

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

73**PARACUELLOS DE JARAMA**

URBANISMO

Habiéndose detectado error en la publicación mediante anuncio insertado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 150, de 25 de junio de 2021, de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de la UE-11 del PGOU de Paracuellos de Jarama, aprobadas por el Pleno en sesión ordinaria celebrada el 23 de marzo de 2021 de Paracuellos de Jarama, consistiendo dicho error en la publicación incompleta de dichas Normas Urbanísticas, se procede a la subsanación del mismo mediante el presente anuncio publicando los textos que no se incluyeron en la primera publicación.

Lo que se hace público para general conocimiento a los efectos descritos en el propio decreto.

Art. 26. *Ordenanza 1. Industria exenta en el ámbito de la UE-11 (IE).*—1. Definición. Se trata de regular edificaciones destinadas a industrias exentas, de tamaño medio y grande, con una ocupación media de la parcela donde se ubican.

2. *Ámbito.* Manzanas IE señaladas en los planos de Ordenación.

Se diferencian tres manzanas con esta denominación en el plano P-01 de ordenación:

Manzana IE-1: 42.466,93 m².

Manzana IE-2: 16.404,48 m².

Manzana IE-3: 2.579,62 m².

3. *Tipologías.* Sin perjuicio de aceptar el mantenimiento de aquellas edificaciones existentes en la actualidad, correspondientes a las industrias en funcionamiento sobre los terrenos que no deban ineludiblemente ser demolidas para el desarrollo del presente Plan Parcial, las cuales, en ningún caso, quedarán en situación de fuera de ordenación, las nuevas construcciones se corresponderán con la tipología de naves industriales exentas.

4. *Alineaciones y rasantes.* Quedan señaladas en los planos de Ordenación.

Teniendo en cuenta que, tomando como fuente el Plano de Peligrosidad de la Confederación Hidrográfica del Tajo de 2015 (con representación de las zonas inundables por las avenidas de 10, 100 y 500 años de período de retorno), que se incluye en el Plano O-06, los sectores ZV-1, ZV-2, IE-1, IE-2 e IE-3 se encuentran en la mayor parte de su superficie afectados por la zona inundable asociada a la avenida de período de retorno de 500 años, y dado que en el dicho plano se observa que la zona inundable asociada a dicha avenida de período de retorno de 500 años coincide con la cota +577,00, a los efectos de garantizar la seguridad de cara a las nuevas edificaciones, se determina que la planta baja de las mismas habrá de situarse, como mínimo, a la cota +577,50.

5. *Parcela mínima.* A efectos de divisiones o segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a mil metros cuadrados (1.000 m²), debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en las mismas un círculo de veinte metros (20,00 m) de diámetro. Sin perjuicio de ello, se podrán segregar parcelas independientes para centros de transformación sin necesidad de cumplir los parámetros indicados, siempre que las mismas se ajusten en cuanto a superficie, frentes, dimensiones, y retranqueos a lo que al respecto establezca la Compañía Suministradora. En cualquier caso, la implantación de estos centros no computará ni a efectos de ocupación, ni a efectos de edificabilidad.

6. *Frente mínimo de fachada.* El frente mínimo de fachada de las parcelas será de veinte metros (20,00 m).

7. *Ocupación máxima.* La superficie máxima de ocupación en planta del conjunto de edificaciones a desarrollar sobre cada parcela será del sesenta y cinco por ciento (65%) de su superficie total.

8. *Edificabilidad máxima.* La superficie máxima edificable sobre rasante en cada parcela será de cero coma siete tres cero cuatro cero cuatro siete metros cuadrados por cada metro cuadrado (0,7304047 m²/m²) de suelo neto.

Los criterios generales de medición serán los establecidos en las condiciones del Planeamiento General vigente.

9. Altura máxima. Sin perjuicio de aceptar el mantenimiento de aquellas edificaciones existentes en la actualidad, correspondientes a las industrias en funcionamiento sobre los terrenos que no deban ineludiblemente ser demolidas para el desarrollo del presente Plan Parcial, las cuales, en ningún caso, quedarán en situación de fuera de ordenación, la altura máxima de las nuevas edificaciones será de una planta, equivalente a nueve metros (9,00 m), medidos a la cara inferior de la estructura de cubierta. Dicha altura podrá sobrepasarse, excepcionalmente, con elementos de estructura exentos y técnicos no habitables inherentes al proceso productivo, debiendo justificarse detalladamente su necesidad.

Se permiten sótanos y semisótanos para cuartos de instalaciones y aparcamientos, que no contabilizarán a efectos del cómputo de edificabilidad, si bien tendrán que cumplir los retranqueos de la edificación principal.

Se permiten oficinas vinculadas a la actividad de la nave situadas en entreplantas, que no podrán consumir más del treinta por ciento (30%) de la superficie edificable total indicada en el punto anterior.

En el caso de edificios destinados de forma exclusiva a usos Terciarios podrá plantearse, a través de un Estudio de Detalle que estudie la ordenación volumétrica, una altura máxima de las edificaciones de hasta dos plantas, equivalente a nueve metros (9,00 m), medidos a la cara inferior de la estructura de cubierta. En este caso deberá quedar reducida la ocupación al 50%.

