

**Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada de las parcelas catastrales 6, 8, 11, 21, 39 y 40 del polígono 15, en el Término Municipal de Arganda del Rey.**

Documento de Avance

Diciembre de 2025

**BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

**VOLUMEN 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA**



**PROMOTOR: JESCONSULT, S.L. (GRUPO PRIMAFRIO)**

TORRES  
TORRES  
MARTA -  
02891484  
Q

Firmado  
digitalmente por  
TORRES TORRES  
MARTA -  
02891484Q  
Fecha: 2025.12.30  
11:04:55 +01'00'



LORENTE  
MARTINEZ  
ENRIQUE -  
34827051Z

Firmado  
digitalmente por  
LORENTE  
MARTINEZ  
ENRIQUE -  
34827051Z  
Fecha: 2025.12.29  
17:38:35 +01'00'

## BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

### VOLUMEN 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

#### Contenido

<b>1.</b>	<b>OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN. EQUIPO REDACTOR.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD .....</b>	<b>5</b>
	• Delimitación del Sector y justificación del cumplimiento de las determinaciones impuestas por el PG para la sectorización del SUNS, en su caso .....	5
	• Desarrollo en base al análisis, diagnóstico y el resultado de la tramitación urbanística y ambiental. ....	5
	• Relación sucinta del marco normativo urbanístico bajo el que se desarrolla el plan.....	5
<b>3.</b>	<b>OBJETIVOS Y ESTRATEGIA GLOBAL PROPUESTA.....</b>	<b>6</b>
	• Estructura general y modelo propuesto .....	6
	• Objetivos de desarrollo .....	6
	• Objetivos y criterios de clasificación de suelo .....	7
	• Objetivos y criterios de ordenación: estructura urbana y territorial.....	7
<b>4.</b>	<b>ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>8</b>
	• Descripción de las alternativas urbanísticas y valoración mediante metodología multicriterio.....	8
	• Justificación de la alternativa seleccionada .....	13
<b>5.</b>	<b>DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....</b>	<b>13</b>
	• Descripción y justificación global y específica.....	13
	• Descripción y justificación de las determinaciones estructurantes de la ordenación...	15
	• Descripción y justificación de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación	22
<b>6.</b>	<b>CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA .....</b>	<b>23</b>
<b>7.</b>	<b>CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS A REDES PÚBLICAS ....</b>	<b>26</b>
<b>8.</b>	<b>MODELO DE GESTIÓN.....</b>	<b>27</b>
	• Organización, gestión y ejecución de la ordenación estructurante. Sistema de actuación.....	27
	• Plazos.....	27
	• Compromisos .....	28

• Previsión de ejecución de redes públicas con cargas de la urbanización compartidas por varios ámbitos.....	29
• Relación de bienes del Patrimonio Público de Suelo. ....	29
• Delimitación de reservas de terrenos de posible adquisición .....	29
<b>9. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO .....</b>	<b>29</b>
• En materia de infancia, en la adolescencia y en la familia.....	29
• En materia de igualdad de género .....	30
• En materia de accesibilidad universal.....	30

## 1. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN. EQUIPO REDACTOR

El presente documento tiene por objeto la presentación del Avance del Plan de Sectorización, con Ordenación Pormenorizada, para iniciar los trámites necesarios y desarrollar urbanísticamente varias parcelas de suelo ubicadas al este del municipio de Arganda del Rey, Madrid, destinadas al uso industrial.

Su alcance, por tanto, incluye el contenido sustantivo de los grupos de determinaciones estructurantes de un Plan de Sectorización, conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, así como la documentación requerida según los artículos 46 y 49 de dicha ley, si bien el grado de desarrollo del presente documento es el que corresponde al de un avance de planeamiento.

Este Plan de Sectorización se presenta a iniciativa de **Jesconsult Proyectos e Inversiones S.L.** (Grupo PrimaFrio), con CIF B87269288, representado por **D. Juan Ignacio Conesa Alcaraz**, con DNI 34811005-E y domicilio en Plaza Fuensanta (Edificio Hispania) 2 – 11B (30008 Murcia).

El Grupo PrimaFrio es el operador logístico internacional líder europeo en logística y transporte de mercancías a temperatura controlada, con sede central en Alhama de Murcia, Murcia. La actividad principal del Grupo se basa en la exportación y grupaje de productos hortofrutícolas desde las zonas de producción, en España y Portugal, a los principales puntos de influencia de Europa.

Respecto al ámbito propuesto, el promotor es propietario de casi el 78% del suelo bruto, como se justificará en los siguientes apartados de este documento.

Se adjunta como ANEXO 1 la Escritura de representación de D. Juan Ignacio Conesa Alcaraz.

Se adjunta como ANEXO 2 las Notas Simples actualizadas que justifican la propiedad, por parte del promotor, de varias parcelas de suelo incluidas en el ámbito de actuación, así como el cuadro resumen de titularidades de todas las parcelas que lo conforman.

Son autores de este proyecto los siguientes técnicos, que cuentan con título habilitante suficiente:

- **Dña. Marta Torres Torres, Arquitecto Superior** colegiado 14.160 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid
- **D. Enrique Lorente, Ingeniero de Caminos** colegiado 17.061 en el Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos. Demarcación de Murcia.

El documento de Declaración Inicial Ambiental y el Plan de Movilidad han sido redactados por **AECOM España DCS S.L.**

Los Informes de Viabilidad y Sostenibilidad Económica han sido redactados por **Técnicos en Valoración de Empresas S.L. (TECNITASA) y BDO Auditores S.L.P.**

Firman el siguiente documento el promotor de la actuación y los técnicos redactores:

D. Juan Ignacio Conesa

Dña. Marta Torres

D. Enrique Lorente

CONESA  
ALCARAZ  
JUAN  
IGNACIO -  
34811005  
E

Firmado digitalmente por CONESA ALCARAZ JUAN IGNACIO - 34811005E  
Fecha: 2025.12.29 19:07:09 +01'00'

TORRES  
TORRES  
MARTA -  
02891484  
Q

Firmado digitalmente por TORRES TORRES MARTA - 02891484Q  
Fecha: 2025.12.30 11:05:37 +01'00'

LORENTE  
MARTINEZ  
ENRIQUE -  
34827051Z

Firmado digitalmente por LORENTE MARTINEZ ENRIQUE - 34827051Z  
Fecha: 2025.12.29 17:39:09 +01'00'

Página 4 de 30

## 2. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

- Delimitación del Sector y justificación del cumplimiento de las determinaciones impuestas por el PG para la sectorización del SUNS, en su caso

La propuesta de delimitación del sector se fundamenta en base al análisis de distintas opciones y considerando las superficies identificadas en el levantamiento topográfico llevado a cabo de las parcelas cuya incorporación proponemos.

Se adjunta como Anexo 3 el levantamiento topográfico firmado por técnico competente, así como certificado que acredita que el levantamiento topográfico ha sido realizado en conformidad con la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo y las resoluciones que la desarrollan.

**En base a dicho levantamiento, la superficie bruta afectada por la actuación asciende a 455.482,44 m<sup>2</sup> de suelo.**

Para el desarrollo urbanístico del ámbito no existen determinaciones previas impuestas por el Plan General.

- Desarrollo en base al análisis, diagnóstico y el resultado de la tramitación urbanística y ambiental.

Dado que estamos en la fase de Avance y el presente documento aún no ha sido sometido a los trámites urbanístico y ambiental, no podemos incorporar el resultado de dichas tramitaciones, así como tampoco el análisis y diagnóstico de la actuación propuesta en este sentido. En fases posteriores, cuando tengamos los informes preceptivos tanto urbanístico como ambiental, incorporaremos su contenido en el Plan.

- Relación sucinta del marco normativo urbanístico bajo el que se desarrolla el plan
  - Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado mediante el Real Decreto 2159/1978.
  - Ley 9/2001 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).
  - Real Decreto Legislativo de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana 7/2015.
  - Ley de Evaluación Ambiental 21/2013.
  - PGOU 85, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha de 27 de junio de 1985, publicado en el Boletín Oficial de la comunidad de Madrid nº 273, de 27/08/1985
  - PGOU 99, Revisión de Plan General aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 14 de enero de 1999.
  - Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
  - Memoria de Impacto Normativo: Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, de Igualdad Efectivas de Mujeres y Hombres; Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid; Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIFobia y la Discriminación por razón de Orientación e Identidad Sexual de la Comunidad de Madrid; Ley 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor; Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de las Familias Numerosas; y Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas.
  - Ley 14/2010, sobre infraestructuras y servicios de información geográfica de España.
  - Decreto 52/2021, elaboración de normativa de la CAM.

### 3. OBJETIVOS Y ESTRATEGIA GLOBAL PROPUESTA

- Estructura general y modelo propuesto

Al observar las transformaciones de suelo para actividades industriales que están en marcha en la Comunidad de Madrid, nos damos cuenta inmediatamente de que existe una estrategia autonómica para convertir y consolidar esta comunidad autónoma como el gran nodo logístico global del sur de Europa.

En cuanto a los desarrollos del este, ya en 2007 el eje viario Madrid-Valencia soportaba prácticamente el 20% del tráfico interregional de mercancías, no existiendo entonces ningún parque logístico de relevancia.

Complementariamente, el Corredor del Henares es el eje que ha venido aglutinando tradicionalmente el 70% del suelo logístico en activo.

En la zona Este de la Comunidad de Madrid existen actualmente en funcionamiento algunos polígonos de tamaño medio que comparten el desarrollo de las actividades industriales con las logísticas, como son San Fernando de Henares y Rivas-Vaciamadrid, entre otros, destacando la previsión de una plataforma Intermodal en Arganda del Rey y el Plan de Sectorización para la implantación de una plataforma logística en Fuentidueña del Tajo.

