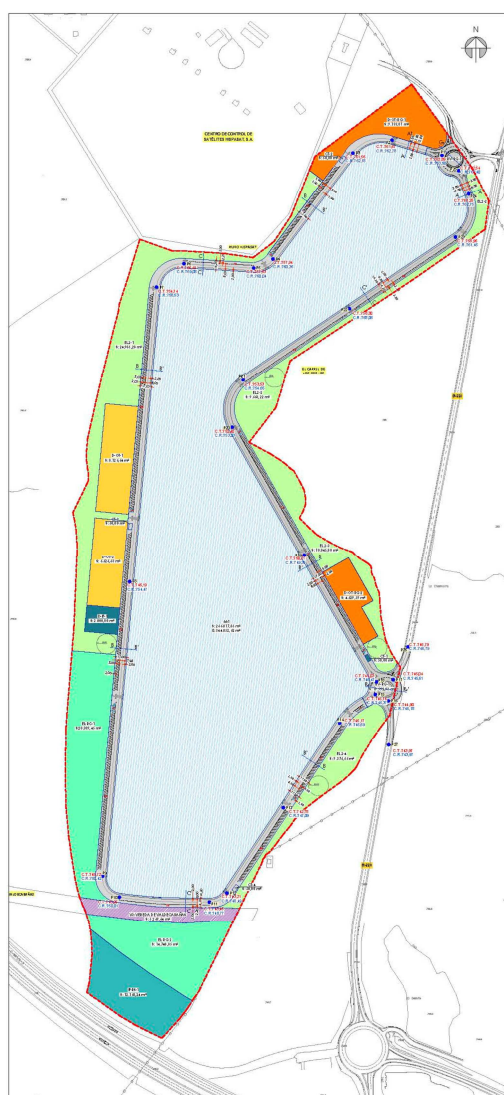


Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada de las parcelas catastrales 6, 8, 11, 21, 39 y 40 del polígono 15, en el Término Municipal de Arganda del Rey.

Documento de Avance
Diciembre de 2025

BLOQUE IV. RESUMEN EJECUTIVO

CAPÍTULO 1. SÍNTESIS DE LA MEMORIA



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



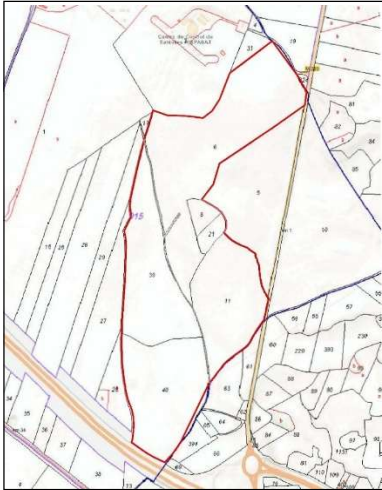
RESUMEN EJECUTIVO

MEMORIA

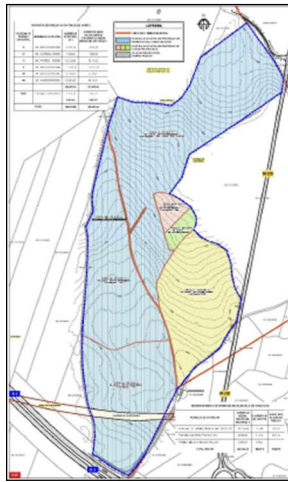
Contenido

1.	DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y DIAGNÓSTICO	3
	• Encuadre Territorial. Topografía. Medio natural y físico	3
	• Estructura de la propiedad y superficies	3
	• Infraestructuras, usos, edificaciones y afecciones existentes.....	4
	• Análisis y diagnóstico del ámbito	5
	• Análisis y diagnóstico del planeamiento de aplicación	5
	• Conclusiones del diagnóstico.....	6
2.	PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	7
	• Justificación de la ordenación adoptada y objetivos de desarrollo.....	7
	• Descripción y justificación de la ordenación propuesta. Calificación de los terrenos destinados a redes públicas.....	7
	• Descripción y justificación de las determinaciones pormenorizadas.....	11
	• Cuantificación de la propuesta	13
	• Modelo de gestión, plazos y compromisos	15
	• Impacto normativo.....	16
3.	NORMATIVA	16