10. Retranqueos y posición de la edificación. Sin perjuicio de aceptar el mantenimiento de aquellas edificaciones existentes en la actualidad, correspondientes a las industrias en funcionamiento sobre los terrenos que no deban ineludiblemente ser demolidas para el desarrollo del presente Plan Parcial, las cuales, en ningún caso, quedarán en situación de fuera de ordenación, los retranqueos mínimos, sobre y bajo rasante, de las nuevas edificaciones serán los siguientes:

- Al lindero o linderos de fachada a la vía pública, cinco metros (5,00 m).
- Al resto de los linderos, tres metros, (3,00 m).

En cualquier caso, las nuevas edificaciones se dispondrán siempre a una distancia no inferior a 25 metros de las masas forestales situadas al norte y al oeste del ámbito, debiendo justificarse dicha separación en el momento de solicitud de las correspondientes licencias. Este retranqueo no es aplicable a las edificaciones existentes.

En la parcela IE-3 el retranqueo de las futuras edificaciones con respecto a la Avenida de la Luz respetará la línea de protección de la línea de alta tensión que discurre por la misma en los términos recogidos en los planos O-04, O-05. En cualquier caso, en esta parcela se establece la obligación de solicitar, de forma previa a la concesión de licencia, informe a Red Eléctrica de España, u organismo de quien dependa la gestión de la línea eléctrica.

11. Condiciones de aparcamiento. Cada parcela en función de su uso, deberá disponer, como mínimo, del número de plazas de aparcamiento en el interior de la misma que le correspondan según el Artículo 5.5.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Las superficies destinadas a almacenaje anexas a la actividad industrial deberán justificar, en sus correspondientes proyectos para el ejercicio de las actividades que correspondan, el número mínimo de plazas de aparcamiento que les resulten necesarias.

Las rampas de acceso a los garajes en sótano no podrán exceder del dieciséis por ciento (16%) en los tramos rectos y del doce por ciento (12%) en los tramos curvos.

12. Condiciones derivadas del carácter de la zona como inundable.

Dado que esta zona tiene el carácter de inundable asociada al río Jarama, para una avenida de período de retorno de 500 años, según el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la misma estará sujeta a las limitaciones recogidas en el artículo 14 bis de aquél, que, para este caso, serán las siguientes:

- Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente, y los nuevos usos se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con período de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente.
- Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y, además, se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.
 - Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

- Para las edificaciones ya existentes las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Así mismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esta información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.
- Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.
- En las zonas inundables que, además, estén incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Aguas, la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca.
- En las zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, las actividades serán autorizadas por la administración competente, con sujeción, al menos, a las limitaciones indicadas más arriba, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración Hidráulica, de conformidad con el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana hubiere sido informado y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

13. Condiciones de uso.

Uso principal: Industrial en todas sus categorías.

Usos compatibles:

Terciario: se consideran así mismo como usos admisibles, sin necesidad de formulación de ningún tipo de Plan Especial de Usos, los Terciarios en sus clases de Talleres Domésticos, Comercio, Oficinas, Hostelero, Recreativo y Servicios Empresariales, en edificio exclusivo, salvo el Comercio que, además, podrá situarse en planta baja de edificio compartido.

En entreplantas, como usos obligatorios, se localizarán las oficinas y servicios necesarios vinculados a la actividad principal de la nave.

Aparcamiento: en edificio auxiliar, y en espacios libres privados y públicos.

Dotacional: admisible, en edificio exclusivo, en sus categorías de enseñanza e investigación, asistencia sanitaria, asistencia social, centros de reunión, y administración pública.

Deportivo: con edificación, en edificio exclusivo y en espacios libres públicos, y sin edificación en espacios libres privados y públicos.

Servicios infraestructurales: en edificio exclusivo, azoteas, edificios auxiliares, y espacios libres privados y públicos.

Determinaciones derivadas del carácter de zona inundable: se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensible o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares.

Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en los apartados anteriores, y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Determinaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas acústicas: no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas $L_d \geq 60$ dB(A), $L_e \geq 60$ dB(A), ni $L_n \geq 50$ dB(A) de las servidumbres aeronáuticas acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. Excepcionalmente, se admitirán aquellos que estén estrictamente vinculados al ejercicio propio de la actividad industrial, correspondiendo al Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama la acreditación de dicha vinculación.

Determinaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas: así mismo, en cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013, los usos podrán verse limitados, según queda explícitamente recogido en el artículo 32 de estas NNUU.

14. Condiciones complementarias.

14.1. Espacios de retranqueo. En los espacios de retranqueo se podrán llevar a cabo las operaciones de carga y descarga (que, en cualquier caso, se deberán llevar a cabo en el interior de la parcela), así como la implantación de plazas de aparcamiento.