Respecto al papel que representa el núcleo de Arganda del Rey en esta estrategia de desarrollo territorial, es precisamente el área en torno a la A3 la que tiene un papel más relevante. Entre otras iniciativas urbanísticas, la Comunidad de Madrid está llevando a cabo el desarrollo del ámbito del Plan Parcial y el Plan Especial de Infraestructuras del Sector UE-141-Gallina Blanca en Arganda del Rey, que supone la creación de un gran foco industrial para dar respuesta a la demanda de parcelas destinadas a este uso, junto con la mejora de infraestructuras, accesos y comunicaciones. Este ámbito, al este del municipio de Arganda y a 33 km de Madrid, tiene una superficie de 2.766.590 m<sup>2</sup>. Su ubicación es inmejorable desde un punto de vista de la accesibilidad por carretera, ya que está próximo a las circunvalaciones M-50, M-45 y M-40, en la confluencia entre la A-3/R-3 y la Nacional N-III. Su parcelación está planteada para dar cabida a la implantación de actividades industriales con necesidades más intensivas en superficie construida que en superficie libre de edificación.

Otras iniciativas, como la PSV Mástil Solar promovida por la Comunidad de Madrid, a caballo entre Arganda del Rey, Campo Real y Morata de Tajuña, también muestran la importancia de este punto como clave para el desarrollo territorial desde el punto de vista de las infraestructuras energéticas.

- Objetivos de desarrollo

El desarrollo de una nueva área industrial en el municipio de Arganda del Rey, en un emplazamiento próximo a la autovía A-3, responde a una serie de **criterios estratégicos, territoriales, económicos y funcionales** que lo convierten en una actuación plenamente justificada y alineada con la planificación supramunicipal del área metropolitana de Madrid.

En primer lugar, **la localización junto a la A-3** constituye un enclave privilegiado desde el punto de vista de la **accesibilidad y conectividad**, al tratarse de uno de los principales ejes radiales de comunicación entre Madrid y el arco mediterráneo. Esta circunstancia favorece de manera directa la implantación de actividades industriales y logísticas, al permitir un transporte eficiente de mercancías tanto a escala regional como nacional, reduciendo tiempos, costes operativos y emisiones asociadas a los desplazamientos.

Asimismo, Arganda del Rey cuenta con una **tradición industrial consolidada**, una estructura empresarial diversificada y una posición estratégica dentro del corredor del sureste madrileño. La creación de un nuevo polígono industrial permite **dar respuesta a la demanda creciente de suelo productivo**, actualmente limitada por la elevada ocupación de los polígonos existentes, evitando la fuga de inversiones hacia otros municipios del entorno.

Desde el punto de vista económico y social, la actuación contribuye a la **dinamización de la economía local**, fomentando la implantación de nuevas empresas, la ampliación de las ya existentes y la **generación de empleo estable y de calidad**, tanto directo como inducido. Este efecto tractor resulta especialmente relevante en un contexto de crecimiento industrial vinculado a la logística, la transformación agroalimentaria y los servicios avanzados.

Por otro lado, el desarrollo planificado de un nuevo polígono industrial permite **ordenar racionalmente el crecimiento urbano**, concentrando los usos productivos en un ámbito específicamente diseñado para ello, dotado de infraestructuras modernas, servicios adecuados y soluciones técnicas que minimicen afecciones al entorno. Frente a implantaciones dispersas o desordenadas, esta actuación favorece un modelo territorial más eficiente y sostenible.

Finalmente, la proximidad a infraestructuras viarias de alta capacidad facilita la **compatibilidad con criterios de sostenibilidad**, al optimizar los flujos de tráfico pesado, reducir recorridos innecesarios por el viario urbano y permitir la incorporación desde su origen de medidas de eficiencia energética, gestión de aguas, zonas verdes y adaptación al cambio climático.

En conclusión, el desarrollo de un nuevo polígono industrial en Arganda del Rey, junto a la autovía A-3, se configura como una **actuación estratégica**, coherente con el modelo territorial, capaz de reforzar la competitividad del municipio, atraer inversión y consolidar su papel como nodo industrial y logístico de referencia en el sureste de la Comunidad de Madrid.

- **Objetivos y criterios de clasificación de suelo**

Con la intención de continuar con la creación de suelo de actividad económica en enclaves estratégicos de la geografía peninsular, Jesconsult Proyectos e Inversiones, S.L. (Grupo PrimaFrio) adquiere en 2021 tres parcelas catastrales en Arganda del Rey, de casi 360.000m<sup>2</sup> de superficie de suelo, ubicadas en el límite este del municipio, en el lado norte de la A-3 en su confluencia con la M-220, muy próximas al Sector UE-141. Es un área que presenta claras sinergias urbanísticas con el Sector UE-141 pero que, a diferencia de éste, cubre las necesidades de espacio y funcionalidad de la actividad propia del promotor. Alrededor de las parcelas ya adquiridas, nuestra propuesta se basa en la delimitación de un sector conformado por dos parcelas más que colindan al este con la operación PSV Mástil Solar, quedando el conjunto casi enfrentado al sur con la UE-141, de tal manera que su desarrollo urbanístico afianzará y reforzará la importancia de este nodo geográfico como motor de la actividad económica de la región.

Por otra parte, el hecho de que de las parcelas que conformarán la superficie del ámbito la mayor parte del suelo sea de un único propietario, asegura la viabilidad de la gestión del sector.

- **Objetivos y criterios de ordenación: estructura urbana y territorial**

El entorno del ámbito está en fase de desarrollo y su destino está relacionado con usos industriales, tecnológicos y energéticos. Esta nueva estructura no afectará directamente al núcleo urbano, ya que se ubica a una considerable distancia de éste, si bien tendrá una repercusión territorial importante.

El modelo de ordenación propuesto tiene como premisa el consumo responsable del suelo objeto de intervención, con uso industrial acompañado de las infraestructuras necesarias para su buen funcionamiento.

Entre las ventajas que para la localidad conllevará el desarrollo de este ámbito para el uso industrial, destaca el impacto económico de la inversión, que se estima alcanzará, como mínimo, los 35 millones de euros+IVA de inversión directa solo en lo que se refiere a la implantación de las actividades económicas en la manzana lucrativa resultante, a la que habría que sumar la inversión prevista para la materialización de la urbanización, estimada en 12,5 millones de euros+IVA, así como la creación de empleo directo, que estará como mínimo en el entorno de los 100 puestos de trabajo. Además, el impacto inducido sobre la economía y el empleo local será sin duda relevante y claramente beneficioso para el municipio.

#### 4. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

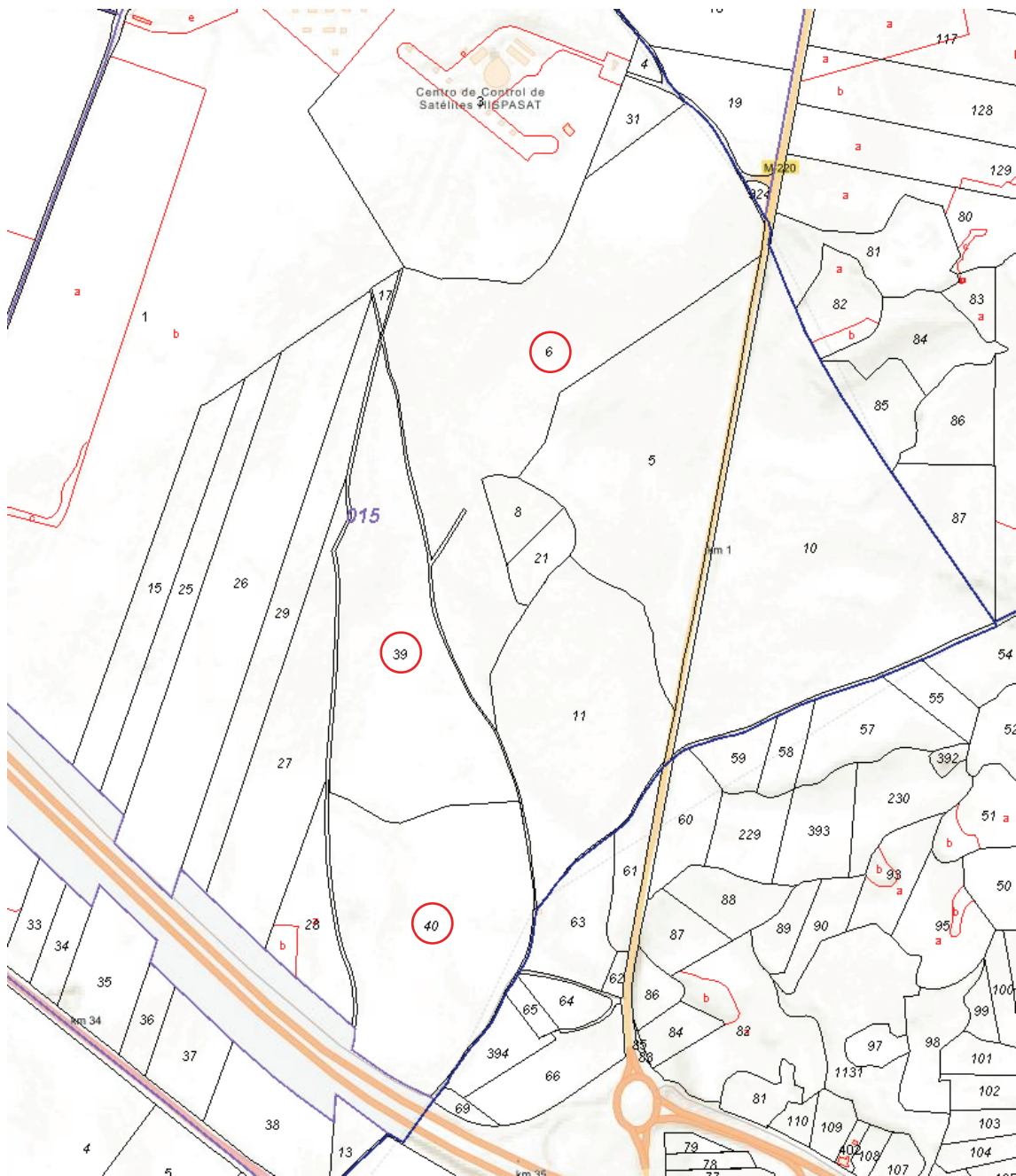
- Descripción de las alternativas urbanísticas y valoración mediante metodología multicriterio

El análisis urbanístico llevado a cabo sobre el área susceptible de formar parte del Sector objeto de actuación urbanizadora, en aras a determinar la propuesta de delimitación del ámbito, parte en torno a las tres parcelas que, como se ha expuesto anteriormente, son propiedad de Jesconsult Proyectos e Inversiones, S.L.