Las parcelas se ubican conforme a los planos siguientes:



Parcelas catastrales



Parcelas levantamiento topográfico

- Infraestructuras, usos, edificaciones y afecciones existentes

En cuanto a las infraestructuras viarias, al este del ámbito encontramos la M-220, que pertenece a la Red Viaria Supramunicipal. Al sur tenemos la A-3 y la R-3, que discurren prácticamente en paralelo una a la otra en el tramo coincidente con el ámbito y pertenecen a la Red de Carreteras del Estado.

En cuanto a las Redes de Abastecimiento de Agua Potable, Residuales y Pluviales, actualmente no existen estas infraestructuras en el ámbito.

En cuanto a la Red de Energía Eléctrica, el Plan Especial de Infraestructuras de la UE-141 "Gallina Blanca", próximo al ámbito, prevé la construcción de dos subestaciones que se alimentarán a través de una línea de 45 kV.

En cuanto a la Red de Alumbrado Público, actualmente no existe esta infraestructura en el ámbito.

En cuanto a la Red de Telecomunicaciones, existe una canalización exterior que bordea el ámbito por los límites Norte y Este.

En cuanto a la Red de Gas, actualmente no existe esta infraestructura en el ámbito.

Actualmente los terrenos afectados tienen un uso agrícola, si bien tan solo una pequeña parte está en explotación. No cuenta con edificaciones existentes ni infraestructuras dentro del límite del ámbito.

Actualmente la movilidad y sistema de transporte en relación al ámbito depende del vehículo privado.

Las afecciones sectoriales paisajísticas, ambientales, riesgos naturales, dominio público, vienen identificadas en el Documento Inicial del Estudio Ambiental Estratégico.

En cuanto al riesgo de incendio o agresión en los últimos 30 años, según los mapas de Protección Civil de la Comunidad de Madrid, el riesgo de incendio forestal es moderado, si bien la cercana instalación de Hispasat presenta riesgo alto.

En cuanto a riesgos, radiológico, transporte civil por avión, etc., el riesgo es bajo o muy bajo.

En cuanto a las afecciones de patrimonio histórico-cultural y culturales, no existen en el ámbito.

En cuanto a las afecciones científicas, el ámbito presenta parcialmente riesgo moderado por hundimientos de terreno, bajo por contaminación del agua y del aire, muy bajo por contaminación ambiental del terreno, bajo y muy bajo por movimientos de ladera, muy bajo por subsidencias y muy bajo por movimientos expansivos, según los mapas de Protección Civil de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a las afecciones de carreteras, estarían presentes las derivadas de la autovía A-3 al sur (carretera nacional) y M-220 (carretera autonómica)

En relación a las afecciones aeronáuticas y radioeléctricas, según el mapa del visor de SSAA (Agencia Estatal de Seguridad Aérea), el ámbito estaría afectado por servidumbres de operación y, parcialmente, por servidumbres de aeródromo y radioeléctricas.

- Análisis y diagnóstico del ámbito

El ámbito propuesto, pese a su carácter agrícola, no está en explotación más que de forma residual y que en total (97.676,62m²) suponen el 21% de la superficie total del ámbito (455.482,44m²).

Además de estar delimitado al norte por las instalaciones de Hispasat y al sur por la carretera R-3, colindará en el futuro por el este con la Planta Solar Fotovoltaica (PSV) Mástil Solar, proyecto promovido por la Comunidad de Madrid y actualmente en marcha. Así mismo, al sur, al otro lado de la A-3, la Comunidad de Madrid está desarrollando la UE-141 "Gallina Blanca" cuyo destino es el uso logístico.

