

En atención a las consultas recibidas en el buzón del correo corporativo [patrimoniosuelo@madrid.org](mailto:patrimoniosuelo@madrid.org) relativas al expediente de enajenación mediante adjudicación directa num. EI/2024/02, se procede, de conformidad con lo dispuesto en el pliego de condiciones que rige el procedimiento, a evacuar el trámite correspondiente:

#### CONSULTA Nº 1

Como acabamos de comentar por teléfono, nos gustaría saber si nos puedes ayudar a resolver las siguientes dudas acerca de las dos parcelas de Paracuellos del Jarama:

- Confirmar que el uso permitido es industrial
- Confirmar que altura libre máxima se podría construir con el planeamiento vigente
- Confirmar que porcentaje de ocupación máximo admiten las parcelas
- Entendemos que el suelo no tiene contaminación alguna. Tenéis algo de información al respecto? Habéis hecho algún estudio?

Según la Normativa Urbanística de Paracuellos del Jarama, adjunta al Pliego de la Licitación, la ordenanza que afecta a las parcelas objeto de licitación son las siguientes:

Parcela 1, sita en la Carretera Paracuellos a Belvis, S/N de Paracuellos de Jarama, con Referencia Catastral: 3539401VK5833N0001FK.

- Ordenanza de aplicación IE-CT, Industria exenta coexistencia con terciario. Uso permitido industrial en las categorías tramadas en la matriz de usos.
- Ocupación máxima de todas las edificaciones no podrá ser superior al 50% de la superficie de la parcela.
- Altura máxima 1 planta (8m a la cara inferior de estructura de cubierta en parcelas situadas en las zonas consolidadas y 9m en parcelas situadas en sectores de nuevos crecimientos).

Parcela 2, sita en la Calle Calderón de la Barca Nº 13 de Paracuellos de Jarama, con Referencia Catastral 3541801VK5834S0001WB.

- Ordenanza de aplicación IP-CT, Industria pareada coexistencia con terciario. Uso permitido industrial en las categorías tramadas en la matriz de usos.
- Ocupación máxima 60%.
- Altura máxima 1 planta (7m a la cara inferior de estructura de cubierta en parcelas situadas en las zonas consolidadas y 8m en parcelas situadas en sectores de nuevos crecimientos).

Para cualquier consulta relativa al cumplimiento urbanístico de cara a la tramitación de autorizaciones, licencias y aplicación de la normativa urbanística con carácter general, sugerimos se pongan en contacto con el servicio urbanístico del Ayuntamiento de Paracuellos

del Jarama, al ser esta Entidad Local la titular de la competencia en materia urbanística y la que por tanto más propiamente puede informarles sobre el contenido de la normativa urbanística aplicable en esta parcela.

Asimismo, le informamos que en este centro directivo no disponemos de estudio de contaminación de suelos, ni de otro tipo de informe técnico sobre las parcelas. La documentación disponible es la contenida en el Pliego de Condiciones y en la documentación publicada en el perfil del contratante de la Comunidad de Madrid.

Además no se contempla la posibilidad de la realización de informes durante el procedimiento de adjudicación de las parcelas. Las condiciones de la enajenación de las parcelas lo serán de conformidad con lo dispuesto en el pliego de condiciones y en la documentación publicada en el perfil del contratante de la Comunidad de Madrid. Se informa que en la escritura de compraventa se hará constar que las parcelas de uso industrial se enajenan como “cuerpo cierto”, en los términos que establece la cláusula 4ª del Pliego de Condiciones

## CONSULTA Nº 2

Buenos días,

Revisando el documento del pliego de condiciones se especifica que hay que presentar una garantía del 3% para presentar ofertas, pero en el anuncio de licitación sólo se habrá de una garantía del 5% que deberá presentar únicamente el adjudicatario, podrían confirmarnos cuál sería el caso y el documento de condiciones de la licitación que sería de aplicabilidad de cara este proceso?

Muchas gracias,

En relación a la cuestión que usted plantea, informarle que en este procedimiento NO hay que presentar la garantía provisional del 3% para tomar parte en el proceso de licitación. Respecto de la garantía definitiva del 5% del importe de adjudicación excluido el IVA (que responde del cumplimiento del contrato) tal y como consta en el **dispongo segundo** de la Resolución del Director General de Suelo de fecha 3 de abril de 2024 publicada en el perfil del contratante, únicamente será exigible que la presente el licitador propuesto como adjudicatario que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa (anexo VI), siendo el documento de las condiciones de la enajenación las establecidas en el **dispongo 2º** de la Resolución del Director General de Suelo de fecha 3 de abril de 2024, que se encuentra disponible en el perfil del contratante, apartado **“preparación contrato”** y cuyo contenido se reproduce parcialmente:

*“SEGUNDO. La enajenación se regirá por lo dispuesto en el pliego de condiciones particulares del expediente aprobado el día 7 de octubre de 2022 con sujeción a las siguientes condiciones:*

1.- Se publicará un anuncio en el perfil del contratante invitando a los interesados a presentar ofertas definitivas durante el plazo de 30 días naturales.