Dichas parcelas tienen la ubicación siguiente en el municipio de Arganda del Rey:



En las parcelas no existen edificaciones, siendo su uso previsto el agrario. Su ubicación sobre el parcelario catastral es la siguiente:



Analizando el entorno de las parcelas de referencia, para buscar las diferentes opciones que podrían configurar el futuro sector, consideramos que, fundamentadas en principios urbanísticos, existen tres alternativas lógicas:

- 1- Incorporar todas las parcelas del Polígono 15
- 2- Incorporar las parcelas del Polígono 15 que quedan al norte de la A3
- 3- Incorporar las parcelas del Polígono 15 que quedan entre el camino de servicio que delimita las parcelas de Jesconsult por el oeste y el límite del término municipal por el este

Respecto a la primera opción, se trataría de un ámbito con una superficie similar a la del Sector UE-141. Considerando que este sector está en pleno desarrollo, no parece tener sentido urbanístico desarrollar otro de semejante tamaño sin haber agotado aún la capacidad del primero.



En la segunda opción, consideramos, por el mismo motivo anteriormente expuesto, que carece de sentido urbanístico emprender el desarrollo de tantos metros cuadrados de suelo sin haber antes puesto en carga el Sector UE-141.





En consecuencia, quedarían disponibles las parcelas 8, 21 y 11 para conformar el ámbito junto con la 6, 39 y 40, todas ellas pertenecientes al Polígono catastral número 15.

En todos los casos analizados hemos considerado que las parcelas ocupadas por Hispasat se deben mantener al margen del proceso, ya que están en uso actualmente y su actividad no es compatible con la del resto del futuro sector, por necesitar unas condiciones de seguridad y operativa tales que hacen imposible su integración en un ámbito compartido con otras actividades y usuarios.

El resultado de la valoración mediante la metodología multicriterio es la siguiente:

ALTERNATIVA	OBJETIVO	PUNTUACIÓN CRITERIOS	PUNTUACIÓN PONDERADA CRITERIOS (1=MALO; 2=MEDIO; 3=ÓPTIMO)
<b>1</b>	<b>Desarrollo suelo uso industrial</b>		
<b>CRITERIOS</b>	Consumo responsable del suelo (0=poco responsable; 10=muy responsable)	2	1
	Impacto en el territorio (0=bajo impacto; 10=alto impacto)	6	2
	Eficiencia implantación uso (0=ineficiente; 10=muy eficiente)	1	1
	Coste (0=bajo coste; 10=alto coste)	8	1
	Propietarios implicados (0=pocos propietarios; 10=muchos propietarios)	8	1
	Dificultad gestión (0=fácil; 10=difícil)	8	1
	Lógica delimitación del territorio (0=poco lógico; 10=muy lógico)	2	1
<b>TOTAL</b>			<b>8</b>

ALTERNATIVA	OBJETIVO	PUNTUACIÓN CRITERIOS	PUNTUACIÓN PONDERADA CRITERIOS (1=MALO; 2=MEDIO; 3=ÓPTIMO)
<b>2</b>	<b>Desarrollo suelo uso industrial</b>		
<b>CRITERIOS</b>	Consumo responsable del suelo (0=poco responsable; 10=muy responsable)	5	2
	Impacto en el territorio (0=bajo impacto; 10=alto impacto)	5	2
	Eficiencia implantación uso (0=ineficiente; 10=muy eficiente)	8	3
	Coste (0=bajo coste; 10=alto coste)	7	1
	Propietarios implicados (0=pocos propietarios; 10=muchos propietarios)	7	1
	Dificultad gestión (0=fácil; 10=difícil)	7	1
	Lógica delimitación del territorio (0=poco lógico; 10=muy lógico)	7	3
<b>TOTAL</b>			<b>13</b>

ALTERNATIVA	OBJETIVO	PUNTUACIÓN CRITERIOS	PUNTUACIÓN PONDERADA CRITERIOS (1=MALO; 2=MEDIO; 3=ÓPTIMO)
<b>3</b>	<b>Desarrollo suelo uso industrial</b>		
<b>CRITERIOS</b>	Consumo responsable del suelo (0=poco responsable; 10=muy responsable)	8	3
	Impacto en el territorio (0=bajo impacto; 10=alto impacto)	5	2
	Eficiencia implantación uso (0=ineficiente; 10=muy eficiente)	8	3
	Coste (0=bajo coste; 10=alto coste)	6	2
	Propietarios implicados (0=pocos propietarios; 10=muchos propietarios)	4	3
	Dificultad gestión (0=fácil; 10=difícil)	2	3
	Lógica delimitación del territorio (0=poco lógico; 10=muy lógico)	9	3
<b>TOTAL</b>			<b>19</b>

Como se puede observar, la puntuación ponderada más alta la obtiene la opción 3, por lo que será la alternativa seleccionada.

- Justificación de la alternativa seleccionada

En el apartado anterior se han expuesto distintas alternativas para elegir la delimitación del ámbito, cuestión fundamental en cualquier iniciativa de desarrollo de suelo. **La puntuación ponderada más alta la obtiene la opción 3, por lo que será la alternativa seleccionada.**

Considerando las superficies identificadas en el levantamiento topográfico llevado a cabo de las parcelas cuya incorporación proponemos, **la superficie bruta afectada por la actuación asciende a 455.482,44 m<sup>2</sup> de suelo.**

En cuanto a la ordenación, esta responde a un modelo sencillo de distribución que implique el menor impacto en el paisaje y una interrelación de usos eficiente desde el punto de vista funcional.

## 5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

- Descripción y justificación global y específica

Debido a las necesidades funcionales del uso y actividades a las que se pretende destinar este ámbito, se ha planteado una ordenación basada en un gran anillo viario que circunda el suelo lucrativo resultante, dejando fuera de éste el sistema de redes supramunicipales, generales y locales.

Al sur, dicho anillo sortea la Vía Pecuaria Vereda de Valdecabañas dejándola fuera de la manzana industrial, de tal manera que la superficie de suelo que queda entre la franja de protección de la A-3 y la Vía Pecuaria se destina a Red Estructurante General de Zonas Verdes y Espacios Libres (identificada con el código EL-RG). Dicha red se completa con una franja adicional al suroeste de la manzana lucrativa.

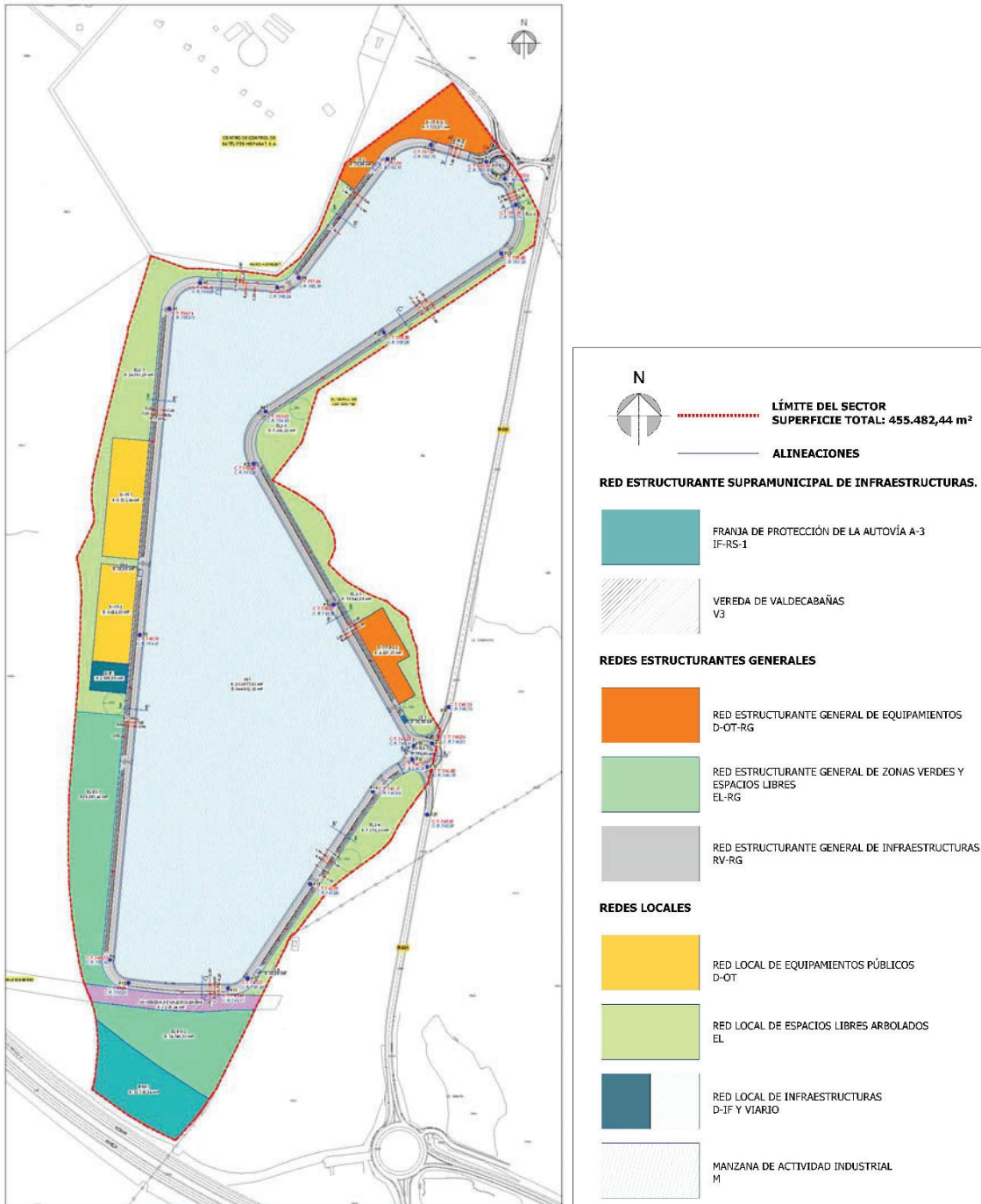
Continuando por el oeste y hasta llegar a la zona norte, se dispone una franja destinada a Red Local de Espacios Libres arbolados (identificada con el código EL) que junto con parcelas destinadas a Sistema Local de Equipamiento (D-OT) e Infraestructuras (D-IF) completan este lindero del ámbito.