Así, el entorno inmediato del ámbito está o está siendo desarrollado para grandes infraestructuras de telecomunicaciones, energía solar y logística, de tal manera que el sector quedará "abrazado" por usos similares y compatibles con el previsto (industrial).

Si bien es cierto que en el ámbito propuesto no existen actualmente las infraestructuras para dotarlo de los servicios necesarios para su funcionamiento, las infraestructuras existentes en el entorno próximo y las previstas en el desarrollo de la UE-141 minimizarán el impacto sobre el territorio derivado de la ejecución de las redes adscritas al ámbito.

En cuanto a la accesibilidad por carretera, la preexistencia de un acceso a Hispasat desde la M-220 posibilita, reforzando su dimensionamiento, el acceso al ámbito propuesto.

- Análisis y diagnóstico del planeamiento de aplicación

Puesto que el acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid del 14 de enero de 1999 dejó aplazada la aprobación del PG99 en el ámbito del suelo no urbanizable en cuestión, la información urbanística debe hacer referencia a lo dispuesto en el PG85. Conforme a dicho documento de planeamiento, **el ámbito propuesto está clasificado como Suelo No Urbanizable, Categoría Común (SNUC).**

El ámbito completo se identifica como sector único a desarrollar por el sistema de compensación.

Respecto a las afecciones derivadas de las Normas de Protección de Suelo No Urbanizable (art.68), al sur del ámbito atraviesa la vía pecuaria Vereda Valdecabañas (V3); hacia la mitad, en diagonal, cruza el camino de Casa de Hoyos a Perales de Tajuña; y en el lindero con la A3 hay una franja de protección de vías de comunicación. La superficie de estos elementos, según levantamiento topográfico, es la siguiente:

➤ Vía pecuaria Vereda Valdecabañas:	5.269,64m ²
➤ Camino Casa de Hoyos:	3.547,37m ²
➤ Franja protección A3:	12.168,24m ²

Según el visor SIT de la Comunidad de Madrid existe una divergencia en el límite este del TM respecto a catastro, de manera que según esta última fuente el límite del TM coincide con el lindero este de las parcelas 40, 11 y 40, y según el SIT no es así. A este respecto, en nuestra propuesta hemos considerado que la totalidad del ámbito propuesto queda dentro del límite del término municipal de Arganda del Rey.

Al igual que el PG'85, el PGOU'99 clasifica al suelo afectado por esta propuesta como Suelo No Urbanizable Común.

La Red de Infraestructuras

Los elementos de la Red de Infraestructuras Sociales que afectan al ámbito propuesto son:

- Depuradora de agua.
- Depósitos para suministro de agua.
- Subestaciones y transformadores eléctricos.

Dentro del Sistema de Infraestructuras se recogen, además, las redes y servicios existentes y propuestas de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este sistema, tales como las redes de telecomunicaciones, televisión por cable, gas, etc.

La Red de Infraestructuras Energéticas que afectan al ámbito propuesto son:

- Red de generación, almacenamiento y conducción de gas.
- Red de generación, transformación y almacenamiento de energía eléctrica.

En el ámbito existen Servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica, lo que implica respetar las distancias de seguridad establecidas en la normativa sectorial.

Los Espacios Libres Públicos

Será de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

La Red de Servicios Públicos de Acceso Rodado y de Suministros respetarán las condiciones establecidas en la normativa de aplicación.

Las condiciones de sectorización del ámbito cumplirán lo establecido en la LSCM.

Se cumplirá con lo establecido en el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la CAM.

Se cumplirá con lo establecido en las leyes sobre igualdad entre mujeres y hombres (Ley Orgánica 3/2007), sobre la identidad y expresión de género y la no discriminación en la Comunidad de Madrid (Ley 2/2016), sobre la protección contra la LGTBfobia en Madrid (Ley 3/2016), sobre la protección de los menores (Ley 1/1996), sobre la protección de las familias numerosas (Ley 40/2003) y sobre la promoción de la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas (Ley 8/1993), en tanto en cuanto resulten de aplicación, habida cuenta que en el ámbito el uso residencial será un uso prohibido.