14.2. Cerramientos de parcelas. Los cerramientos de las parcelas de las industrias existentes en la manzana IE-1 a la entrada en vigor del Plan Parcial no se considerarán en situación de “fuera de ordenación”, aunque los mismos no se ajusten a lo estipulado al respecto en el Artículo 6.6.14 del vigente Plan General de Ordenación Urbana, cuyas determinaciones se entienden de plena aplicación para las nuevas parcelas edificables resultantes de la actuación en la manzanas IE-2 e IE-3.

Sin perjuicio de ello, en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial, como parte de las obras de urbanización se incluirá un estudio de los cerramientos definitivos de las industrias de la manzana IE-1, en el que, sin necesidad de ajustarse plenamente a lo recogido en el artículo citado, se justifiquen soluciones que resulten acordes con sus singulares circunstancias (protección contra posibles inundaciones en el frente al arroyo, coherencia con los tramos existentes que hayan de completarse, etc.).

En cualquier caso, las soluciones a adoptar deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento.

14.3. Instalaciones y edificaciones existentes en la Manzana IE-1. Las instalaciones y edificaciones existentes en la actualidad en la Manzana IE-1, que no deban ser demolidas forzosamente como desarrollo del presente Plan Parcial, no se considerarán en situación de “fuera de ordenación”, pudiendo mantenerse en su estado y condiciones actuales.

Sin perjuicio de ello, previa o simultáneamente a la concesión de nuevas licencias de obras y/o actividades en estas parcelas, se procederá a una revisión del estado de las mismas para su posible renovación según criterios de seguridad, salubridad y ornato público, que deberán ser objeto de aprobación por el Ayuntamiento.

15. Condiciones complementarias derivadas de la ocupación actual de parte de la vía pecuaria. 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.

Art. 27. *Ordenanza 2. Zonas verdes (ZV).*—1. Definición. Corresponde a los espacios libres de dominio público destinados a espacios ajardinados necesarios para la adecuada salubridad de la población.

2. *Ámbito.* Parcelas señaladas como ZV en los planos de Ordenación.

3. *Parcela mínima.* La superficie mínima será de mil metros cuadrados (1.000 m²), debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de veinte metros (20,00 m) de diámetro.

4. *Edificabilidad máxima.* La superficie máxima edificable será de uno coma cinco metros cuadrados por cada cien metros cuadrados (1,5 m²c/100 m²s) de suelo neto.

5. *Altura máxima.* Todo elemento constructivo, si es una construcción cerrada, excepto en sus elementos estructurantes decorativos y de seguridad no habitables, tendrá una altura inferior a cinco metros (5,00 m), medidos en cualquier punto de la rasante del terreno, y siete metros (7,00 m), si es una construcción abierta por tres de sus lados.

6. *Retranqueos y posición de la edificación.* Toda la construcción deberá retranquearse de cualquiera de los linderos de parcela un mínimo de cinco metros (5,00 m).

7. *Condiciones de uso.*

Uso principal: espacios libres y zonas verdes.

Usos complementarios:

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.

Dotacional: permitido en usos dotacionales ligados a actividades al aire libre.

Determinaciones derivadas de las prescripciones del Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo: en la zona ZV-2, en la superficie afectada por la zona inundable asociada a la avenida de período de retorno de 500 años, se deberá dar cumplimiento de las condiciones de usos del artículo 14 bis del RDPH que se transcribe en el artículo 33 de las NNUU.

Art. 28. *Ordenanza 3. Red viaria (V).*—1. Definición. Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y canales de comunicación entre las diversas áreas del ámbito, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

Se regula la utilización de las mismas sin que incida sobre ellas la condición legal de espacios libres.

2. Condiciones específicas. El régimen de aplicación a la red viaria del presente ámbito se remite a los aspectos que resulten de aplicación de lo recogido en el Artículo 7.2 “Red viaria en Suelo Urbano y Urbanizable” del Capítulo 7 “Normas Generales de Urbanización” de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Paracuellos de Jarama.

Art. 29. *Ordenanza 4. Servicios de infraestructuras (SI).*—1. Definición. Se corresponde con las zonas que pudieran ser necesarias para la implantación de aquellos servicios de infraestructuras que resulten necesarios para el buen funcionamiento del ámbito, tales como centros de transformación, puntos para la recogida de residuos sólidos urbanos, etc.

2. Ámbito. Zonas definidas como (SI) en los planos de ordenación.

3. Condiciones particulares. Se podrán segregar parcelas independientes para centros de transformación o similar, siempre que las mismas se ajusten en cuanto a superficie, frentes, dimensiones, y retranqueos a lo que al respecto establezca la Compañía Suministradora. En cualquier caso, la implantación de estos centros no computará ni a efectos de ocupación, ni a efectos de edificabilidad.

La edificabilidad que puedan representar sus posibles instalaciones no será computable dentro de la global asignada al ámbito. De cara a un menor impacto visual se tenderá, preferiblemente, a soluciones enterradas.

Capítulo 8

Determinaciones complementarias derivadas de los informes sectoriales emitidos durante el período de información pública

Art. 30. *Determinaciones complementarias derivadas del informe emitido por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.*

— Contaminación Acústica.