En el vértice norte, fuera del anillo viario y hasta alcanzar la rotonda de acceso que conecta con la M-220, se ubica una parcela destinada a la Red General de Equipamientos (D-OT-RG).

Así, el nuevo ámbito contará con dos accesos, uno al este y otro al norte, que conectan el anillo viario perimetral que delimita la manzana industrial lucrativa con la carretera M-220.

Respecto a las infraestructuras previstas relativas a las instalaciones, la propuesta aprovecha el proyecto de infraestructuras de servicios de la UE-141, de tal manera que las futuras conexiones atravesarán puntualmente la Vía Pecuaria, la franja de protección de la A-3 y la propia carretera para conectar con la zona norte de dicho desarrollo minimizando, así, el impacto sobre el territorio al no afectar más suelo del imprescindible. La materialización de estas conexiones se diseñará de acuerdo con la normativa vigente en materia de Vías Pecuarias, Carreteras y cualquier otra que resulte de aplicación, siempre bajo los condicionantes que impongan los organismos involucrados en sus preceptivos informes vinculantes.

La imagen final de la propuesta es la siguiente:



- Descripción y justificación de las determinaciones estructurantes de la ordenación

Las superficies finales de la propuesta quedan recogidas en la tabla siguiente:

CONCEPTO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	% SOBRE SUPERF. BRUTA DEL ÁMBITO	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)
<b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b>	<b>455.482,44</b>			
<b>SUPERFICIE DEL SECTOR QUE GENERA APROVECHAMIENTO</b> (Superficie total menos la superficie de la vía pecuaria, 455.482,44 m <sup>2</sup> - 5.269,64 m <sup>2</sup> )	<b>450.212,80</b>		<b>0,7642</b>	<b>344.052,62</b>
<b>RED ESTRUCTURANTE SUPRAMUNICIPAL</b>				
IF-RS-1	12.168,24	2,67%		
<b>TOTAL SUPERFICIE PARCELAS DE INFRAESTRUCTURAS (IF-RS)</b>	<b>12.168,24</b>	<b>2,67%</b>		
VEREDA DE VALDECABAÑAS-V3 (No genera aprovechamiento)	5.269,64	1,16%		
<b>TOTAL SISTEMA DE VÍAS PECUARIAS (V3)</b>	<b>5.269,64</b>	<b>1,16%</b>		
<b>TOTAL RED ESTRUCTURANTE SUPRAMUNICIPAL</b>	<b>17.437,88</b>	<b>3,83%</b>		
<b>RED ESTRUCTURANTE GENERAL</b>				
D-OT-RG-1	9.133,01	2,01%		
D-OT-RG-2	4.629,59	1,02%		
<b>TOTAL SUPERFICIE PARCELAS RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS. (D-OT-RG)</b>	<b>13.762,60</b>	<b>3,02%</b>		
EL-RG-1	20.309,45	4,46%		
EL-RG-2	14.748,85	3,24%		
<b>TOTAL SUPERFICIE PARCELAS RED GENERAL DE ZONAS VERDES (EL-RG)</b>	<b>35.058,30</b>	<b>7,70%</b>		
RV-RG-1	19.989,62	4,39%		
<b>TOTAL SISTEMA GENERAL DE RED VIARIA (RV-RG)</b>	<b>19.989,62</b>	<b>4,39%</b>		
<b>TOTAL RED ESTRUCTURANTE GENERAL</b>	<b>68.810,52</b>	<b>15,11%</b>		
<b>RED LOCAL</b>				
D-OT-1	8.126,64	1,78%		
D-OT-2	6.626,63	1,45%		
<b>TOTAL SUPERFICIE DE PARCELA SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS (D-OT)</b>	<b>14.753,27</b>	<b>3,24%</b>		
D-IF-1 (Depósito de abastecimiento)	2.000,00	0,44%		
CT-1 (Centro de transformación)	50,00	0,01%		
CT-2 (Centro de transformación)	50,00	0,01%		
CT-3 (Centro de transformación)	50,00	0,01%		

CT-4 (Centro de transformación)	50,00	0,01%		
<b>TOTAL SUPERFICIE PARCELAS DE INFRAESTRUCTURAS (D-IF/CT)</b>	<b>2.200,00</b>	<b>0,48%</b>		
EL,2-1	24.985,28	5,49%		
EL,2-2	9.663,22	2,12%		
EL,2-3	10.045,80	2,21%		
EL,2-4	9.376,66	2,06%		
<b>TOTAL SUPERFICIE DE PARCELAS SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES (ZVL y EL)</b>	<b>54.070,96</b>	<b>11,87%</b>		
VIARIO	32.191,96	7,07%		
<b>TOTAL SUPERFICIE RED VIARIA LOCAL</b>	<b>32.191,96</b>	<b>7,07%</b>		
<b>TOTAL SUPERFICIE PARCELAS DE LA RED LOCAL</b>	<b>103.216,19</b>	<b>22,66%</b>		
<b>MANZANAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL</b>				
MANZANA-1	266.017,85	58,40%		344.052,62
<b>TOTAL MANZANA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL</b>	<b>266.017,85</b>	<b>58,40%</b>	1,2933	<b>344.052,62</b>
<b>TOTAL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN</b>	<b>455.482,44</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,7642</b>	<b>344.052,62</b>

CESIONES LSCM	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> s)	PROPUESTA (m <sup>2</sup> s)
Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).	45.021,28	Pendiente de concretar con el Ayuntamiento de Arganda del Rey
De acuerdo con el Artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, se reserva un mínimo de 20 m <sup>2</sup> para el sistema de redes generales por cada 100 m <sup>2</sup> de superficie edificable.	68.810,52	68.810,52
De acuerdo con el Artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, se reserva un mínimo de 30 m <sup>2</sup> para el sistema de redes locales por cada 100 m <sup>2</sup> construidos. Al menos el 50% de esta reserva se destina a espacios libres públicos arbolados.	103.215,79	103.216,19

### Justificación de la adecuación al planeamiento general

#### Índice de edificabilidad:

Según informe del Ayuntamiento de Arganda del Rey, diligenciado el 4 de mayo de 2000, el **aprovechamiento unitario del suelo urbanizable no sectorizado es de 0,4443 msch/m<sup>2</sup>sb de uso característico OR-3.**

**El coeficiente de homogeneización para el Tipo 1-2º, asimilable al uso industrial del ámbito propuesto, es de 0,50, mientras que el de OR-3 es de 0,86. Por tanto, el coeficiente de homogeneización entre ellos sería de  $0,86/0,50 = 1,72$ , a resultas de lo cual el índice de aprovechamiento sería  $0,4443 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} \times 1,72 = 0,7642 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ .**

	CEG/m2	IR/m2c	PVP/m2c	EB/m2c		
RCA VPO	68.400	15.000	100.000			
VUH	71.400	24.029	125.000	29.571		
VUA-1						
VUA-2	80.000	37.143	150.000	32.857		
RCA	70.000	23.714	120.000	26.286		
OR-1	60.000	14.765	100.000	25.235		
RBA	70.000	21.480	120.000	28.520		0,87
TI	40.000	18.714	85.000	26.286		0,80
IE	50.000	23.714	100.000	26.286		0,80
TIPO 1-1º	30.000	21.025	69.096	18.071		0,55
TIPO 1-2º	30.000	20.960	67.389	16.429		0,50
TIPO 2-1º	32.581	22.705	75.000	19.714		0,60
TIPO 2-2º	30.523	23.120	75.000	21.357		0,65
TIPO 3-1º	35.000	24.345	80.000	20.655		0,63
TIPO 3-2º	43.767	19.590	90.000	26.643		0,75
TIPO 4-1º	45.000	15.357	85.000	24.643		0,75
TIPO 4-2º						
TERCIARIO	43.000	22.345	90.000	24.643		0,84
OR-2	70.000	17.330	115.000	27.679		
OR-3	70.000	21.735	120.000	28.286		
GARAJE	23.000	4.430	35.000	7.570		

COMUNIDAD DE MADRID  
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
 URBANISMO Y TRANSPORTE  
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y  
 ORDENACIÓN TERRITORIAL  
 EJEMPLO  
 15 DIC. 1998

DOCUMENTO INFORMADO  
 0,50  
 DOCUMENTACIÓN A QUE SE  
 REFIERE EL ACUERDO DEL  
 CONSEJO DE GOBIERNO DE  
 MADRID  
 13-7-99  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 LA JEFATURA DE SERVICIO DE ACTUACIÓN  
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
 NORMA 0,80  
 (P.D. Resolución 18/4/89. B.O.C.M. 5/5/89)

DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que el presente documento  
 concuerda bien y fielmente con el original que  
 obra en nuestros archivos  
 Madrid 4- MAY 2005  
 LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (P.D. Resolución: 25.02.2000)

Las determinaciones estructurantes propuestas son compatibles con la normativa sectorial, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los municipios limítrofes al no afectar a otra ordenación prevista en aquellos.

Clasificación y categoría del suelo:

Según el PGOU de Arganda del Rey, el suelo afectado por esta propuesta está clasificado como Suelo No Urbanizable Común (asimilable a la clase de suelo urbanizable no sectorizado según lo dispuesto por la LSCM) y, como tal, necesita de un plan de sectorización para su desarrollo. El proyecto que soporta técnicamente dicho plan en una fase de avance es el que recoge el presente documento.

Dado que el suelo actualmente no está ordenado, también el presente proyecto tiene como objetivo alcanzar la ordenación pormenorizada del ámbito. Tras la finalización del proceso de desarrollo urbanístico el suelo quedará clasificado como urbano consolidado.

Su categoría será la de suelo con uso global característico INDUSTRIAL. El uso lucrativo global propuesto es el INDUSTRIAL para la manzana neta resultante.

#### Definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas

En los planos que acompañan a esta memoria se puede ver en detalle la propuesta de diseño para cada sistema de redes públicas.

A continuación, se exponen los criterios empleados para nuestra propuesta de infraestructuras y servicios.

