

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

45

ARGANDA DEL REY

URBANISMO

Habiéndose publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 19, de 21 de mayo de 2009, resolución de 14 de mayo de 2009, por la que se hace público el acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 8 de mayo de 2009, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada del Sector UE-32 “Acceso nudo Sur A-3 al casco de Arganda”, se aprecia que se ha omitido la publicación de sus Normas Urbanísticas, que se reproducen a continuación, a los efectos de su publicación.

TÍTULO 2

Régimen urbanístico del suelo

Art. 2.1.1. *Clasificación del Suelo.*—El suelo del Sector UE-32 está clasificado por el Plan General como suelo urbanizable no programado, por lo que, en virtud de lo establecido en la disposición transitoria primera.c) de la LSCM 9/2001, se le aplica el régimen urbanístico correspondiente al suelo urbanizable no sectorizado.

Art. 2.1.2. *Planes Especiales.*—Para el desarrollo del Plan de Sectorización no se establece la obligación de redactar algún Plan Especial, si bien pueden realizarse para alguna de las funciones establecidas en el artículo 50.1 de la LSCM 9/2001, con las posibilidades modificatorias de la ordenación pormenorizada en él contenidos (delimitación zonal, cambio de usos, condiciones de parcela y de edificación...).

El contenido y la documentación de los Planes Especiales se ajustará a lo establecido, respectivamente, en los artículos 51 y 52 de la LSCM 9/2001.

El procedimiento de aprobación de los Planes Especiales se regula en los artículos 59, 61, 62 y 63 de la LSCM 9/2001.

Art. 2.1.3. *Estudios de Detalle.*—El Plan de Sectorización se confecciona con el detalle y la pormenorización suficiente para que, una vez redactado, aprobado y ejecutado el Proyecto de Urbanización correspondiente, y alcancen las parcelas la consideración de solares, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada, si bien podrán formularse Estudios de Detalle en el ámbito territorial del Sector UE-32 siempre que abarquen manzanas completas con las funciones, límites y contenido establecidos en los artículos 53 y 54 de la LSCM 9/2001.

Art. 2.1.4. *Parcelaciones.*—En los Proyectos de Parcelación o en las parcelaciones que se contengan en el Proyecto de Reparcelación no se permitirán parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida en las Normas Zonales Particulares del Plan de Sectorización.

Art. 2.1.5. *Proyecto de Urbanización.*

1. Definición y características generales: los Proyectos de Urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto el diseño y la organización de las obras precisas y necesarias para la ejecución material de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan de Sectorización y de los elementos de las redes públicas supramunicipales y generales de infraestructuras establecidos por el Plan de Sectorización.

El Proyecto de Urbanización abarcará el ámbito territorial de la Unidad de Ejecución y las conexiones exteriores en las carreteras de los servicios de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del Plan de Sectorización, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Se rigen por lo establecido en el artículo 80.2 de la LSCM 9/2001 y cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan de Sectorización.

Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización previstas en el artículo 97 de la LSCM 9/2001 y en este Plan de Sectorización.

Deberán estar autorizados por técnico con habilitación legal suficiente y definir las obras que comprendan con la precisión suficiente para ser llevadas a cabo bajo la dirección de técnico distinto del autor del proyecto.

2. Urbanización y edificación simultánea: Podrá ejecutarse la edificación en el sector simultáneamente a la urbanización siempre que concurren los siguientes requisitos:

- Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan de Sectorización contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- Que en el escrito de solicitud de la licencia el Promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la urbanización que afecte a la correspondiente parcela, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que lleven a efecto para todo o parte de los edificios.

Se entiende por urbanización básica la configurada por los siguientes servicios urbanos:

- Explanación.
- Saneamiento.
- Encintado de aceras y base del firme de calzada.
- Cruces de calzadas de los servicios.
- Galería de servicios.
- Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.

Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el Proyecto de Urbanización.

El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

La ejecución simultánea de la edificación deberá ser garantizada ante el Ayuntamiento conforme a lo establecido por el Plan General, con independencia de las garantías que la Junta de Compensación o entidad similar constituida para la gestión del Sector pueda exigir por el mismo concepto a los particulares afectados por el desarrollo urbanístico del mismo.

