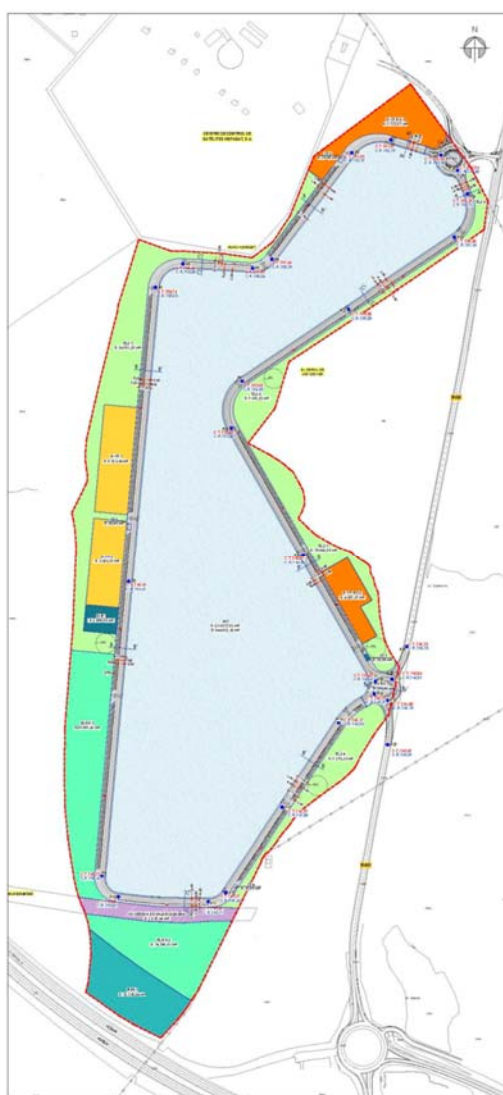


Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada de las parcelas catastrales 6, 8, 11, 21, 39 y 40 del polígono 15, en el Término Municipal de Arganda del Rey.

Documento de Avance
Diciembre de 2025

BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 1. NORMATIVA URBANÍSTICA



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



BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 1. NORMATIVA URBANÍSTICA

Contenido

1.	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	3
	• Vigencia y ámbito de aplicación.....	3
	• Criterios de interpretación	3
	• Criterios de revisión y modificación	3
2.	NORMAS GENERALES DE USO.....	3
3.	EJECUCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.....	6
	• Modalidad de gestión urbanística.....	6
	• Obtención y ejecución de redes públicas.....	6
	• Cesión y participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento	6

1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

- Vigencia y ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación es el referido al ámbito propiamente dicho con la vigencia que marca la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid para un Plan de Sectorización.

- Criterios de interpretación

Se atenderá a lo dispuesto en este documento, así como en la normativa urbanística y sectorial de aplicación.

- Criterios de revisión y modificación

Dado que se trata de un documento de Avance, se revisará y modificará en base al contenido de los preceptivos informes normativos y sectoriales, así como a posibles alegaciones.

2. NORMAS GENERALES DE USO

Partiendo de las actuales Normas Urbanísticas del Plan General, se añaden ciertas cuestiones que serán propias de la Norma Zonal Tipo 5.

Normas Urbanísticas Particulares para la manzana de uso característico industrial

Norma Zonal Tipo 5

1. Definición del uso característico

El uso característico será INDUSTRIAL, incluyendo también otras actividades productivas establecidas como usos pormenorizados en el artículo 5.02.09 de las Normas Generales del Plan General: almacenes, terciario industrial y talleres.

Recoge las industrias aisladas de tamaño medio y grande, así como los grandes almacenes, dirigidas a la producción, almacenaje y distribución. También incluye locales de exposición y venta y oficinas y servicios ligados o no a la propia demanda industrial.

Los usos permitidos en edificio exclusivo son:

- Industrias en todas sus categorías, incluidas las de alta tecnología, como los centros de proceso de datos.
- Almacenes en todas sus categorías.
- Talleres en todas sus categorías.
- Aparcamientos (Categorías AP-1 y AP-3).
- Estaciones de servicio.
- Tanatorios y otros servicios funerarios.
- Hoteles y Residencias: H-1 y H-2.
- Hostelería: R-1 y R-2.
- Comercial: C-2 (supermercados), C-3 (grandes almacenes), C-4 (hipermercados), C-6 (centros comerciales) y C-7 (comercio mayorista).
- Actividades Recreativas: categoría BC-1, BC-2, BC-3 y BC-4.
- Oficinas: O-1 y O-2.