Las parcelas que forman parte de la delimitación del ámbito se ubican al norte del ámbito UE-141-Gallina Blanca, en la margen contraria de la autovía A-3, cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 07/04/2010. Aprovechando la cercanía de este ámbito, la empresa promotora del presente Avance de Plan de Sectorización está dispuesta a participar en la forma que corresponda en las infraestructuras previstas para dotar a la zona de servicios urbanos, estando vigente el Plan Especial de Infraestructuras del “Centro de Actividades Empresariales A-3/Arganda”.

#### INFRAESTRUCTURA VIARIA

El sector delimitado se conecta en dos puntos con la carretera M-220 (Red Viaria Supramunicipal). Por el Norte se aprovecha el enlace existente hacia las instalaciones de Hispasat, acondicionando el tramo de vial que une el citado enlace de la carretera M-220 con el recinto de Hispasat mediante la inserción de una glorieta que distribuye el tráfico hacia las propias instalaciones de Hispasat y hacia el sector delimitado. El segundo punto se encuentra al este, mediante la inserción de una glorieta en la carretera M-220, que facilita los accesos al nuevo sector desde dicha carretera. Desde ambas glorietas parte el viario en forma de anillo perimetral que configura la ordenación del sector, ubicándose todas las parcelas dotacionales en el exterior de dicho anillo perimetral y situando la manzana de uso industrial dentro del anillo perimetral.

El trazado viario que recorre el sector por el este entre ambas glorietas forma parte de la Red Estructurante General Viaria, siendo el resto del viario parte de la Red Local de Infraestructuras Viarias.

El diseño del viario cumple con la “Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados”. Se contempla la eliminación de barreras arquitectónicas en viales y espacios libres, según lo establecido en la Legislación.

La anchura mínima de los itinerarios peatonales y aceras es de 2,00 m.

Las calzadas destinadas a circulación rodada son todas ellas de doble sentido, con una anchura de 8 m (4 m por carril).

Las plazas de aparcamiento en superficie destinadas a personas con movilidad reducida tienen las dimensiones siguientes: en las plazas dispuestas en perpendicular o en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 x 2,20 m, así como una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Para aparcamientos en línea, tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona libre de obstáculos para aproximación y transferencia posterior, cuya anchura será igual a la de la plaza y su longitud de, al menos, 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m.

En los planos de ordenación pormenorizada se puede apreciar el diseño y la ubicación de estos elementos de dotación.

## ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Respecto del suministro de agua potable, en el Plan Especial de Infraestructuras del “Centro de Actividades Empresariales A-3/Arganda” se contempla la instalación de una nueva tubería de diámetro 1.000 mm que discurre junto a los terrenos objeto del presente proyecto, que parte de la confluencia de la tubería procedente de la derivación de la Arteria Cintura Sur hacia Rivas-Vaciamadrid y el futuro anillo a la altura de las cañadas Merina y Galiana, llegando hasta el depósito “Nuevo Arganda”. También se contempla la ampliación de la estación elevadora de Velilla de San Antonio y un nuevo tramo de tubería de diámetro 1.000 mm desde el depósito “Nuevo Arganda” hasta la conducción de derivación para suministro a los municipios de Morata de Tajuña y Perales de Tajuña. Desde estas infraestructuras se puede contemplar una derivación hacia el ámbito objeto del presente proyecto, al igual que hay prevista una derivación de acometida hacia el ámbito UE-141, dado que el consumo de agua previsto en el ámbito objeto de esta actuación es muy reducido en comparación con el ámbito industrial UE-141.

En el diseño de la red de abastecimiento se proyectará una red mallada interior en el sector conectada al nuevo tramo de tubería de diámetro 1.000 mm. A partir de este entronque se proyecta una tubería de FD de diámetro 250 mm que se conecta con el depósito previsto al Oeste del Sector y, desde éste, una tubería de FD de diámetro 150 mm que cierra la red mallada interior del sector.

Las condiciones de la red de tuberías de agua potable a implantar, las acometidas, las bocas de incendio, las tapas de registro, las válvulas de corte y sectorización, las ventosas y los desagües serán las establecidas por los servicios técnicos municipales y por el organismo encargado del suministro de agua.

En general, se propone una solución de red mallada, de modo que se optimicen los diámetros de las tuberías de distribución, que discurrirán enterradas bajo las aceras o bandas de aparcamiento de cada calle.

La red de riego será, a ser posible, independiente. Las condiciones de instalación de la red de riego vendrán establecidas por los servicios técnicos municipales.

Para estimar el consumo de agua potable en el nuevo sector, se adoptará como referencia el valor establecido en la “Orden de 24 de septiembre de 1992, por la que se aprueban las instrucciones y recomendaciones técnicas complementarias para la elaboración de los Planes Hidrológicos de cuencas intercomunitarias” (BOE 16/10/1992), que establece que en los nuevos polígonos industriales se podrá establecer la demanda considerando una dotación anual de 4.000 m<sup>3</sup>/hectárea. Como la superficie de parcelas de actividad industrial logística y de equipamientos prevista en la ordenación asciende a 29,45 Has, el consumo anual se estima en: 4.000 m<sup>3</sup>/ha x 29,45 has: 117.800 m<sup>3</sup>/año.

## RED DE AGUAS RESIDUALES

La red de evacuación de aguas residuales estará formada por una red ramificada y, de acuerdo con el Plan Especial de Infraestructuras del “Centro de Actividades Empresariales A-3/Arganda”, dentro del ámbito UE-141 hay prevista la construcción de una nueva Estación Depuradora de Aguas Residuales. Las aguas residuales, dado el reducido volumen previsto en el ámbito objeto del presente, en comparación con el ámbito UE-141, podrían ser vertidas a la red de alcantarillado del sector (previo tratamiento si fuera necesario para cumplir con la ordenanza de vertidos a la red de alcantarillado municipal) y conducidas a la Estación Depuradora. De acuerdo con el Plan Especial, las aguas depuradas se conducirán canalizadas por un camino existente hacia el barranco de Valdelahiguera para su vertido, previa autorización del organismo de cuenca.

Las condiciones de la red de tuberías de alcantarillado, las acometidas, los pozos de registro, las tapas de registro y demás elementos serán acordes con la normativa municipal y con la de la empresa u organismo encargado de la explotación del servicio de aguas residuales.

## RED DE AGUAS PLUVIALES

La red de evacuación de aguas pluviales estará formada por una red ramificada de colectores e imbornales en los que se recogen las aguas pluviales procedentes de la escorrentía natural, que serán laminadas mediante sistemas urbanos de drenaje sostenible basados en sistemas de filtración y

laminación, de manera que se garantice que las cuencas del entorno receptoras de los caudales de aguas pluviales en la situación transformada sean similares a la situación previa a la transformación de la parcela.

Los SUDS de infiltración actúan en una doble vertiente:

- Son sistemas de detención, ralentización, almacenamiento e infiltración con el fin de laminar los caudales pico de las escorrentías superficiales.
- Son sistemas de eliminación de contaminantes, ya que actúan como filtros, principalmente de grasas y aceites.

Se procede al cálculo preliminar del volumen de almacenamiento necesario, para el cual, se ha tomado como referencia los criterios del Ministerio de Transición Ecológica, así como la “Guía Básica de Diseño de Sistemas de Gestión Sostenible de Aguas Pluviales en Zonas Verdes y otros Espacios Libres” del Ayuntamiento de Madrid.

Cálculo del volumen de almacenamiento:

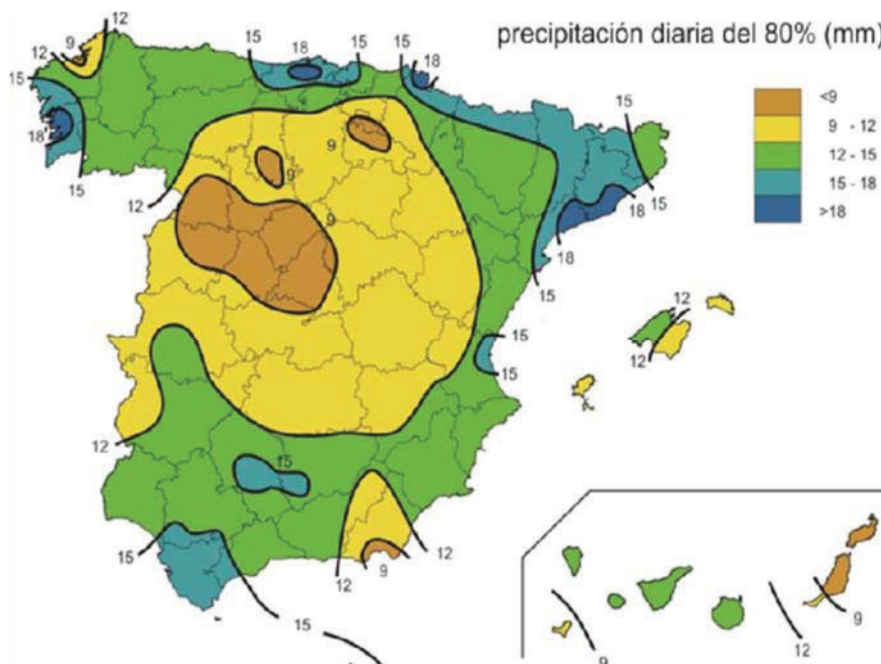
$$VE = A_{imp} \cdot V_{80} / 10^3$$

Donde:

VE = Volumen de escorrentía a almacenar en origen (m<sup>3</sup>).

A<sub>imp</sub> = Área impermeable (m<sup>2</sup>). Se considera la superficie de los espacios públicos (vial y espacios libres) del ámbito delimitado, ya que las escorrentías recogidas en las cubiertas de los edificios se verterán directamente a la red de pluviales. Esta área asciende a **141.314,80 m<sup>2</sup>**.

V<sub>80</sub> = Volumen de lluvia de percentil 80% para garantizar cantidad (mm). En el mapa de precipitación diaria del 80% (mm), en Arganda del Rey corresponde entre 9-12, y del lado de la seguridad consideramos 12 mm.



Por tanto, el volumen a almacenar en origen (VE)

$VE = A_{imp} \times V_{80} / 10^3 = 141.314,80 \text{ m}^2 \times 12 / 10^3 = \mathbf{1.696 \text{ m}^3}$  (VE): Volumen a almacenar en origen en SUDS, que es el volumen de lluvia que no es superado por el 80% de los eventos de precipitación.