- El ámbito se delimita como “Área Acústica B: Sectores del territorio con predominio de suelo industrial”, y dentro del Área IV “Área Ruidosa”, del Artículo 397 de la Ordenanza Municipal para la protección y conservación del medio ambiente, la naturaleza y el entorno urbano (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 12 de julio de 2003).

- Se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables, de acuerdo con el Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la ley 37/2003, del ruido, así como lo establecido en el título VI “De la protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones”, de la citada Ordenanza Municipal.

— Planificación y Gestión de Residuos.

- El Área de Planificación y Gestión de Residuos considera formalmente completo el documento de caracterización detallada del suelo aportado al expediente. Indica que, como medida preventiva, debido a la elevada toxicidad del “Benzeno (a) Pireno” detectado, deberá procederse a excavar y gestionar como residuo el volumen de suelo afectado por esta sustancia en concentraciones por encima del NGR para uso industrial, el cual se ha estimado en 18 m³.

— Indicaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo en relación con la reutilización de aguas depuradas.

- La reutilización de aguas depuradas para riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, y el Real

- Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertidos.
- Indicaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo en relación con la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico.
 - Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
 - Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar, igualmente, su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
 - En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar la infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
 - Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos, como líquidos. Para ello, se puede habilitar un “Punto Verde”, en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.
 - Indicaciones de la Dirección General de Protección Ciudadana.
 - La distribución de hidrantes se debe ajustar al CTE DB-SI.
 - Al tener el ámbito, suelo forestal en parte de su entorno, se sugiere el cumplimiento del CTE DB-SI, punto 6, según el cual debe haber una franja de 25 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio en el área forestal, así como un camino perimetral de 5 metros, que podrá estar incluido en dicha franja.
 - Tanto el texto normativo, como el plano de alineaciones y retranqueos, se contempla el retranqueo obligatorio en el norte del ámbito para respetar la franja de 25 metros, y al oeste, se delimita, igualmente, una franja de retranqueo, significando que este retranqueo no es aplicable a las edificaciones existentes. Asimismo, se establece en el Proyecto de Urbanización la obligación de diseño de un camino de 5 metros en el borde del área forestal.
 - Indicaciones del Canal de Isabel II en relación con el cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre sobre gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.
 - Respecto a depuración de aguas residuales:
 - El caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por la UE-11 no será superior a 311,6 m³/día.
 - Las aguas residuales generadas por la UE-11 podrán ser tratadas en el Sistema de Depuración de Madrid.
 - Respecto a la red de saneamiento:
 - La red de saneamiento será separativa.
 - Las aguas pluviales deberán verter a cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas residuales, y cumplir la normativa y condiciones que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales, y otra segunda para pluviales.
 - La red de pluviales deberá calcularse para aceptar la esorrentía. Los cálculos de caudal de aguas pluviales del sector deberán ajustarse en el Proyecto de Urbanización, de tal forma que se garantice la capacidad de la red interior proyectada.

- Respecto a las conexiones a las infraestructuras generales:
 - No deberá incorporarse a colectores, emisarios y demás instalaciones de titularidad de la Comunidad de Madrid o, del Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido superior al caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por la actuación, es decir, superior a 526,8 m³/día.
 - La conexión de la red de aguas residuales de la UE-11 se realizará en el colector existente que discurre paralelo a la carretera M-111 (Paracuellos-Belbis) y la red de aguas pluviales conectará al colector existente que discurre por la calle de los Enebros.
 - El proyecto de la red de saneamiento interior del ámbito incluido en el Proyecto de Urbanización del mismo deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II, y remitirse al Área de Construcciones de Redes de Saneamiento de esta empresa para su aprobación.
- Respecto al riego de zonas verdes:
 - Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.
 - En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano, deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador. Estos proyectos de riego y jardinería, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.
- Respecto a la afección al medio hídrico:
 - El documento para aprobación definitiva, en su caso, deberá disponer de las autorizaciones o informes de afección sobre el uso y protección del Dominio Público Hidráulico.
- Respecto a las condiciones para el inicio de las obras:
 - El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de la red de saneamiento de la UE-11 quedará condicionado a la suscripción de las Conformidades Técnicas entre el Promotor y el Canal de Isabel II Gestión, en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de dichas obras.
 - Siendo preceptiva por parte del Canal de Isabel II, la vigilancia del conjunto de las unidades de obras incluidas en el proyecto de abastecimiento de agua para consumo humano, y de saneamiento de aguas residuales, para su admisión e incorporación a la explotación y conservación del Sistema General de Abastecimiento y Saneamiento, no se reconocerán aquellas unidades de obra iniciadas o ejecutadas antes de la suscripción de las Conformidades Técnicas.
 - Para cualquier aclaración deberán ponerse en contacto con el Área de Construcciones de Redes de Abastecimiento en el caso de abastecimiento del Canal de Isabel II.
- Respecto a los condicionantes para la recepción de la red:
 - La recepción de la red de distribución de agua para consumo humano, y de la red de saneamiento, y su conexión al sistema general de abastecimiento y saneamiento, quedará condicionada a la puesta en servicio previa de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento, saneamiento y depuración del ámbito.