- **Conclusiones del diagnóstico**

El ámbito objeto de sectorización está clasificado como Suelo No Urbanizable Común por el planeamiento municipal y como Suelo Urbanizable No Sectorizado por la normativa autonómica. Estará destinado al uso industrial. La sectorización del ámbito implicará su inclusión como tal en el planeamiento municipal, recogiendo su ordenación pormenorizada.

Como necesidades de actuación urbanística se encuentran las establecidas tanto en el planeamiento general del municipio como las derivadas de la aplicación de la Ley del Suelo 9/2001. En concreto, las derivadas de las necesidades de red viaria, equipamientos, zonas verdes, infraestructuras (saneamiento, abastecimiento de agua, etc.), servicios, redes locales, cumplimiento de estándares, movilidad y accesibilidad, así como condiciones de desarrollo sostenible.

Este Plan de Sectorización no genera necesidad de vivienda, ya que el uso residencial será un uso prohibido en todo el ámbito.

Los terrenos afectados por las infraestructuras exteriores al ámbito pertenecen al municipio de Arganda del Rey y, puntualmente, podrán ubicarse en los municipios colindantes.

2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

- Justificación de la ordenación adoptada y objetivos de desarrollo

La propuesta de delimitación del sector se fundamenta en base al análisis de distintas opciones mediante la metodología multicriterio y considera las superficies identificadas en el levantamiento topográfico llevado a cabo.

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

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 concreto, Arganda del Rey cuenta con una **tradición industrial consolidada**, una estructura empresarial diversificada y una posición estratégica dentro del corredor del sureste madrileño, por lo que la creación de un nuevo núcleo industrial permite **dar respuesta a la demanda creciente de suelo productivo**, contribuyendo 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, lo que hace que esta propuesta de desarrollo se deba considerar 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.

El hecho de que el promotor de esta actuación sea propietario mayoritario de las parcelas que conformarán la superficie del ámbito asegura la viabilidad de la gestión del sector.

- Descripción y justificación de la ordenación propuesta. Calificación de los terrenos destinados a redes públicas.

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.

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

CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	% SOBRE SUPERF. BRUTA DEL ÁMBITO	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² c)
SUPERFICIE DEL SECTOR	455.482,44			
SUPERFICIE DEL SECTOR QUE GENERA APROVECHAMIENTO (Superficie total menos la superficie de la vía pecuaria, 455.482,44 m ² - 5.269,64 m ²)	450.212,80		0,7642	344.052,62
RED ESTRUCTURANTE SUPRAMUNICIPAL				
IF-RS-1	12.168,24	2,67%		
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS DE INFRAESTRUCTURAS (IF-RS)	12.168,24	2,67%		
VEREDA DE VALDECABAÑAS-V3 (No genera aprovechamiento)	5.269,64	1,16%		
TOTAL SISTEMA DE VÍAS PECUARIAS (V3)	5.269,64	1,16%		
TOTAL RED ESTRUCTURANTE SUPRAMUNICIPAL	17.437,88	3,83%		
RED ESTRUCTURANTE GENERAL				
D-OT-RG-1	9.133,01	2,01%		
D-OT-RG-2	4.629,59	1,02%		
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS. (D-OT-RG)	13.762,60	3,02%		
EL-RG-1	20.309,45	4,46%		
EL-RG-2	14.748,85	3,24%		
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS RED GENERAL DE ZONAS VERDES (EL-RG)	35.058,30	7,70%		
RV-RG-1	19.989,62	4,39%		
TOTAL SISTEMA GENERAL DE RED VIARIA (RV-RG)	19.989,62	4,39%		
TOTAL RED ESTRUCTURANTE GENERAL	68.810,52	15,11%		
RED LOCAL				
D-OT-1	8.126,64	1,78%		
D-OT-2	6.626,63	1,45%		
TOTAL SUPERFICIE DE PARCELA SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS (D-OT)	14.753,27	3,24%		
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%		
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS DE INFRAESTRUCTURAS (D-IF/CT)	2.200,00	0,48%		
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%		
TOTAL SUPERFICIE DE PARCELAS SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES (ZVL y EL)	54.070,96	11,87%		
VIARIO	32.191,96	7,07%		
TOTAL SUPERFICIE RED VIARIA LOCAL	32.191,96	7,07%		
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS DE LA RED LOCAL	103.216,19	22,66%		
MANZANAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL				
MANZANA-1	266.017,85	58,40%		344.052,62
TOTALMANZANA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL	266.017,85	58,40%	1,2933	344.052,62
TOTAL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN	455.482,44	100,00%	0,7642	344.052,62