3. Contenido: El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones fijadas en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, hasta tanto se regule en el Reglamento correspondiente de la Comunidad de Madrid, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación.
- Determinaciones del Plan General y del Plan de Sectorización para el ámbito del Proyecto:
 - Calificación pormenorizada del suelo.
 - Concreción objetivada de las alineaciones y rasantes establecidas en el Plan de Sectorización.
 - Características específicas establecidas por las Normas Generales de Urbanización que se detallan en el punto 6 de este mismo artículo.
- Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción de las obras, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

4. Conformidad técnica: el Proyecto de Urbanización se someterá previamente a su aprobación definitiva a Conformidad Técnica por parte de las Compañías suministradoras de los servicios de urbanización.

5. Formulación, tramitación y aprobación: la competencia para la formulación del Proyecto de Urbanización se establece en el artículo 80.2.e) de la LSCM 9/2001.

El Proyecto de Urbanización forma parte de la documentación que compone la iniciativa urbanizadora regulada en los artículos 106 y 107 de la LSCM 9/2001.

La competencia para su aprobación se establece en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, con la redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, que modificó su texto:

- Aprobación inicial por el Alcalde, artículo 21.1.
- Información Pública durante quince días (se recomienda el plazo de veinte días del artículo 86.2, párrafo 2.º, de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo de 26 de noviembre de 1992).
- Aprobación definitiva por el propio alcalde, artículo 21.1.

6. Normas Generales de Urbanización: la finalidad de las Normas Generales de Urbanización es determinar de forma complementaria a lo establecido en el Plan General de Arganda del Rey, las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y Proyectos de Urbanización, y efectuar una serie de recomendaciones generales sobre los mismos.

Dichas Normas Generales de Urbanización se establecerán en el documento de Plan de Sectorización y se tendrán en cuenta las Instrucciones específicas de las Compañías suministradoras de los servicios.

En cumplimiento de las condiciones establecidas por la LSCM 9/2001 para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles, son: pavimentación de calzadas y encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Con objeto de adecuar las condiciones requeribles de urbanización a la realidad del municipio, las vías comprendidas dentro del ámbito territorial del Plan de Sectorización se clasifican en:

- a) Vías de los sistemas general y local de comunicaciones.
- b) Aceras peatonales.

Las secciones transversales y longitudinales son las establecidas en los planos correspondientes.

- a) Pavimentación y encintado: el pavimento de la calzada se prevé con pendientes descendentes del 2 por 100 hasta las aceras, en el sentido de la pendiente del terreno natural, con el fin de que las aguas pluviales se recojan a los lados de la calzada.

El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de todas las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje de tráfico previsto, así como de los condicionantes formales, deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno.

Será necesario, pues, un reconocimiento del terreno a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, el contenido de sulfatos y su capacidad portante, medida a través del índice CBR.

Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.

El tratamiento de la calle se concibe unitariamente, considerando la edificación que se permite construir, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento y las plantaciones.

El espacio peatonal se diferencia del destinado al tráfico rodado mediante un encintado de piedra natural o elementos prefabricados de hormigón, colocados sobre una solera adecuada. El pavimento a emplear en las aceras es, en general, antideslizante, y en el diseño se eliminan las barreras urbanísticas, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. Los bordillos son preferentemente de hormigón o de piedra natural. Se asientan sobre un lecho adecuado. La altura vista del bordillo hacia la calzada varía entre 50 y 150 mm, dependiendo de las condiciones del drenaje. Son verticales o tendidos en función de las características del lugar.

En las sendas peatonales y pista ciclista, incluidas en los espacios libres, se recomienda un tratamiento unitario de las mismas con el conjunto del espacio, debiendo resolver el proyecto el drenaje de las aguas pluviales. Se utilizan materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón, si bien, su inclusión en un espacio libre debe condicionar la elección del pavimento que enfatizará las características de la ordenación mediante el uso de distintos materiales. En el caso de la pista ciclista se considera la resistencia del pavimento a la rodadura, deslizamiento y al hundimiento.

Se recomiendan pavimentos de arena de miga compactada sobre tierra apisonada, de árido visto sobre pavimento de hormigón, de tierra estabilizada, piedras naturales, adoquines, elementos cerámicos, hormigones impresos u otros análogos. Se aconsejan igualmente pavimentos bituminosos acabados en gris o en rojo sobre capa de hormigón o macadán recebado, pudiendo combinarse con pavimentos de tierra estabilizada y compactada mediante cintas longitudinales.