Art. 31. Determinaciones complementarias derivadas del informe emitido por el Canal de Isabel II

- El proyecto de distribución de agua del proyecto de urbanización deberá recoger las conexiones informadas, cumplir las Normas del Canal y remitirse al Área de Construcciones de Redes de Abastecimiento del Canal.
- Respecto al riego de zonas verdes se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano. En las zonas verdes de uso público, las redes de riego que se conecten,

deberán cumplir la normativa Canal, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada y disponiendo de una única acometida con contador. Estos proyectos de riego y jardinería, deberán remitirse al Canal para su aprobación.

- En lo referente al saneamiento y depuración se informa que la UE11 pertenece a la cuenca tributaria del Sistema de Depuración Madrid, por lo que las aguas residuales generadas por dicha unidad podrán ser tratadas en dicho Sistema.
- Respecto a la nueva demanda de recursos hídricos, se informa que el caudal medio de demanda de la actuación es de 4,42l/s (381,5 m³/día) correspondiendo un caudal punta de 12,07l/s. De acuerdo a las normas para Redes de Saneamiento del Canal, el caudal de vertido generado es de 311,3 m³/día.
- Respecto a la red de abastecimiento se informa que deberán hacer dos conexiones:
 - Conexión en el testero de la tubería existente de diámetro 150 mm y fundición dúctil (FD) que discurre por la calle de los Enebros en su intersección con el camino Caces.
 - Conexión en el testero de la tubería existente de diámetro 100 mm y FD que discurre al sur de la UE.
 - Ambos puntos de conexión quedarán unidos mediante una conducción de diámetro 150 mm de FD que discurrirá por el camino Caces.
 - En el caso de que alguna infraestructura hidráulica existente dentro del ámbito se viera afectada por las obras de urbanización, deberá retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación.
 - Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cauce público cumpliendo los condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo.
 - La conexión de la red de aguas residuales se realizará en el colector existente que discurre paralelo a la carretera M-111 (Paracuellos-Belvis) y la red de aguas pluviales conectará al colector existente que discurre por la calle de los Enebros.
 - El proyecto de la red de saneamiento interior del ámbito incluido en el Proyecto de Urbanización deberá cumplir las Normas del Canal y remitirse al Área de Construcciones de Redes de Saneamiento del Canal para su aprobación.
- Condicionantes para el inicio de las obras:
 - El inicio de las obras de abastecimiento y red de saneamiento quedará condicionado a la suscripción de las Conformidades Técnicas entre el Promotor y el Canal de Isabel II, en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de dichas obras. No se reconocerán aquellas unidades de obra iniciadas antes de la suscripción de las Conformidades Técnicas a efectos de la admisión e incorporación a la explotación y conservación del Sistema General de Abastecimiento y Saneamiento.
 - Para cualquier aclaración deberán ponerse con contacto con las Áreas de Construcciones de Redes de Saneamiento y Abastecimiento.
- Condicionantes para la recepción de la red:
 - Las redes de abastecimiento y saneamiento y su conexión a los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento quedarán condicionadas a la puesta en servicio previa de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento, saneamiento y depuración del ámbito.

Art. 32. Determinaciones complementarias derivadas del informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

- En relación a servidumbres aeronáuticas acústicas:
 - Se incorpora, con el carácter de plano normativo, el plano de Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas aprobadas por Real Decreto 1003/2011, de 18 de julio (“Boletín Oficial del Estado”. número 174, de 21 de julio), remitido por dicho organismo.
 - Se determina, de forma expresa, que no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas $L_d \geq 60$ dB(A), $L_e \geq 60$ dB(A), ni $L_n \geq 50$ dB(A) de las servidumbres aeronáuticas acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.

jas. Excepcionalmente se admitirán aquellos usos dotacionales educativos o sanitarios que estén estrictamente vinculados al ejercicio propio de la actividad industrial, correspondiendo al Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama la acreditación de dicha vinculación.

— En relación a servidumbres aeronáuticas:

- Se incorpora, con el carácter de plano normativo, el plano de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas remitido por dicho organismo.
- Se determina, de forma expresa, que las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas representadas en dicho plano, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/1972, en su actual redacción.
- Se determina, de forma expresa, que, al encontrarse el ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas), medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, modificado por Real Decreto 297/2013.
- Se determina, de forma expresa, que, según el artículo 10 del Decreto 584/1972, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:
 1. Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
 2. El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
 3. Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan lugar a deslumbramiento.
 4. Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
 5. Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
 6. Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
 7. El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.
- Se determina, de forma expresa, que cualquier emisor radioeléctrico u 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, requeri-

rá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/1972, de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de la propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase sólo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

Art. 33. *Determinaciones complementarias derivadas del informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo.*