2.- Las ofertas definitivas de los licitadores se presentarán a través de la plataforma Licit@ rellenando el anexo VI del pliego de condiciones con su oferta económica y serán valoradas conforme a la fórmula establecida en la cláusula 14.2 del Pliego de condiciones.

Para los sujetos no obligados a relacionarse por medios electrónicos, en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, en horario de atención al público.

3.- Realizada propuesta de adjudicación por el órgano competente al licitador que presente la oferta económica más ventajosa, se le requerirá para que en el plazo de 15 días hábiles presente la siguiente documentación:

Conforme a la cláusula 12 del pliego de condiciones:

- Documentación acreditativa de la capacidad de obrar.
- Bastanteo de poder.
- Declaración responsable. (anexo III del pliego de condiciones)
- Documentación acreditativa de la solvencia económica.
- Garantía definitiva del 5% del importe de adjudicación excluido el IVA para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Opcionalmente:

- Documentación acreditativa de la efectiva disposición de capacidades ajenas para acreditar la solvencia.
- Documentación referente a la agrupación de personas físicas o jurídicas.
- Documentación referente a la jurisdicción de empresas extranjeras.

De no presentarse por el licitador la documentación requerida de forma correcta en el plazo señalado se entenderá que ha retirado su oferta y que ha imposibilitado la adjudicación del contrato a su favor. En esta situación se entenderá que desiste la adquisición y quedará decaído en todos sus derechos.

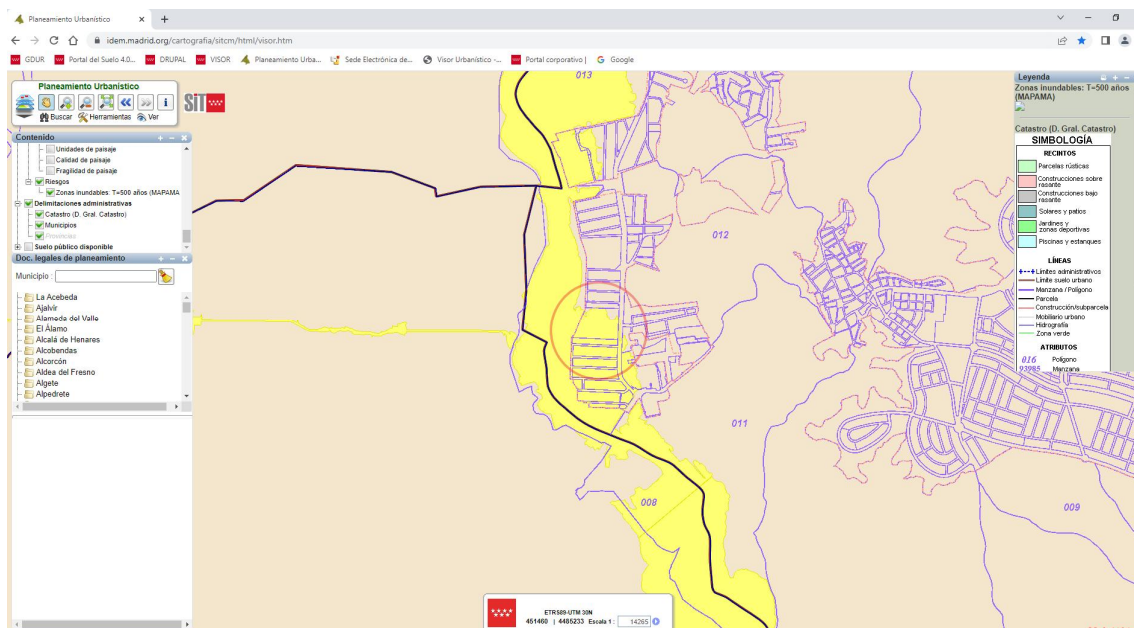
En estos supuestos el órgano competente para adjudicar la enajenación, resolverá la adjudicación a favor del licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas previa acreditación de la cumplimentación de la documentación de este punto 3º."