En las sendas peatonales, la existencia de esfuerzos verticales y horizontales hace depender en gran medida la elección del tipo de firme de las características del terreno.

Independientemente del tipo de pavimento que se elija es obligatoria la instalación de una lámina geotextil para evitar la aparición de malas hierbas.

- b) Abastecimiento de agua: el diseño de red de distribución de agua potable cumplirá en cuanto a dotaciones, presiones, materiales, diámetros y demás condiciones las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II.

La demanda se calcula en función del uso que se prevé que vaya a consumir agua en la zona a abastecer. En el Sector UE-32 y teniendo en cuenta la tabal III- 1 de las Normas del Canal de Isabel II se obtiene que la dotación específica para el uso terciario, industrial y dotacional es de 8,64 l/m² /día.

La red de distribución se dimensiona para un caudal punta, lo que equivale a multiplicar la dotación por un coeficiente que es 3.

La red de distribución principal está constituida por tuberías de diámetro nominal superior a 150 mm de fundición dúctil. Sobre esta red se instalarán las acometidas y se autoriza la instalación de hidrantes, cuyo diámetro nominal se fija en 100 mm. Estos se distribuyen de manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea nunca superior a 200 m.

Se prohíbe la utilización de hidrantes para el baldeo de calles.

Se dispondrán válvulas de aeración y desagües en los puntos altos y bajos respectivamente relativos a cada tramo.

La red de distribución será en la medida de lo posible de diseño mallado, eliminando puntos y situaciones que faciliten la contaminación o el deterioro del agua distribuida. Únicamente en lugares donde esto sea imposible, se podrá permitir la instalación de una red ramificada.

La red de distribución se desarrolla siguiendo el trazado viario y mediante tramos lo más rectos posibles.

En viales de más de 15 m de ancho se instalarán dos tuberías, una a cada lado del mismo, salvo en los viales en el que en uno de los lados se prevean menos de dos acometidas por manzana.

La red está formada por tubos de fundición dúctil. Los materiales de las tuberías deben acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad exigible, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y al menos de 20 atmósferas y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplen las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución es lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables, la aparición del cloro residual por estancamiento.

Además, se limita su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, se estima como velocidad máxima aconsejable 2,25 m/seg., y como velocidad mínima 0,6 m/seg. entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se pueden adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde puede estar sometida a las cargas del tráfico es de 1,00 m, medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable es de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución es de 100 mm.

En las zonas verdes, las redes de riego que se conectan a la red de distribución de agua potable deben cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes. Los Proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

— Superficie edificable máxima: 150.000 m² e Uso global: Terciario.

MUNICIPIO:	ARGANDA DEL REY
ÁMBITO:	PLAN DE SECTORIZACIÓN SECTOR UE-32
SUPERFICIE (ha):	35,9182

TERCIARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL					
	SUPERF. BRUTA (m ² s)	CHEF. EDIFICAB. (m ² e/m2s)	SUPERF. EDIFICAB.(m ² e)	DOTACIÓN (l/m ² /día)	QM (m ³ /día)
TERCIARIO 1	91.500	0,6885	63.000,00	8,64	544,32
TERCIARIO 2	16.316	1,1411	18.617,00	8,64	160,86
TERCIARIO INDUSTRIAL	2.500	0,2000	500,00	8,64	4,32
ESPACIOS PROFESIONALES	24.925	2,3	57.328,60	8,64	495,32
HOTELERO	6.337	1,6652	10.553,32	8,64	91,18
TOTAL T.D.I	141.579	-	150.000,00	-	1.296,00

ZONAS VERDES			
	SUP. DE RIEGO (ha)	DOTACIÓN (m ³ /ha/día)	QM (m ³ /día)
Sup. de riego	9,5	18,00	171,00
TOTAL ZONA VERDE	9,5		171,00

Demanda total (m ³ /día)	1.467,00
-------------------------------------	----------

Caudal medio (l/s)	16,98
--------------------	-------

Caudal punta (l/s)	37,98
--------------------	-------

El esquema propuesto para la red de abastecimiento es el que se grafía en el plano 17-INF-05.

Con fecha 30 de noviembre de 2006 se emitió el informe al documento de Avance del Plan de Sectorización por parte del Canal de Isabel II cuyo punto cuarto hace referencia a la infraestructura necesaria de abastecimiento de agua, y así como el plano con los puntos de conexión. Este informe se incluye en el Plan de Sectorización en su epígrafe 1.2.5.3.