Las condiciones de los elementos que formen la red de evacuación de aguas pluviales serán acordes con la normativa municipal y con la de la empresa municipal de aguas.

## RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Respecto del suministro eléctrico, el Plan Especial de Infraestructuras citado prevé la construcción de dos subestaciones en el ámbito UE-141, que se alimentarán a través de una línea de 45 kV. Desde alguna de dichas subestaciones podrá establecerse una línea que dé suministro al sector objeto del presente Avance

de Sectorización. Desde dicha conexión, se dispondrá orientativamente una nueva línea de alimentación de media tensión que se diseñará como entrada-salida de manera que todos los nuevos centros de transformación quedarán anillados en dicha línea.

Todos los cables y aparatos eléctricos serán normalizados, las líneas que discurran dentro de la urbanización del sector se dispondrán en canalizaciones entubadas normalizado todo por la compañía distribuidora.

La estimación de potencia eléctrica en el sector se hace de acuerdo con los siguientes parámetros:

Parcelas de actividad industrial logística y equipamientos:  $294.500 \text{ m}^2 \times 0,05 \text{ kW/m}^2 = 14.725 \text{ kW}$ .

Alumbrado de viales y espacios libres:  $141.300 \text{ m}^2 \times 0,002 \text{ kW/m}^2 = 283 \text{ kW}$ .

Total: 15.008 kW.

## ALUMBRADO PÚBLICO

El alumbrado público se diseñará teniendo en cuenta la sección transversal del vial que ilumina, siendo las características en cada una de las secciones de los viales y zonas verdes, garantizando niveles adecuados de luminancia, procurando alcanzar el 100% de la energía eléctrica de alumbrado público utilizando energías alternativas.

Toda la instalación se realizará en canalización subterránea bajo tubo tipo urbanización. Todos los elementos de la instalación (líneas de conductores, lámparas, derivaciones, arquetas, aislamientos, conectores, equipos auxiliares, autorreguladores, etc.) serán acordes a la normativa que les sea de aplicación.

Para el mando y control de la instalación se montarán los centros de mando necesarios a ubicar junto a los Centros de transformación.

## RED DE TELECOMUNICACIONES

Respecto de la red de telecomunicaciones, la conexión para dar servicio al Sector se ha establecido al Norte del Sector, en la canalización existente en el exterior del límite del Sector y que lo bordea por el Norte y Este.

Se contemplarán los criterios del art. 51 de la Ley 11/2022, General de Telecomunicaciones:

*“Cuando se acometan proyectos de urbanización, el proyecto técnico de urbanización deberá ir acompañado de un proyecto específico de telecomunicaciones que deberá prever la instalación de infraestructura de obra civil para facilitar la instalación y explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, pudiendo incluir adicionalmente elementos y equipos de red pasivos en los términos que determine la normativa técnica de telecomunicaciones que se dicte en desarrollo de este artículo.*

*Las infraestructuras que se instalen para facilitar la instalación y explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas conforme al párrafo anterior formarán parte del conjunto resultante de las obras de urbanización y pasarán a integrarse en el dominio público municipal. La Administración Pública titular de dicho dominio público pondrá tales infraestructuras a disposición de los operadores interesados en condiciones de igualdad, transparencia y no discriminación”.*

## RED DE GAS

Según el Plan Especial de Infraestructuras, la decisión final de si el ámbito UE-141 "Gallina Blanca" tendrá suministro de gas se tomará en fases posteriores de los proyectos constructivos de la urbanización del ámbito. El punto de conexión será en las redes generales de gas, establecido por la compañía suministradora Gas Natural.

- Descripción y justificación de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación

Como se ha explicado anteriormente, la manzana lucrativa resultante de la ordenación se destinará al Uso Industrial como principal o característico.

Contará con una ordenanza particular que, partiendo de las Normas Particulares del Tipo 1, Grado 2º, de las actuales Normas Urbanísticas del Plan General de Arganda del Rey, modifica determinados aspectos (señalados en azul) para dotar de suficiente flexibilidad funcional y de usos a las futuras edificaciones. Para dar continuidad a la actual numeración de Normas Zonales para el uso industrial hemos denominado a esta nueva norma zonal como "Norma Zonal Tipo 5".

El régimen de usos propuesto toma como referencia las Normas Generales del Plan General de Arganda del Rey.

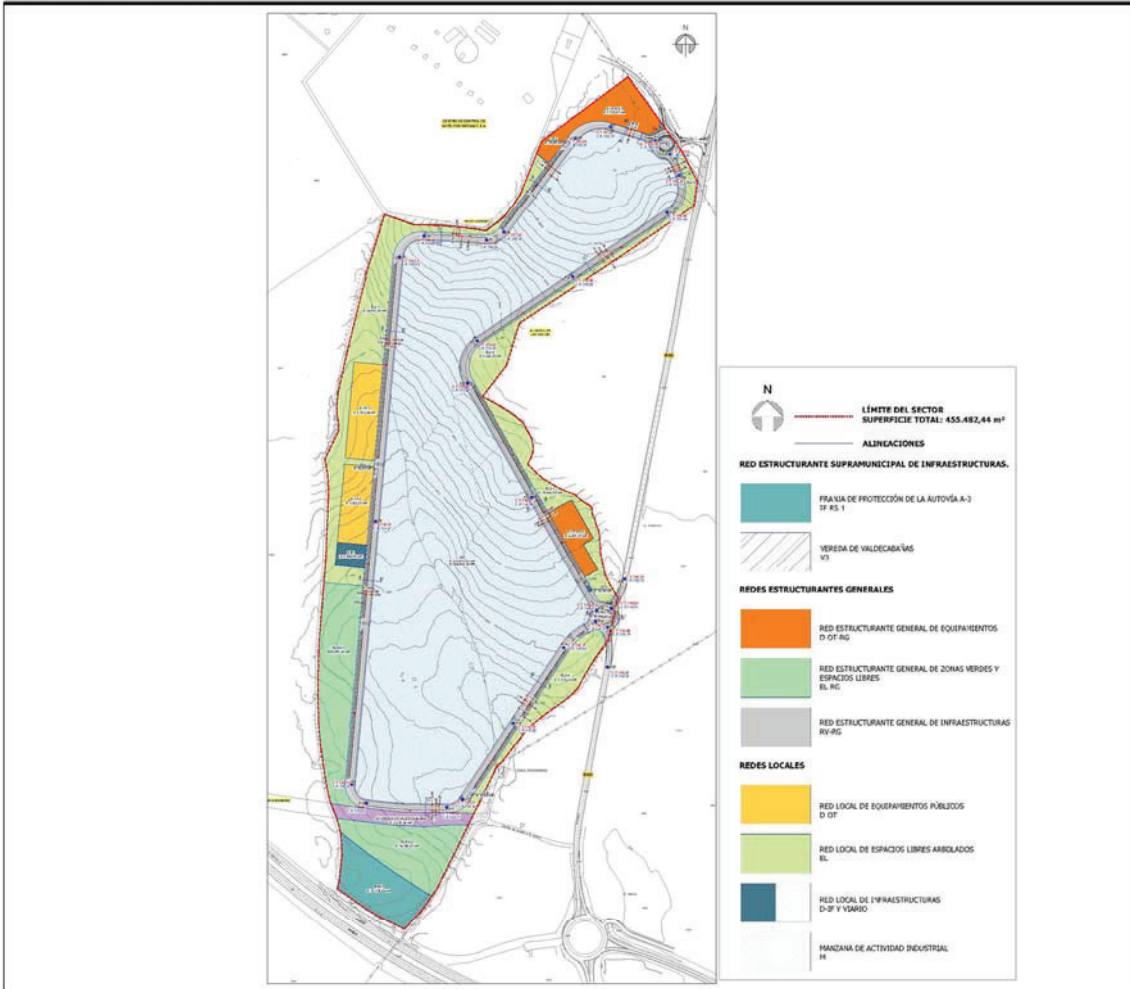
Las Normas Generales de Uso vienen recogidas en el Bloque III, Volumen 1, Punto 2 de este Plan.

Se deberán cumplir las Normas Particulares de los usos determinadas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Para todo lo no especificado en las siguientes determinaciones pormenorizadas, se estará a lo dispuesto por el vigente Plan General.

La ficha resumen de las determinaciones pormenorizadas es la siguiente (se ha seguido como modelo de ficha el utilizado por el Ayuntamiento de Arganda en su planeamiento general):

## ESQUEMA ORDENACIÓN



## OBSERVACIONES

El contenido de esta ficha de ordenación queda sometido a la aprobación del Proyecto de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del ámbito


## 6. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

A continuación exponemos en una ficha resumen las características cuantificadas del ámbito. Se ha seguido como modelo de ficha el utilizado por el Ayuntamiento de Arganda en su planeamiento general.