- En relación con la presencia del Río Jarama, las distintas zonas del Plan Parcial, se encuentran en las siguientes situaciones:
 - El sector ZV-1 se encuentra íntegramente en zona de policía de cauces públicos, aunque fuera de la zona de dominio público hidráulico y servidumbre de dicho cauce.
 - El sector IE-1 (ya edificado) se encuentra parcialmente en zona de policía, aunque fuera de la zona de dominio público y servidumbre.
 - Los sectores del ámbito se encuentran fuera de la zona de flujo preferente asociada al río Jarama.
 - Los sectores ZV-1, ZV-.2, IE-1, IE-2 e IE-3, se encuentran en la mayor parte de su superficie afectados por la zona inundable asociada a la avenida de período de retorno de 500 años. Tomando como fuente el Plano de Peligrosidad de la Confederación Hidrográfica del Tajo de 2015 (con representación de las zonas inundables por las avenidas de 10, 100 y 500 años de período de retorno), que se incluye en el Plano O-06, se observa que la zona inundable asociada a dicha avenida de período de retorno de 500 años coincide con la cota +577,00; dado que estas zonas se encuentran condicionadas a los usos establecidos en el Artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y a los efectos de garantizar la seguridad de cara a las nuevas edificaciones, se determina que la planta baja de las mismas habrá de situarse, como mínimo, a la cota +577,50.
- En relación con la protección natural de los cauces:
 - El planeamiento debe desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito.
 - En caso de que se produzca algún tipo de afección, se seguirá el criterio general de mantener los cauces afectados en un estado lo más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto, en cualquier caso, y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas, de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.
 - Asimismo, de conformidad con el artículo 92 bis del Texto Refundido de la Ley de Aguas, las actuaciones que conlleve dicho planeamiento no podrán suponer un deterioro del estado de las masas de agua afectadas, ni provocarán la imposibilidad del cumplimiento de los objetivos medioambientales establecidos, o que se puedan establecer, para la masa en cuestión, así como el resto de la normativa y disposiciones legales vigentes, o que se dicten, que sean de aplicación. Se incluye, a continuación, el contenido del citado Artículo 92 bis:
 - “Para conseguir una adecuada protección de las aguas, se deberán alcanzar los siguientes objetivos medioambientales:
 - a) Para las aguas superficiales:
 - a') Prevenir el deterioro del estado de las masas de agua superficiales.
 - b') Proteger, mejorar y regenerar todas las masas de agua superficial con el objeto de alcanzar un buen estado de las mismas.
 - c') Reducir progresivamente la contaminación procedente de sustancias prioritarias y eliminar o suprimir gradualmente los vertidos, las emisiones y las pérdidas de sustancias peligrosas prioritarias.
 - b) Para las aguas subterráneas:
 - a') Evitar o limitar la entrada de contaminantes en las aguas subterráneas y evitar el deterioro del estado de todas las masas de agua subterránea.

- b) Proteger, mejorar y regenerar las masas de agua subterránea y garantizar el equilibrio entre la extracción y la recarga a fin de conseguir el buen estado de las aguas subterráneas.
 - c) Invertir las tendencias significativas y sostenidas en el aumento de la concentración de cualquier contaminante derivada de la actividad humana con el fin de reducir progresivamente la contaminación de las aguas subterráneas.
 - c) Para las zonas protegidas: Cumplir las exigencias de las normas de protección que resulten aplicables en una zona y alcanzar los objetivos ambientales particulares que en ellas se determinen.
 - d) Para las masas de agua artificiales y masas de agua muy modificadas: Proteger y mejorar las masas de agua artificiales y muy modificadas para lograr un buen potencial ecológico y un buen estado químico de las aguas superficiales.
- Los programas de medidas especificados en los planes hidrológicos deberán concretar las actuaciones y las previsiones necesarias para alcanzar los objetivos medioambientales indicados.
- Cuando existan masas de agua muy afectadas por la actividad humana o sus condiciones naturales hagan inviable la consecución de los objetivos señalados o exijan un coste desproporcionado, se señalarán objetivos ambientales menos rigurosos en las condiciones que se establezcan en cada caso mediante los planes hidrológicos”.
- En relación con las obras e instalaciones en dominio público hidráulico:
 - El dominio público hidráulico de los cauces públicos se define en el Artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que se transcribe:
 - “Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias (artículo 4 del texto refundido de la Ley de Aguas). La determinación de ese terreno se realizará atendiendo a sus características geomorfológicas, ecológicas y teniendo en cuenta las informaciones hidrológicas, hidráulicas, fotográficas y cartográficas que existan, así como las referencias históricas disponibles.
 - En los tramos de cauce donde exista información hidrológica suficiente, se considerará caudal de la máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales instantáneos anuales en su régimen natural, calculada a partir de las series de datos existentes y seleccionando un período que incluirá el máximo número de años posible y será superior a diez años consecutivos. Dicho período será representativo del comportamiento hidráulico de la corriente y en su definición se tendrá en cuenta las características geomorfológicas, ecológicas y referencias históricas disponibles.
 - En los tramos de cauce en los que no haya información hidrológica suficiente para aplicar el párrafo anterior, el caudal de la máxima crecida ordinaria se establecerá a partir de métodos hidrológicos e hidráulicos alternativos, y, en especial, a partir de la simulación hidrológica e hidráulica de la determinación del álveo o cauce natural y teniendo en cuenta el comportamiento hidráulico de la corriente, las características geomorfológicas, ecológicas y referencias históricas disponibles.
 - En ningún caso se permitirá dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicaciones de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que se transcribe:

“3. En ningún caso se permitirá dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicaciones de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal”.
 - Toda actuación que se realice en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de este Organismo, conforme a lo establecido en el Artículo 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- En relación con actuaciones en los márgenes de los cauces:
- De acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 m de anchura para uso público y una zona de policía de 100 m de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
 - En todo caso, deberán respetarse en las márgenes lindantes con los cauces públicos, las servidumbres de 5 m de anchura, según se establece en el artículo 6 del mencionado Texto Refundido de la ley de Aguas, y en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que se transcriben:
“Artículo 6. *Definición de riberas.*
— Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.
Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:
a) A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.
b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
— En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que reglamentariamente se determine.

Artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

1. La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes:
 - a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.
 - b) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.
 - c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.
 2. Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior.
Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.
 3. Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.
 4. Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquella”.
- Conforme lo establecido en el Artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, toda actuación de las contempladas en el artículo que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo para su ejecución.
 - Dicha autorización previa de este Organismo será exigida a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el

Organismo de cuenca y se hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

- La zona de policía podrá ampliarse cuando concurra alguna de las causas señaladas en el Artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas. En concreto, conforme a lo establecido en el Artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuera necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes.
- En relación con las limitaciones a los usos en las márgenes de los cauces:
- Además de por la zona de policía de cauces identificada en el apartado anterior, las márgenes de los cauces se ven afectadas por el flujo de las aguas en caso de avenidas extraordinarias, lo que se concreta en dos zonas que quedan definidas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, concretamente en sus Artículos 9 y 14: la zona de flujo preferente y la zona inundable.
 - La zona de flujo preferente es la constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de período de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.
 - En esta zona de flujo preferente sólo podrán desarrollarse aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha zona. En concreto, las nuevas actuaciones deberán respetar las limitaciones a los usos establecidas en los Artículos 9 bis, 9 ter, 9 quáter del mencionado Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
 - El ámbito que nos ocupa no se encuentra en zona de flujo preferente.
 - Se consideran zona inundable los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión.
 - Los sectores ZV-1, ZV-.2, IE-1, IE-2 e IE-3, se encuentran en la mayor parte de su superficie afectados por la zona inundable asociada a la avenida de período de retorno de 500 años. Tomando como fuente el Plano de Peligrosidad de la Confederación Hidrográfica del Tajo de 2.015 (con representación de las zonas inundables por las avenidas de 10, 100 y 500 años de período de retorno), que se incluye en el Plano O-06, se observa que la zona inundable asociada a dicha avenida de período de retorno de 500 años coincide con la cota +577,00; a los efectos de garantizar la seguridad de cara a las nuevas edificaciones, se determina que la planta baja de las mismas habrá de situarse, como mínimo, a la cota +577,50.
 - Las nuevas actuaciones a desarrollar que se sitúen dentro de la inundable se verán condicionadas por las limitaciones a los usos establecidas en el Artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que se transcribe:

“Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

 1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables. En aquellos casos en los que no sea

posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

- a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con período de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones”.
 - El presente documento incluye la definición de la cota de la avenida por período de retorno de 500 años, que, según el Plano de Peligrosidad de la C.H.T. de 2015, viene a coincidir con la cota topográfica +577,00, por lo que, para garantizar la seguridad, se establece en la Normativa del Plan que la planta baja de las nuevas edificaciones se situará, como mínimo, a la cota +577,50.
 - b) “Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.
2. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1”.
 - En la Memoria del Plan Parcial, el autor del mismo justifica la situación básica del suelo del ámbito en situación de urbanizado en la fecha de entrada en vigor del real Decreto 638/2016, por lo que podrá permitirse la construcción de nuevas construcciones en aplicación del punto 2 del Artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico en las condiciones de los puntos 3 y siguientes del mismo artículo.
 3. “Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.
 4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de

la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto”.
- En relación con actuaciones situadas fuera de la zona de policía afectadas por la zona de flujo preferente o por la zona inundable:
 - Las obras o trabajos fuera de la zona de policía que define el art. 6.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Aguas no precisarán de autorización administrativa de esta Confederación Hidrográfica. No obstante, les serán de aplicación las limitaciones indicadas en los párrafos precedentes si se situaran en terrenos pertenecientes a la zona de flujo preferente o la zona inundable. En este sentido, deberá tenerse en cuenta lo establecido en los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quáter y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y en concreto lo relativo a la obligación del promotor de la actuación de presentar una declaración responsable indicada en dichos artículos.
 - En el plano de delimitación de zonas inundables del presente documento se diferencia entre, las zonas inundables que se encuentran dentro de la zona de policía, de las que se encuentran fuera de esta zona; las autorizaciones de obras en estas zonas se realizarán conforme a lo determinado en el apartado 5 del Artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
 - Se establece la obligación previa al inicio de las obras de disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable y la declaración responsable.
 - En relación con las nuevas urbanizaciones:
 - En el caso concreto de las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, tal y como establece el art. 126 ter, apartado 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que se transcribe más abajo, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.
 - “Artículo 126 ter Criterios de diseño y conservación para obras de protección, modificaciones en los cauces y obras de paso.
 - 7. Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique”.