Los Proyectos de Urbanización cumplen igualmente con la normativa siguiente, además de la específica del Canal de Isabel II.

- Normas para el Abastecimiento Revisión 2004. NA ACYII-2004.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua (Orden del Ministerio de Obras Públicas del 28 de julio de 1974. “Boletín Oficial del Estado” del 2 y 3 de octubre de 1974. Corrección de errores “Boletín Oficial del Estado” del 30-10-1974).
- Real Decreto 2922/1975, de 31 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento para el servicio de distribución de aguas del Canal de Isabel II.
- Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua Orden de 9 de diciembre de 1975, del Ministerio de Industria y Energía. “Boletín Oficial del Estado” 13-ene-76; Correcciones de errores: 12-feb-76.
- Modificado por: complemento del apartado 1.5 título I de las Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua. Resolución de 14 de febrero de 1980 de la Dirección General de la Energía. “Boletín Oficial del Estado”: 7-mar-80.

Red de Hidrantes contra Incendios.

- Norma Tecnológica NTE-IFA “Instalaciones de Fontanería-Abastecimiento”. (Orden del Ministerio de la Vivienda de 23 de diciembre de 1975. “Boletín Oficial del Estado” del 3-01-1976).
- c) Evacuación de aguas residuales y pluviales: el sistema de alcantarillado previsto para el Sector UE-32 es separativo, en el que las aguas residuales negras y las pluviales discurren por redes distintas.
- En Arganda del Rey la red de alcantarillado es competencia del Ayuntamiento y la Depuración es competencia del Canal de Isabel II, por lo que ambos se han pronunciado al respecto de la red de evacuación de aguas residuales.
- La red de evacuación de aguas residuales discurre por el eje de las calles a favor de las pendientes de los viarios, hasta el Norte del Sector, donde se prevé la conexión a la red futura prevista por el Ayuntamiento.

Los vertidos del núcleo de Arganda del Rey, así como colector de aguas fecales propuesto por el Ayuntamiento se depuran en la EDAR de La Poveda, de la cual está prevista su ampliación.

El caudal de aguas residuales que se genera en el Sector UE-32 es de 1.040 m³/día. El 8 de octubre de 2001 se firmó una Adenda al Convenio de Colaboración en la Distribución suscrito entre el Ayuntamiento de Arganda del Rey y el Canal de Isabel II.

La red de evacuación de aguas pluviales discurre igualmente por el eje de las calles a favor de la pendiente de los viarios, en una cota superior a la red de aguas residuales.

En el Sector UE-32 se prevé una canalización entubada que recogerá tanto las aguas de los sumideros dispuestos en la calzada, así como las aguas de escorrentía. El trazado debe continuar hasta el cauce público y conectarse con el propio río Jarama o punto en concretar por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Los caudales de avenida en la cuenca hidrográfica en resumen son:

PERÍODO	INTENSIDAD -L/S HA-	Q ANTES -L/S-	Q DESPUÉS -L/S-	AUMENTO DECAUDAL -L/S-
5 años	191,88	3.125,88	3.814,278	688,40
15 años	245,32	3.938,31	4.876,56	938,25

La red de evacuación de las aguas fecales del Sector discurre por el eje de las calles a favor de las pendientes de los viarios.

El cálculo de la red de alcantarillado, en el correspondiente Proyecto de Urbanización, tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad del agua a sección llena: 0,60-3,00 m/seg.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 60 cm de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- Sección mínima de alcantarillado de 30 cm de diámetro.

Las velocidades máximas y mínimas recomendadas tienen como finalidad evitar deposiciones de material y estancamientos.

La red está formada por tubos de hormigón vibropresado, centrifugado o armado. Los materiales cumplen los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MF) y se acreditará el cumplimiento de sus correspondientes normativas de calidad. Se asientan sobre un lecho adecuado.

En las arquetas de distribución la sección mínima tolerable es de 30 cm. Este diámetro puede reducirse en las acometidas a edificios a 150 mm y a 100 mm, siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto, las pendientes mínimas a exigir son del 1,25 por 100 (1 en 80) para las tuberías de 150 mm y de 1,4 (1 en 70) para las de 100 mm.