<b>SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>		<b>SUS-I6</b>
<b>NOMBRE</b>	<b>CARRIL DE LOS COCHES</b>	

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE** **OE-1**

**LOCALIZACIÓN** **ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN**

	<p>Bolsa de suelo no protegido de uso agrícola, rodeado de suelo de similares características. Se ubica al pie de la A3 (lindero sur) y colinda al este con la M-220, coincidiendo con el límite del término municipal de Arganda del Rey. Se encuentra en un entorno que se está desarrollando para el uso industrial, destacando la UE-11(SUS-I4) al otro lado de la A-3 y El Hoyón (SUS-I5) entre la A-3 y la N-III. Por ello, se propone un área con uso característico industrial.</p>	
	<b>PARCELAS CATASTRALES</b>	
	Polígono 15, parcelas 8, 21, 11, 6, 39, 40, 9005	
	<b>DETERMINACIONES GENERALES</b>	
	<b>ÁREA DE REPARTO</b>	Suelo Urbanizable Sectorizado
<b>USO GLOBAL</b>	INDUSTRIAL	
<b>APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO</b>		
0,4505 en m2c uso VLC	0,7642 en m2c uso IND	
<b>APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR</b>		
0,4505 en m2c uso VLC	0,7642 en m2c uso IND	

**PARÁMETROS TOTALES**

		SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m2c)	Coef. Edificabilidad m2c/m2s	VIVIENDAS	
Total lucrativo +Redes locales		369.234,04				Minimo VP	
Total Redes Generales y Supra Interiores		86.248,40				Edif. RES máx.	
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>455.482,44</b>	<b>100,00%</b>	<b>344.052,62</b>	<b>0,7642</b>	Media m2/viv.	
Total Redes Exteriores Adscritas		0,00	0,00%			Nº orientativo	Viv./Ha.
<b>TOTAL ACTUACIÓN</b>							
TERRENOS NO COMPUTABLES	DPH	VÍA PECUARIA Vereda Valdecabañas				<b>APROVECHAMIENTO UNITARIO</b>	
	0,00	5.269,64	1,6%			m2cuc	m2cuc/m2s
<b>TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE</b>			<b>450.212,80</b>			<b>344.052,62</b>	<b>0,7642</b>

**DISTRIBUCIÓN DE USOS PORMENORIZADOS**

USO	TIPO		EDIFICABLE (m2)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coefficiente ponderación u.c. = IND	Edif. Homog. (m2cu/m2s)
VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA	VPPB	Básica	0,00	0,00%			0,00
	VPPL	Precio Limitado	0,00	0,00%			0,00
	VPP		0,00	0,00%			0,00
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	0,00%		14337	0,00
	Unifamiliar	VLU	0,00	0,00%			0,00
	TOTAL VL		0,00	0,00%			0,00
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>RES</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>			<b>0,00</b>
TERCIARIO	Comercio y servicios						0,00
	Empresarial-oficinas						0,00
	Hospedaje						0,00
<b>TOTAL TERCIARIO</b>	<b>TER</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>			<b>0,00</b>
<b>INDUSTRIAL</b>	<b>IND</b>		<b>344.052,62</b>	<b>100,00%</b>		<b>1,00</b>	<b>344.052,62</b>
<b>DOTACIONAL PRIVADO</b>	<b>DP</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>			<b>0,00</b>
<b>TOTALES</b>			<b>344.052,62</b>	<b>100,00%</b>		<b>1,00</b>	<b>344.052,62</b>

**TOTAL REDES ESTRUCTURANTES G+S**

REDES GENERALES		UPERFICIE (m2s)	m2s/100m2c	REDES SUPRA	UPERFICIE (m2s)	m2s/100m2c	TOTALES
INTERIORES	ZV y EL	35.058,30		VÍAS PECUARIAS	5.269,64		
	EQUIPAMIENTOS	13.762,60		EQUIPAMIENTOS	0,00		
	INFRAESTRUCT.	19.989,62		INFRAESTRUCT.	12.168,24		
	Total RRGG interiores	68.810,52	20,00	Total RRGG interiores	17.437,88	5,07	86.248,40
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00		VÍAS PECUARIAS	0,00		
	EQUIPAMIENTOS	0,00		EQUIPAMIENTOS	0,00		
	INFRAESTRUCT.	0,00		INFRAESTRUCT.	0,00		
	Total RRGG adscritas	0,00	0,00	Total RRGG adscritas	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>68.810,52</b>	<b>20,00</b>		<b>0,00</b>	<b>5,07</b>	<b>86.248,40</b>

<b>SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>		<b>SUS-I6</b>
<b>NOMBRE</b>	<b>CARRIL DE LOS COCHES</b>	

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE** **OE-2**

**CONDICIONES DE DESARROLLO**

<b>ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	El establecimiento de la Ordenación Pormenorizada se remite al Proyecto de Sectorización con Ordenación Pormenorizada	
<b>GESTIÓN</b>	Unidades de Ejecución	Única para todo el sector
	Iniciativa de gestión	Privada
	Modalidad de actuación	Integrada (Art. 79.2 LSCM)
	Sistema de actuación	Compensación
<b>INSTRUMENTOS DE DESARROLLO</b>	Plan Parcial; parámetros contenidos en el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada	
	Proyecto de Compensación	
	Proyecto de Reparcelación	
<b>CONDICIONES TEMPORALES</b>	Plazo máximo de 10 años desde la entrada en vigor del Plan General para la formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM)	
	Plazo máximo de 5 años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización hasta la recepción de las obras	
<b>CARGAS URBANÍSTICAS</b>	Los propietarios sufragarán a su costa la totalidad de los costes recogidos en el artículo 97.2 LSCM, incluyendo las obras de urbanización interior, conexiones a las redes exteriores de servicios y refuerzo, mejora o ampliación de las infraestructuras generales que lo precisen como consecuencia de la entrada en carga del ámbito.	
	Cesión gratuita de las redes públicas definidas en el planeamiento a la administración correspondiente, conforme al artículo 36 LSCM.	
	Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).	

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>RÉGIMEN DE USOS</b>	La Ordenación Pormenorizada del Proyecto de Sectorización con Ordenación Pormenorizada establece la Norma Zonal Tipo 5, que define el régimen de usos autorizados (característico y compatibles) y sus parámetros formales y edificatorios. En todo caso, los usos autorizados cumplirán lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales y Particulares del Plan General.	
	Usos prohibidos	RESIDENCIAL, en todas sus variantes, según definición establecida en las Normas Generales del Plan General.
<b>NORMAS ZONALES</b>	El régimen de usos compatibles en parcela se establece en la Norma Zonal Tipo 5 de la Ordenanza de aplicación de la Ordenación Pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso recogido como prohibido en el listado anterior.	
	Las condiciones particulares se establecen en el Proyecto de Sectorización con Ordenación Pormenorizada, procurando establecer parámetros semejantes a los definidos en la normativa del Plan General	
<b>INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	Las condiciones de la Norma Zonal podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.	
	El Proyecto de Urbanización se ajustará a las previsiones recogidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.	
	Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.	
	Las Redes Generales y Supramunicipales quedan definidas en los planos de ordenación del Proyecto de Sectorización.	

**Se cumplen las cesiones establecidas en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.**

<b>CESIONES LSCM</b>	<b>SUP. SUELO (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>PROPUESTA (m<sup>2</sup>s)</b>
Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).	45.021,28	Pendiente de concretar con el Ayuntamiento de Arganda del Rey
De acuerdo con el Artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, se reserva un mínimo de 20 m <sup>2</sup> para el sistema de redes generales por cada 100 m <sup>2</sup> de superficie edificable.	68.810,52	68.810,52
De acuerdo con el Artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, se reserva un mínimo de 30 m <sup>2</sup> para el sistema de redes locales por cada 100 m <sup>2</sup> construidos. Al menos el 50% de esta reserva se destina a espacios libres públicos arbolados.	103.215,79	103.216,19

## 7. CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS A REDES PÚBLICAS

La calificación de los terrenos destinados a redes públicas y sus superficies se recoge en la tabla siguiente, partiendo una la superficie edificable lucrativa total (uso industrial) de 344.052,62 m<sup>2</sup>e.

CONCEPTO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	% SOBRE SUPERF. BRUTA DEL ÁMBITO
<b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b>	<b>455.482,44</b>	
<b>SUPERFICIE DEL SECTOR QUE GENERA APROVECHAMIENTO</b> (Superficie total menos la superficie de la vía pecuaria, 455.482,44 m <sup>2</sup> - 5.269,64 m <sup>2</sup> )	<b>450.212,80</b>	
<b>RED ESTRUCTURANTE SUPRAMUNICIPAL</b>		
IF-RS-1	12.168,24	2,67%
<b>TOTAL SUPERFICIE PARCELAS DE INFRAESTRUCTURAS (IF-RS)</b>	<b>12.168,24</b>	<b>2,67%</b>
VEREDA DE VALDECABAÑAS-V3 (No genera aprovechamiento)	5.269,64	1,16%
<b>TOTAL SISTEMA DE VÍAS PECUARIAS (V3)</b>	<b>5.269,64</b>	<b>1,16%</b>
<b>TOTAL RED ESTRUCTURANTE SUPRAMUNICIPAL</b>	<b>17.437,88</b>	<b>3,83%</b>
<b>RED ESTRUCTURANTE GENERAL</b>		
D-OT-RG-1	9.133,01	2,01%
D-OT-RG-2	4.629,59	1,02%
<b>TOTAL SUPERFICIE PARCELAS RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS. (D-OT-RG)</b>	<b>13.762,60</b>	<b>3,02%</b>
EL-RG-1	20.309,45	4,46%
EL-RG-2	14.748,85	3,24%
<b>TOTAL SUPERFICIE PARCELAS RED GENERAL DE ZONAS VERDES (EL-RG)</b>	<b>35.058,30</b>	<b>7,70%</b>
RV-RG-1	19.989,62	4,39%
<b>TOTAL SISTEMA GENERAL DE RED VIARIA (RV-RG)</b>	<b>19.989,62</b>	<b>4,39%</b>
<b>TOTAL RED ESTRUCTURANTE GENERAL</b>	<b>68.810,52</b>	<b>15,11%</b>
<b>RED LOCAL</b>		
D-OT-1	8.126,64	1,78%
D-OT-2	6.626,63	1,45%
<b>TOTAL SUPERFICIE DE PARCELA SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS (D-OT)</b>	<b>14.753,27</b>	<b>3,24%</b>
D-IF-1 (Depósito de abastecimiento)	2.000,00	0,44%
CT-1 (Centro de transformación)	50,00	0,01%
CT-2 (Centro de transformación)	50,00	0,01%
CT-3 (Centro de transformación)	50,00	0,01%
CT-4 (Centro de transformación)	50,00	0,01%
<b>TOTAL SUPERFICIE PARCELAS DE INFRAESTRUCTURAS (D-IF/CT)</b>	<b>2.200,00</b>	<b>0,48%</b>
EL_2-1	24.985,28	5,49%
EL_2-2	9.663,22	2,12%
EL_2-3	10.045,80	2,21%
EL_2-4	9.376,66	2,06%
<b>TOTAL SUPERFICIE DE PARCELAS SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES (ZVL y EL)</b>	<b>54.070,96</b>	<b>11,87%</b>
VIARIO	32.191,96	7,07%
<b>TOTAL SUPERFICIE RED VIARIA LOCAL</b>	<b>32.191,96</b>	<b>7,07%</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE PARCELAS DE LA RED LOCAL</b>	<b>103.216,19</b>	<b>22,66%</b>

Página 26 de 30

CESIONES LSCM	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> s)	PROPUESTA (m <sup>2</sup> s)
De acuerdo con el Artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, se reserva un mínimo de 20 m <sup>2</sup> para el sistema de redes generales por cada 100 m <sup>2</sup> de superficie edificable.	68.810,52	68.810,52
De acuerdo con el Artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, se reserva un mínimo de 30 m <sup>2</sup> para el sistema de redes locales por cada 100 m <sup>2</sup> construidos. Al menos el 50% de esta reserva se destina a espacios libres públicos arbolados.	103.215,79	103.216,19

## 8. MODELO DE GESTIÓN

- Organización, gestión y ejecución de la ordenación estructurante. Sistema de actuación.