Está sujeto a cesión al municipio los terrenos que alberguen el 10% del aprovechamiento lucrativo de la actuación.

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 m² para el sistema de Redes Generales por cada 100 m² de superficie edificable.

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 m² para el sistema de Redes Locales por cada 100 m² construidos. Al menos el 50% de esta reserva se destina a espacios libres públicos arbolados.

CESIONES LSCM	SUP. SUELO (m ² s)	PROPUESTA (m ² 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 ² para el sistema de redes generales por cada 100 m ² 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 ² para el sistema de redes locales por cada 100 m ² construidos. Al menos el 50% de esta reserva se destina a espacios libres públicos arbolados.	103.215,79	103.216,19

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/m²sb 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 m²c/m²s x 1,72 = 0,7642 m²c/m²s.

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

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 de doble sentido, con una anchura de 8m (4m por carril).

Las plazas de aparcamiento en superficie destinadas a personas con movilidad reducida tienen las dimensiones siguientes: en 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 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.

➤ Abastecimiento de agua potable

Se dispondrá una nueva tubería de diámetro 1.000 mm partiendo 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, hasta llegar al depósito “Nuevo Arganda”.

Se ampliará la estación elevadora de Velilla de San Antonio y se dispondrá 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 contempla una derivación hacia el ámbito objeto del presente proyecto.

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. La red de riego será independiente.

El consumo anual de agua potable se estima en: $4.000 \text{ m}^3/\text{ha} \times 29,45 \text{ has}$: $117.800 \text{ m}^3/\text{año}$.

➤ Red de aguas residuales

Estará formada por una red ramificada que verterá a la EDAR prevista en el PEI del ámbito UE-141-Gallina Blanca (previo tratamiento si fuera necesario para cumplir con la ordenanza de vertidos a la red de

Página 10 de 18

alcantarillado municipal). De acuerdo con dicho 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.

➤ Red 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.

El volumen de escorrentía a almacenar en origen (VE) será igual a 1.696 m³.

➤ Red de energía eléctrica

El Plan Especial de Infraestructuras ya 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 nuevo sector.

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.

La estimación de potencia eléctrica en el sector asciende a un total de 15.008 kW.

➤ Alumbrado público

El alumbrado público se diseñará teniendo en cuenta la sección transversal del vial que ilumina garantizando niveles adecuados de luminancia. Toda la instalación se realizará en canalización subterránea bajo tubo tipo urbanización. Todos los elementos de la instalación 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

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.

➤ Red de gas

Pendiente de la decisión final que se adopte en el Plan Especial de Infraestructuras para el Sector UE-141.

