe de fecha 1 de julio de 2009 de la Dirección General de Aviación Civil, del Ministerio de Fomento, al documento de aprobación inicial, las edificaciones que se construyan deberán estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los niveles de inmisión establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del CTE, que establece unos niveles Leq de inmisión de ruido aéreo, no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de la insonorización. Igualmente, en la concesión de las licencias deberá obligarse a la anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la

Ley del Suelo, y al Real Decreto 1093/1977, la afección sonora en los términos siguientes:

“Esta finca se encuentra en una zona sometida a un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves procedentes de las maniobras de las aeronaves que operan en el aeropuerto de Madrid-Barajas de hasta Leq día = 60 dB(A) Leq noche = 50 dB(A) (nivel sonoro continuo expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido real variable considerado, en un punto determinado, durante todo el período diurno o nocturno)”.

Servidumbres aeronáuticas: la totalidad del ámbito del Plan Parcial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al aeropuerto de Madrid-Barajas. En el plano P.12 del presente documento se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Madrid-Barajas que afectan al ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etcétera), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etcétera), así como el gálibo de los vehículos. En los mencionados planos se representan mediante un tramado las zonas en las que el propio terreno vulnera dichas superficies limitadoras.

Según el artículo 10 del Decreto 584/1972, de Servidumbres Aeronáuticas, las instalaciones o edificaciones de este ámbito no podrán emitir humo, polvo niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el aeropuerto de Madrid-Barajas, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de luz solar en los tejados y cubiertas, así como 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 y otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas. Asimismo, dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de esta, la resolución que a tales efectos se evacúe no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

Al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbre Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, etcétera) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Art. 22. *Reparcelación.*—La reparcelación, segregación o división material de terrenos requerirá de un proyecto de parcelación.

Las parcelas resultantes de proyecto de parcelación dispondrán de la correspondiente cédula urbanística, con expresión de su superficie, uso, aprovechamiento y demás circunstancias a las que se refiere el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento.

TÍTULO IV

Ordenanzas reguladoras

Art. 23. *Zonas de ordenanza.*—1. Se entiende por zona de ordenanza el ámbito continuo o discontinuo en que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometido al mismo régimen.

2. Cada Zona de Ordenanza regula con precisión los usos que contiene estableciendo los principales, los complementarios y los prohibidos, así como los niveles de aprovechamiento o edificabilidad de los mismos.

3. Se establecen las siguientes zonas de ordenanza:

- Residencial: Ruad8.
- Dotacional privado: EQad8.
- Red Local de Zonas Verdes: ZV.
- Red Local de Equipamiento: EQad8.
- Red Local de servicios urbanos: aparcamiento AC.
- Red Local de servicios urbanos: viario AC.

Art. 24. *Ordenanza residencial unifamiliar en el ámbito del Área de Desarrollo AD-8 (Ruad8).*—Definición: zona del suelo a ocupar con edificios de hasta dos plantas de altura (B + 1). La tipología corresponde a la edificación residencial aislada o pareada. El uso principal es el residencial unifamiliar.

Pertenecen a esta zona todas las parcelas destinadas al uso residencial incluidas en el ámbito del presente Plan Parcial.

Condiciones de parcela:

- Superficie mínima de parcela: 500 metros cuadrados.
- Frente mínimo: 15 metros.

Condiciones de volumen: en caso de que la vivienda haya obtenido licencia con anterioridad, se admiten parámetros de la edificación existente; asimismo, las edificaciones existentes pueden ser legalizadas con sus parámetros actuales. No obstante, al solicitar licencias posteriores de ampliación o sustitución, los nuevos proyectos habrán de ajustarse a los parámetros de la ordenanza.

- Altura máxima: dos plantas o 7 metros a cara inferior del último forjado.
 - Coeficiente de edificabilidad: 0,458751 metros cuadrados/metros cuadrados
 - Ocupación máxima: 40 por 100.
 - Retranqueos:
 - En el frente de calle: 5 metros.
 - En laterales y fondo: 3 metros. El retranqueo lateral se eliminará en uno de los linderos laterales para soluciones pareadas, que se admitirán con acuerdo de adosamiento ante notario o figura similar.
- En todo caso, se deberán observar los retranqueos previstos en el Plano P-2, siguiendo la envolvente día noche máximo desarrollo 60-50 dB(A).

- Cubiertas: En caso de ser inclinadas, la pendiente de los faldones de cubierta no sobrepasará los 30 grados sexagesimales. El vuelo máximo de los faldones sobre el plano de fachada será como máximo de 60 centímetros.
- Se permite el uso del bajo cubierta o ático retranqueado dentro del volumen teórico de la cubierta inclinada. Dicho aprovechamiento no computará a efectos de edificabilidad.

Condiciones de uso:

- Uso principal: residencial primera y segunda categoría.
- Usos compatibles: aparcamiento y comercial en primera categoría en uso de oficina profesional aneja a vivienda. Dotacional segunda y tercera categoría. Deportivo.

Deberá reservarse al interior de la parcela 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el artículo 5.5.3 del Plan General.

Art. 25. *Ordenanza equipamiento (EQad8).*—Definición: corresponde a los espacios destinados a localización de dotaciones públicas o privadas.