El ámbito constituirá un **sector único**.

Se desarrollará en una **única etapa**.

La iniciativa de gestión será **PRIVADA**, mediante el sistema de actuación de **COMPENSACIÓN**.

La particularidad de la estructura de la propiedad del Sector, al tener amplia mayoría el promotor de esta

iniciativa, permite acometer el desarrollo del ámbito como una única Unidad de Ejecución.

Esta decisión debe garantizar la ejecución previa de las infraestructuras de nivel general, necesarias para estructurar el Sector, de modo que sea posible el posterior desarrollo de la manzana lucrativa.

De este modo, el promotor de esta iniciativa asume liderar la gestión y avanzar en el desarrollo de la misma al tener capacidad económica y de gestión suficiente para ello y asumiendo que el resto de los propietarios, en situación minoritaria, pueden o no tener dicha capacidad.

Por ello, Jesconsult contactará con los tres propietarios adicionales para explicar el contenido de este proyecto, una vez esté validada su viabilidad técnica, medio ambiental y urbanística, y organizar la gestión de su desarrollo.

- Plazos

La necesidad de aceptar un compromiso temporal frente a la Administración en la ejecución del Plan de Sectorización se traduce en los plazos vinculantes para la completa realización de las actuaciones, referidas éstas a todas las obras y actuaciones a llevar a cabo conforme al epígrafe a) del artículo 45.

El Programa de Actuaciones y Compromisos es el documento que en cumplimiento del artículo 46.1.8) de la LSCM 9/2001 se incluirá en el documento del Plan de Sectorización. En esta fase de Avance se propone la siguiente planificación temporal:

- Presentación del documento del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada: CUATRO MESES a partir de la obtención del Informe Previo de Análisis Ambiental emitido por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental en relación con este Avance.
- Presentación del Proyecto de Urbanización de las redes generales: SEIS MESES a partir de la publicación de la aprobación definitiva del Plan de Sectorización por la Comisión de Urbanismo de Madrid.
- Presentación de la iniciativa privada de ejecución de la Unidad de Ejecución, que incluye el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación y el Proyecto de Urbanización:

SEIS MESES, a partir de la publicación de la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

- Presentación del Proyecto de Reparcelación:  
SEIS MESES, a partir de la publicación de la aprobación de la iniciativa privada.
  
- Ejecución de las obras de urbanización de las redes generales:  
VEINTICUATRO MESES a partir de la publicación de la aprobación del Proyecto de Urbanización.
  
- Ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución:  
QUINCE MESES a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización por el Alcalde. Las obras de edificación podrán comenzar una vez superada la primera fase de la obra de urbanización: movimiento de tierras, compactación y ejecución de la base de la red viaria, de la red peatonal y aparcamientos, y de ejecución de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y gas natural. Las obras de edificación en ningún caso podrán entregarse a su uso antes de la recepción por el Ayuntamiento de las correspondientes obras de las redes generales y de las de la Unidad.

- **Compromisos**

El artículo 45.1.c) de la Ley considera como una de las determinaciones estructurantes del Plan de Sectorización y, como contenido sustantivo del mismo, la concreción en forma de compromisos de las contribuciones a la Administración pública como contrapartida de la autorización de la transformación urbanizadora y garantías de sostenibilidad de la propuesta, es decir, dos tipos de compromisos: el que supone una compensación de la actuación acordada y el que garantiza el buen fin de dicha actuación.

La garantía del 10 por ciento del coste total de la ejecución de las obras de urbanización

El primero de los compromisos que contempla el epígrafe a) del artículo 45.4 es el de prestación de garantía ante la Administración, con la doble circunstancia de que debe constar ya en el Plan de Sectorización, y de que se extiende no sólo a las obras de urbanización interiores al Sector sino a las de elementos de las redes generales, interiores o exteriores y que, incluso, viene a servir de garantía a la eventual restauración de los terrenos.

Certificaciones técnicas de la suficiencia de las redes de infraestructuras

Se han solicitado certificaciones e informes que acrediten la suficiencia de las redes de infraestructuras siguientes:

- abastecimiento de agua: Canal de Isabel II
- saneamiento: Canal de Isabel II
- energía eléctrica: Unión Fenosa Distribución S.A.
- gas natural: Gas Natural SDG S.A.
- telefonía y transmisión de datos: Telefónica de España, S.A.
- recogida de residuos sólidos urbanos: Ayuntamiento de Arganda del Rey

Las previsiones que se desarrollan en este Avance en cuanto a las infraestructuras de comunicaciones y servicios se han definido de acuerdo con la lógica del entorno, si bien deberá consensuarse con las distintas Administraciones responsables de las mismas y las Compañías suministradoras que se

mencionan anteriormente, en un proceso abierto en el que en sucesivas aproximaciones se obtendrá la situación óptima a incorporar en la siguiente fase del Plan de Sectorización.

#### Contraprestaciones que se asumen en caso de incumplimiento

La garantía se extiende a las responsabilidades derivadas de infracciones urbanísticas en general y de las determinaciones a cumplir y ejecutar, en particular, pero además y como lo señala la Ley, a las responsabilidades derivadas de incumplimiento, en este caso de los plazos asumidos como compromiso, epígrafe c), en relación con el apartado a) del artículo 45.4 de la LSCM 9/2001.

A este compromiso se hará especial referencia en el cálculo y compromiso de prestación de la necesaria garantía económica, a la que antes se ha hecho referencia.

#### Otras contraprestaciones que se asumen a fin de aumentar y mejorar el interés público

Se conveniarán con el Ayuntamiento de Arganda del Rey el contenido, alcance y condiciones de dichas contraprestaciones.

- Previsión de ejecución de redes públicas con cargas de la urbanización compartidas por varios ámbitos.

Se prevé la ocupación de terrenos exteriores al ámbito para la conexión de las principales infraestructuras. Se prevé que varias de las infraestructuras necesarias sean compartidas con la UE-141 "Gallina Blanca".

- Relación de bienes del Patrimonio Público de Suelo.

Está prevista la cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).

CESIONES LSCM	SUP. SUELO (m <sup>2</sup> s)	PROPUESTA (m <sup>2</sup> s)
Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).	45.021,28	Pendiente de concretar con el Ayuntamiento de Arganda del Rey

- Delimitación de reservas de terrenos de posible adquisición

En función de las necesidades de conexión de las infraestructuras previstas, podrá resultar necesario adquirir suelos exteriores al ámbito. Cuando se disponga de los informes que acrediten las condiciones de conexión, se concretarán las necesidades de adquisición de terrenos.

## 9. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

- En materia de infancia, en la adolescencia y en la familia

No procede, al no existir en el ámbito el uso residencial.

- En materia de igualdad de género

En cuanto a la ordenación urbanística propiamente dicha, no existe dicho impacto.

- En materia de accesibilidad universal

Se cumplen las exigencias en materia de accesibilidad universal, como se justifica a continuación:

La ordenación pormenorizada cumple lo establecido en la “Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados”. La anchura mínima de los itinerarios peatonales y aceras es mayor que la anchura mínima de 1,80 m exigible en dicha Orden. En la normativa del Plan Parcial se dispondrá que el Proyecto de Urbanización cumplirá las especificaciones relativas a mobiliario urbano contenidas en este precepto legal, así como las especificaciones relativas a pavimentos, franjas de advertencia, vados peatonales, esquinas y cruces, etc. En aplicación del artículo 35 de la Orden TMA/851/2021, se prevé como mínimo el 2,5% de las plazas de aparcamiento en superficie destinadas a personas con discapacidad. Estas plazas tienen las dimensiones siguientes: en las plazas dispuestas en perpendicular o en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m x 2,20 m, así como una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m; para aparcamientos en línea, tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho, y además dispondrán de una zona libre de obstáculos para aproximación y transferencia posterior, cuya anchura será igual a la de la plaza y su longitud de, al menos 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m.

#### Impacto de la ordenación en el planeamiento:

El impacto de la ordenación propuesta sobre el planeamiento vigente viene a desarrollar el ámbito propuesto de Suelo No Urbanizable Común, de 455.482,44m<sup>2</sup> de superficie, con la edificabilidad y usos propuestos en base a lo estipulado en el planeamiento general.

No contamos con especies protegidas ni con elemento alguno protegido por patrimonio.

La vía pecuaria que atraviesa al sur el ámbito se mantiene y se preserva de toda edificación o infraestructura consecuencia del desarrollo urbanístico. No se considera a efectos del cómputo de la superficie de suelo generadora del aprovechamiento del ámbito. No obstante lo anterior, se atravesará puntualmente para viabilizar la conexión de los nuevos servicios previstos con las infraestructuras de la UE-141, siempre de acuerdo con los criterios establecidos en los preceptivos informes sectoriales.

#### Impacto en el entorno:

En cuanto al entorno, las parcelas colindantes están clasificadas como Suelo No Urbanizable Común y así proponemos que siga siendo en tanto en cuanto el Ayuntamiento de Arganda así lo considere.

Los terrenos afectados por los puntos de acceso propuestos, rotonda norte y rotonda este, no afectan a terrenos de terceros, si bien es cierto que al norte, al diseñar el abocinamiento para entroncar con la rotonda, se “pisa” sobre suelo del término municipal de Campo Real pero que pertenece a la parcela 6 del polígono 15, que, sin estar dentro del ámbito, es propiedad de Jesconsult Proyectos e Inversiones S.L., promotor de esta iniciativa.

Respecto al resto de infraestructuras propuestas, la conexión a las infraestructuras previstas en el entorno se puede apreciar en los planos del proyecto que acompañan a esta memoria.