Art. 34. *Determinaciones complementarias derivadas del informe emitido por el Área de Protección del Patrimonio Arqueológico de la Dirección General de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.*

- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16.3 de la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse el hecho a la Dirección General de Patrimonio Histórico, con el objeto de garantizar su protección y cautela. Por otro lado, si durante la realiza-

ción de las obras se produjera la aparición casual de restos arqueológicos y/o paleontológicos, será de aplicación lo previsto en el artículo 31 de la misma ley.

Art. 35. *Determinaciones complementarias derivadas del informe emitido por el Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Desarrollo Rural de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.*

- Se incorpora, como anexo al presente Plan Parcial, el documento titulado “Anexo Tratamiento Vía Pecuaria”, que ha sido informado favorablemente por el Área de Vías Pecuarias de la Subdirección General de Desarrollo Rural de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, y en el que se establecen las obligaciones del ámbito con respecto a la misma.

Art. 36. *Determinaciones complementarias derivadas del informe emitido por Red Eléctrica de España (REE).*

- Se define gráficamente la zona de influencia del vano 81-82 de la línea a 220 kV Ardoz-Algete, en la que queda prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales. En base a ello, se incorporan al Plan Parcial los nuevos planos O-05, O-06 y O-07, en los que se incluyen las determinaciones del citado croquis.
- En lo que a distancia de los conductores a la rasante de un vial o al terreno se refiere, según se contempla en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión aprobado en Real Decreto 3151/1968, en adelante RLEAAT, la altura mínima de los conductores de la línea, con su máxima flecha vertical, debe ser de:
 - 8,5 metros a la rasante de la carretera.
 - 6,76 metros a cualquier punto del terreno.
- En los cruzamientos de la línea con viales de comunicación, los vanos de cruce y los apoyos que los delimitan deberán cumplir las condiciones de seguridad reforzada impuestas en los artículos 32 y 33 del RLEAAT.
- En caso de instalación de luminarias, la distancia mínima entre los conductores de la línea eléctrica y la parte más alta de la luminaria situada bajo ella, en las condiciones más desfavorables, será de 5,5 metros.
- La resistencia de difusión de la puesta a tierra de los apoyos situados en zonas frecuentadas no será superior a 20 ohmios, y si los apoyos están situados en zonas de pública concurrencia, además de no superar ese valor, será obligatorio el empleo de electrodos de difusión o tomas de tierra en anillo cerrado. En el caso de que su intervención cambiase la clasificación del tipo de apoyo según su ubicación, deberá notificarlo a Red Eléctrica para acometer las acciones pertinentes.
- Los movimientos de tierra que se realicen en el entorno de los apoyos deberán efectuarse a una distancia suficiente que garantice la estabilidad de los mismos. En la mayoría de los casos, no existirá afección a más de 25 metros de la parte más próxima del apoyo. En caso de requerirse algún tipo de excavación o movimiento de tierras a una distancia inferior, se solicitará conformidad previa a Red Eléctrica. En cualquier caso, se adoptarán las medidas para garantizar la estabilidad de los taludes, evitando la erosión, lavado o desmoronamiento.
- Respecto a la instalación de posibles conducciones bajo tierra (agua, gas, etc.), se recomienda que ninguna canalización subterránea diste menos de 20 metros de la pata más desfavorable del apoyo para que, de esta forma, quede asegurada la no interferencia de dichas canalizaciones con el sistema de puesta a tierra del apoyo, y se minimicen los posibles efectos derivados del drenaje de sobretensiones al terreno a través de dicho sistema de puesta a tierra.
- Cualquier actuación en la zona de influencia de la línea debe garantizar la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica con el alcance que se determina en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, y el Real Decreto 1955/2000, que, entre otros requisitos, establecen el derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte del arbolado, si fuera necesario.
- En el caso de construcciones de edificios e instalaciones industriales, el área de edificación prohibida podrá reducirse en un máximo de 0,74 metros, siempre que se garantice que los elementos que se encuentren dentro constituyan un punto no accesible para las personas. En este caso, deberá enviarse a Red Eléctrica la pertinente justificación de este hecho, junto con los planos de detalle de la instalación, para que dicha entidad manifieste su conformidad antes del inicio de los trabajos.

- En el caso de que se lleve a cabo algún Proyecto de construcción, del tipo que sea, en el entorno de la línea, se remitirá información suficiente (documentos y planos) a Red Eléctrica para comprobar si se producen afecciones a la línea, y verificar el cumplimiento de las condiciones anteriormente citadas.

Paracuellos de Jarama, a 13 de mayo de 2022.—El alcalde (firmado).

(02/11.348/22)