Se admiten tipologías edificatorias libres en función del uso concreto y las áreas colindantes, siempre y cuando sean aisladas.

Se establecen dos grados:

- Grado 1: de aplicación a la red pública de equipamientos.
- Grado 2: de aplicación a las parcelas rotacionales privadas.

Condiciones de parcela:

- Superficie mínima de parcela:
 - Grado 1: 500 metros cuadrados.
 - Grado 2: 700 metros cuadrados.
- Frente mínimo: 15 metros en ambos grados.

Condiciones de volumen: en caso de que el edificio haya obtenido licencia con anterioridad se admiten parámetros de la edificación existente, asimismo las edificaciones existentes pueden ser legalizadas con sus parámetros actuales. No obstante, al solicitar licencias posteriores de ampliación o sustitución, los nuevos proyectos habrán de ajustarse a los nuevos parámetros.

- Altura máxima: para ambos grados la altura máxima será de dos plantas con altura máxima desde acera hasta borde del alero de 7 metros. Dicha altura podrá ser elevada hasta 10 metros siempre y cuando se justifique la necesidad de dicho incremento.

- Edificabilidad:
 - Grado 1: 1 metro cuadrado/metro cuadrado.
 - Grado 2: 0,499125 metros cuadrados/metros cuadrados.
- Ocupación máxima:
 - Grado 1: 50 por 100.
 - Grado 2: 40 por 100.
- Retranqueos:
 - En el frente de calle: 5 metros.
 - En laterales y fondo: 3 metros.
- Cubiertas: en caso de ser inclinadas, la pendiente de los faldones de cubierta no sobrepasará los 30 grados sexagesimales. El vuelo máximo de los faldones sobre el plano de fachada será como máximo de 60 centímetros.

Se permite el uso del bajo cubierta o ático retranqueado dentro del volumen teórico de la cubierta inclinada. Dicho aprovechamiento no computará a efectos de edificabilidad.

Condiciones de uso:

- Uso principal: dotacional en todas sus categorías, con la excepción que se incluye en los usos prohibidos.
- Usos compatibles: aparcamiento, terciario en todas sus categorías, excepto categoría segunda y categoría Parque de Medianas, Deportivo, Servicios de Infraestructuras.
- Usos prohibidos: en la zona afectada por la envolvente día/noche máximo desarrollo 60-50 dB(A) que se incluye en el plano P-2 no podrán implantarse usos residenciales, educativos, ni sanitarios.

Deberá reservarse al interior de la parcela 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el artículo 5.5.3 del Plan General.

Art. 26. *Ordenanza espacios libres y zonas verdes (ZV).*—Definición: corresponde a los espacios libres de dominio privado o público destinados a espacios ajardinados necesarios para la adecuada salubridad de la población.

Condiciones de parcela:

- Superficie mínima de parcela: 1.000 metros cuadrados. Deberá admitir la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.
- Otras condiciones: no se fijan.

Condiciones de volumen:

- Retranqueos: toda construcción deberá retranquearse de cualquiera de los linderos de la parcela un mínimo de 5 metros.
- Superficie máxima construible: será de 1,5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de parcela.
- Altura de la edificación: todo elemento constructivo, si es una construcción cerrada excepto en sus elementos estructurales, decorativos y de seguridad no habitables, tendrá una altura inferior a 5 metros medidos en cualquier punto de la rasante del terreno y 7 metros si es una construcción abierta por tres de sus lados.

Condiciones de urbanización: la urbanización necesaria se resolverá a base de caminos de tierra apisonada o, en su caso, pavimentación blanda, adoquinado o similar.

Condiciones de uso:

- Uso principal: espacios libres en todas sus clases.
- Usos complementarios:
 - Uso aparcamiento: permitido en superficie y en plantas situadas en su totalidad bajo rasante. Se establecen las siguientes consideraciones:
 - En todos los casos es obligatorio acompañar las zonas verdes de la dotación necesaria de aparcamientos como uso propio del parque, localizados en relación con las vías de acceso principales.

– Si lo que se pretende es resolver el aparcamiento correspondiente a los usos compatibles del parque, las plazas quedarán cercanas o vinculadas a la edificación.

- Uso dotacional: permitido en los usos dotacionales ligados a actividades al aire libre.
- Servicios de infraestructuras, previo análisis de su impacto.

Art. 27. *Ordenanza afección de carreteras (AC)*.—Definición: regula la utilización de los viales y espacios públicos adyacentes que deberán tener un tratamiento de zona ajardinada sin que incida sobre ellos la condición legal de espacio libre.

Condiciones de volumen: se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, fuentes, etcétera, así como cabinas telefónicas y quioscos para la venta de prensa o de bebidas que tendrán una superficie máxima construida de 12 metros cuadrados, una altura libre máxima de 2,80 metros y con pendiente máxima de cubierta de 35º.

Estos elementos de mobiliario urbano se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones ni la circulación o el aparcamiento de vehículos.

Las infraestructuras que se sitúen en viario público deberán ubicarse necesariamente bajo rasante.

Paracuellos de Jarama, a 15 de julio de 2010.—El alcalde, Pedro Antonio Mesa.

(03/35.840/10)