2. Características

- Parcela mínima: 2.500m². Se podrá construir más de una nave o almacén por cada parcela mínima.
- Parcela máxima: sin límite
- Frente mínimo: 40m
- Frente máximo: sin límite
- Diámetro círculo inscribible: 30m
- Ocupación máxima: 60%
- Índice de edificabilidad neto sobre parcela lucrativa: 1,2933 m²c/m²s
- Retranqueos:
 - Frente: 15m
 - Lateral: 5m
 - Fondo: 5m
- Altura máxima, medida a la cornisa del edificio: 12m, que podrá ser superada justificadamente por requerimientos técnicos o necesidades de la actividad. El número máximo de plantas será de 2 plantas para todos los usos permitidos en edificio exclusivo, excepto Hoteles, Residencias y Oficinas, en los que el número máximo será de 3 plantas.
- Separación entre edificios: los edificios al interior de la parcela mantendrán entre sí una separación igual a la mitad de la altura de cornisa del mayor y, en todo caso, no menor de 5 metros. Dicha separación se mantendrá expedita para el paso de vehículos de protección ciudadana.
- Aparcamientos obligatorios en interior parcela:
 - Pesados: 1/1.000 m²c
 - Ligeros: 1/100 m²c
- Aparcamientos ligeros total: cuando la presente Ordenanza se utilice como modelo tipomorfológico en ordenaciones desarrolladas a través de planeamiento de detalle el total de plazas de aparcamientos para vehículos ligeros, en el interior de parcela y sobre el viario público, deberá de ser mayor de 1 plaza cada 100 m²c.
- Ajudinamiento interior de parcela: 1 árbol cada 100 m² de parcela, dotado de sistemas de riego automático por goteo. Las especies deberán de seleccionarse entre las propuestas por el Ayuntamiento por su buena adaptación al medio, su resistencia, etc.
- Vallado de parcelas: Los vallados de parcelas deberán estar compuestos:
 - De zanja de cimentación corrida no menor de 0,40 x 0,50 en hormigón armado, que sobresalga 0,10 m sobre la rasante de la acera
 - Fábrica de ladrillo o bloque de buen acabado natural para fachada, sin pintar, de un mínimo de 0,25 m de espesor, hasta una altura mínima de 0,60 m y máxima de 1,20 m.
 - Cerrajería de aluminio, acero dotado de tratamiento antioxidante o piezas de fábrica, siempre y cuando formen una superficie semitransparente, formada por 60% de huecos y 30% de vacíos, hasta una altura mínima de 2 m y máxima de 2,50 m.
 - Las vallas deberán disponer de contrafuertes cada 5 m como máximo.

3. Usos compatibles

- Oficinas (O-2) en el % señalado, en planta baja, entreplanta y primera, adscritas al uso principal.
- Aparcamientos adscritos en cualquier planta (AP-3).
- Hostelería adscrita a la actividad principal hasta un máximo de 5 m²/empleo (R-1).

- Los usos compatibles ubicados en plantas computables no podrán rebasar en ningún caso el 30% de la edificabilidad total.
- Una vivienda para el vigilante en primera planta.
- Infraestructuras básicas (artículo 5.02.25 Normas Generales).

4. Usos autorizados

- o El uso característico y los usos compatibles, en las condiciones de compatibilidad de usos que determine el Plan de Sectorización y siempre que cumplan las Normas Generales y Particulares de los Usos establecidas por el Plan General.

5. Usos prohibidos

- o Residencial en todas sus variantes, según definición establecida en las Normas Generales del Plan General.

6. Usos permitidos en los retranqueos.

a) Al frente de parcela:

- o Ajardinamiento.
- o Aparcamiento.
- o Carga y descarga.
- o Paso de vehículos.
- o Infraestructuras Básicas.

b) A laterales y fondo:

- o Carga y descarga.
- o Aparcamiento.
- o Ajardinamiento.
- o Paso de vehículos.
- o Instalaciones auxiliares (*)
- o Almacenamiento productos (*)

(*) Siempre que liberen un paso de 3,5 m. para vehículos de Protección Ciudadana.

Otras determinaciones pormenorizadas

a) Definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes quedan definidas en los planos de ordenación pormenorizada de este proyecto.

b) Condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.

Definidas en la Ordenanza particular de la Norma Zonal 5 propuesta.

c) Regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.

Se admiten todo tipo de obras en el régimen y con las condiciones establecidas por el Plan General.

Las obras de urbanización permitidas serán las que se determinen en el Proyecto de Urbanización.

d) Régimen normativo de usos pormenorizados, los coeficientes de ponderación entre ellos, su proporción en relación al uso global, y las intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.

Se admiten como compatibles todos los usos que no estén expresamente prohibidos.

Al tratarse del mismo uso característico para toda la parcela, no proceden coeficientes de homogeneización.

e) Definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.

Estos elementos quedan definidos en los planos de ordenación de este proyecto.

f) Delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación o modificación de los sistemas de ejecución y gestión urbanística.

El ámbito constituirá un **sector único**.

Se desarrollará en una **única unidad de ejecución y una única etapa**.

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

g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

No se considera necesario desarrollar otras determinaciones pormenorizadas además de las recogidas anteriormente.

3. EJECUCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

- Modalidad de gestión urbanística

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

Habrà una única unidad de ejecución.

Los instrumentos de desarrollo del suelo vendrán determinados por lo que disponga la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- Obtención y ejecución de redes públicas

Los terrenos exteriores al ámbito adscritos a esta actuación, si los hubiere, se obtendrán por el sistema de expropiación.

- Cesión y participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento

Como se ha justificado en el Volumen 1 del Bloque II, la propuesta cumple las cesiones previstas en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.