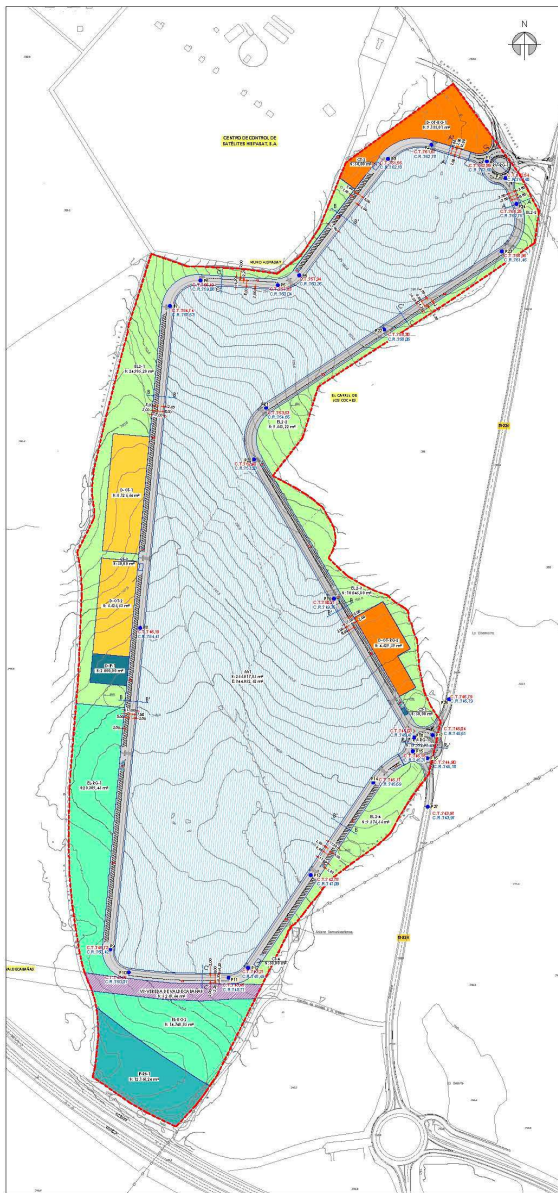
- Descripción y justificación de las determinaciones pormenorizadas

La manzana lucrativa resultante 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 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".

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):



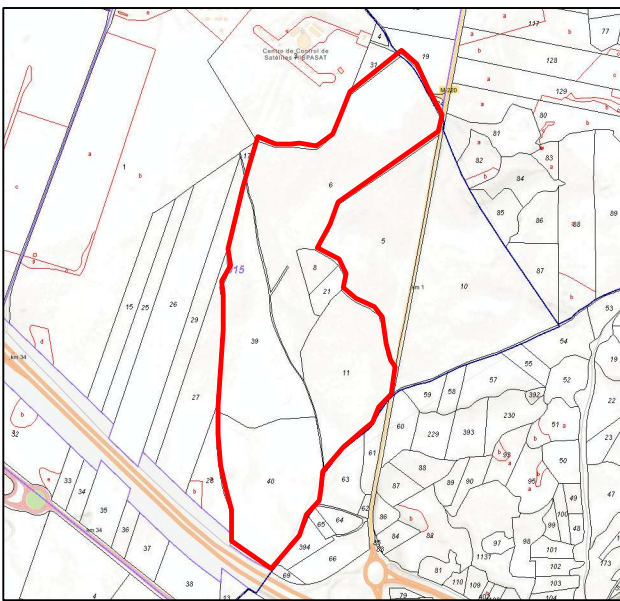
OBSERVACIONES

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

- 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.

SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				SUS-I6			
NOMBRE			CARRIL DE LOS COCHES				
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE					OE-1		
LOCALIZACIÓN			ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN				
			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-141 (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.				
			PARCELAS CATASTRALES			Polígono 15, parcelas 8, 21, 11, 6, 39, 40, 9005	
			DETERMINACIONES GENERALES				
			ÁREA DE REPARTO	Suelo Urbanizable Sectorizado			
			USO GLOBAL	INDUSTRIAL			
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO			0,4505 en m2c uso VLC	0,7642 en m2c uso IND			
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR			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				Mínimo VP	
Total Redes Generales y Supra Interiores		86.248,40				Edif. RES máx.	
TOTAL SECTOR		455.482,44		100,00%	344.052,62	0,7642	Media m2/viv.
Total Redes Exteriores Adscritas		0,00		0,00%		Nº orientativo	Viv./Ha.
TOTAL ACTUACIÓN							
TERRENOS NO COMPUTABLES	DPH	VÍA PECUARIA Vereda Valdecabañas				APROVECHAMIENTO UNITARIO	
	0,00	5.269,64	1,16%			m2cuc	m2cuc/m2s
TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE		450.212,80				344.052,62	0,7642

DISTRIBUCIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m2c)	% EDIF. S/TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coef.ponde ración 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%		1,4337	0,00
	Unifamiliar	VLU	0,00	0,00%			0,00
	TOTAL VL		0,00	0,00%			0,00
TOTAL RESIDENCIAL		RES	0,00	0,00%			0,00
TERCIARIO	Comercio y servicios						0,00
	Empresarial -oficinas						0,00
	Hospedaje						0,00
TOTAL TERCIARIO		TER	0,00	0,00%			0,00
INDUSTRIAL		IND	344.052,62	100,00%		1,00	344.052,62
DOTACIONAL PRIVADO		DP	0,00	0,00%			0,00
TOTALES			344.052,62	100,00%		1,00	344.052,62

TOTAL REDES ESTRUCTURANTES G+S

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)	m2s/100m2c	REDES SUPRAMUNI	SUPERFICIE (m2s)	m2s/100m2 c	TOTALES
INTERIORES	ZV y EL	35.058,30		VÍAS PECUARIAS	5.269,64		
	EQUIP.	13.762,60		EQUIP.	0,00		
	INFRAEST.	19.989,62		INFRAEST.	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		
	EQUIP.	0,00		EQUIP.	0,00		
	INFRAEST.	0,00		INFRAEST.	0,00		
	Total RRGG adscritas	0,00	0,00	Total RRGG adscritas	0,00	0,00	0,00
TOTAL		68.810,52	20,00		0,00	5,07	86.248,40

SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

		SUS-I6
NOMBRE	CARRIL DE LOS COCHES	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE
OE-2
CONDICIONES DE DESARROLLO

ESTABLECIMIENTO ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El establecimiento de la Ordenación Pormenorizada se remite al Proyecto de Sectorización con Ordenación Pormenorizada	
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Única para todo el sector
	Iniciativa de gestión	Privada
	Modalidad de actuación	Integrada (Art. 79.2 LSCM)
	Sistema de actuación	Compensación
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Plan Parcial: parámetros contenidos en el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada	
	Proyecto de Compensación	
	Proyecto de Reparcelación	
	Proyecto de Urbanización	

CONDICIONES TEMPORALES	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
CARGAS URBANÍSTICAS	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

RÉGIMEN DE USOS	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.
	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.	
NORMAS ZONALES	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	
	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.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	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 (ver tabla pág. 9).

- Modelo de gestión, plazos y compromisos

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**.

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.
- Presentación del Proyecto de Urbanización de las redes generales: SEIS MESES a partir de la publicación de la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.
- 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.

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.

Se establece como garantía el 10% del coste total de la ejecución de las obras de urbanización.

Se han solicitado certificaciones e informes a las distintas compañías que darán servicio a la red de infraestructuras prevista.

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.

- Impacto normativo

Al estar prohibido en el ámbito el uso residencial, no se prevé impacto en materia de infancia, adolescencia, familia e igualdad de género.

En materia de accesibilidad universal, 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”.

El impacto de la ordenación propuesta sobre el planeamiento vigente viene a desarrollar el ámbito propuesto de Suelo No Urbanizable Común, de 455.482,44m² de superficie, con la edificabilidad y usos propuestos en base a lo estipulado en el planeamiento general.

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.

3. NORMATIVA

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:
 - o Frente: 15m
 - o Lateral: 5m
 - o 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:
 - o Pesados: 1/1.000 m²c
 - o 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.
- Ajardinamiento 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:
 - o 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
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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

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

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: Ajardinamiento, aparcamiento, carga y descarga, paso de vehículos, Infraestructuras Básicas.

b) A laterales y fondo: Carga y descarga, aparcamiento, ajardinamiento, paso de vehículos, instalaciones auxiliares (*), 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

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 PG.

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.

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