Por tanto, las condiciones particulares para la enajenación por el procedimiento de adjudicación directa como se reitera vienen establecidas en dicha Resolución de fecha 3 de abril de 2024 (apartado "preparación del contrato", disponible en el perfil del contratante) **y se refieren única y exclusivamente a la presentación de oferta económica rellenando el anexo VI del pliego de condiciones, presentación que deberá tramitarse a través de la plataforma Licit@ para todos los sujetos obligados a relacionarse por medios electrónicos con la Administración.**

## NOTA INFORMATIVA DE LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE SUELO

### AFECCIÓN HIDRÁULICA

Las parcelas objeto de licitación: parcela sita en la Carretera Paracuellos a Belvis, S/N de Paracuellos de Jarama, con Referencia Catastral: 3539401VK5833N0001FK, y la parcela 49, sita en la Calle Calderón de la Barca Nº 13 de Paracuellos de Jarama, con Referencia Catastral 3541801VK5834S0001WB; **están incluidas dentro de una Zona Inundable con probabilidad baja o excepcional (T=500 años)**



*Fuente: Visor Sistema de Información Territorial (SIT) de la Comunidad de Madrid*

Las zonas inundables se definen en la legislación de aguas, suelo y ordenación territorial y Protección Civil, siendo todas ellas coordinadas mediante el Real Decreto 903/2010 de evaluación y gestión de riesgos de inundación que transpone la Directiva 2007/60, sobre la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.

A través de la web del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, se puede acceder al Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables recogido en un geoportal con toda la información relativa a zonas de inundación, dominio hidráulico, peligrosidad por inundación fluvial y caudal máximo en régimen natural, así como a documentos divulgativos e informativos sobre cada mapa y su normativa aplicable.

<https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/descargas/agua/riesgo-inundacion-fluvial-t500.aspx>

Además, la herramienta SIT de la Comunidad de Madrid recoge del mismo modo la capa de zonas inundables T=500 años, en la pestaña Riesgos del desplegable de contenidos. De este visor y a modo de resumen se ha extraído la imagen aportada.

A continuación, se indican estos enlaces de interés donde se puede consultar la información referida de libre acceso:

- Visor Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables:  
<https://sig.mapama.gob.es/snczi/>
  - Documento explicativo del contenido mapa extensión de zonas inundables (ZI) T=500 años, y las implicaciones de la normativa aplicable:  
[https://sig.mapama.gob.es/Docs/PDFServicios/ZI\\_T500.pdf](https://sig.mapama.gob.es/Docs/PDFServicios/ZI_T500.pdf)
  - Documento explicativo del contenido mapa de peligrosidad por inundación fluvial de origen fluvial T=500 años:  
[https://sig.mapama.gob.es/Docs/PDFServicios/ZIF\\_Pelig\\_T500.pdf](https://sig.mapama.gob.es/Docs/PDFServicios/ZIF_Pelig_T500.pdf)
  - Sistema de Información Territorial de la Comunidad de Madrid (Visor SIT) de la comunidad de Madrid  
<https://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/sistema-informacion-territorial-visor-sit>
- <https://idem.madrid.org/cartografia/sitcm/html/visor.htm>

## **NORMATIVA APLICABLE QUE DEFINE LA AFECCIÓN Y CONDICIONANTES DE LAS ZONAS DE INUNDACIÓN (ZI)**

**Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros Reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.**

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2016-12466>

## **RESUMEN DELIMITACIONES DE USOS APLICABLES A NIVEL ESTATAL PARA ZONAS INUNDABLES (ZI) Y DE ZONAS DE FLUJO PREFERENTE TRAS LA MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (RDPH) y TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS (TRLA)**

*(Extraído de documento divulgativo del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, de la página del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)*

[https://www.miteco.gob.es/es/agua/temas/gestion-de-los-riesgos-de-inundacion/folleto-interpretacion-rdph-zonas-inundables\\_tcm30-381224.PDF](https://www.miteco.gob.es/es/agua/temas/gestion-de-los-riesgos-de-inundacion/folleto-interpretacion-rdph-zonas-inundables_tcm30-381224.PDF)

En relación con la inclusión de las parcelas dentro de una Zona Inundable con probabilidad baja o excepcional (T=500 años), se informa a los licitadores que previamente al trámite de formalización de la escritura pública de compraventa ante Notario, por la Subdirección General de Suelo se realizará consulta al Notario acerca de la procedencia/obligatoriedad de dejar constancia en la escritura de compraventa que las parcelas están afectadas por zona inundable, en virtud de lo dispuesto en el artículo 14 bis.4 del RDPH que establece: *“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.”*