La tubería debe estar enterrada un mínimo de 1,20 metros por debajo de la calzada, en zonas donde puede estar sometida a tráfico pesado.

Se prohíbe cualquier tipo de fosa séptica o pozo negro.

Cumplirán igualmente los Proyectos de Urbanización con la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ISA “Instalaciones de Salubridad-Alcantarillado” (Orden del Ministerio de la Vivienda de 6 de marzo de 1.973). Asimismo la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/86, de 11 de abril, así como las Normas para Redes de saneamiento (NRSCYII-2006) aprobado el 27-03 de 2006.

El informe de viabilidad otorgado por el Canal de Isabel II en relación con la depuración del Sector UE-32 se ha incluido en este Plan de Sectorización, epígrafe 1.2.5.3.

Los esquemas de la red de saneamiento y las conexiones exteriores se han grafiado en los planos IF-3 y IF-4.

d) Suministro de f:

Conexiones: las conexiones se resuelven en los términos que ha dispuesto la Compañía Suministradora y de conformidad con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Arganda del Rey.

El cálculo de las redes de baja tensión se realiza de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, previendo en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción ITC-BT-10.

La carga total correspondiente a los edificios se prevé de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción.

Tal como se ha estimado en este Proyecto, la carga en el Sector es:

USO	-m ² s-	-m ² e-	Nº VIV.	POTENCIA	UNIDADES	PARCIAL
TERCIARIO 1	91.500	63.000		0,05	kW/m2e	3.150
TERCIARIO 2	16.316	18.618		0,05	kW/m2e	931
TERCIARIO INDUSTRIAL	2.500	500		0,05	kW/m2e	25
ESPACIOS PROFESIONALES	24.925	57.328,60		0,1	kW/m2e	5.733
HOTELERO	6.337	10.553,32		0,1	kW/m2e	1.055
ESPACIOS LIBRES	101.644			0,0015	kW/m2e	152
RED VIARIA	54.343			0,0015	kW/m2e	82
TOTAL POTENCIA DEMANDADA EN KW						11.128

El tendido de media tensión discurrirá, en lo posible, siguiendo el esquema establecido en el Plan de Sectorización. Se hace bajo las aceras con las protecciones reglamentarias.

Los centros de transformación se localizan sobre terrenos de propiedad privada. Son prefabricados o in situ, pero en todo caso enterrados, y se resuelve su acceso directo desde la vía pública y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

El tendido de baja tensión es subterráneo, disponiéndose bajo las aceras.

Los cálculos de las redes de media y baja tensión en el Proyecto de Urbanización, se realizarán de acuerdo con lo dispuesto en la siguiente normativa:

- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica (“Boletín Oficial del Estado” número 310, de 27-12-2000).
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para baja tensión e instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT 01 a BT 051. Ministerio de Ciencia y Tecnología (“Boletín Oficial del Estado” número 223, de 18-09-2002).

e) Red de alumbrado público: el alumbrado público no deberá contemplarse únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etcétera), sino también, como elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala con el entorno circundante.

Para la definición de la geometría de la instalación, en el cuadro anejo se especifican recomendaciones de diseño, por tipo de calle para cada uno de los parámetros que determinan la geometría de la instalación: disposición, altura de montaje, interdistancia y sustentación.

RECOMENDACIONES DE DISEÑO. GEOMETRÍA Y COMPONENTES (1)				
TIPO DE CALLE	DISPOSICIÓN	GEOMETRÍA ALTURA DE MONTAJE (m)	INTERDISTANCIA (m)	SUSTENTACIÓN
Vías de la red general de comunicaciones y avenidas principales del Sector	- Pareada - Tresbolillo	7-9	20-28	- Báculo - Columna
Resto de la red viaria del Sector	- Unilateral - Tresbolillo	4-6	16-24	- Báculo - Columna
Sendas peatonales y zonas verdes	- Unilateral	3-4	12-16	- Columna

Las alturas de montaje e interdistancias que se enuncian lo son con carácter meramente orientativo. Han sido elaboradas considerando una anchura de calle, una sección transversal, una altura de edificación y unas características fotométricas

de la luminaria de tipo medio, por lo que no deben ser adoptadas con rigidez, sino que deben ser objeto de un estudio particularizado en cada caso.

Al objeto de dotar de la mayor protección al medioambiente nocturno, el cálculo del alumbrado en el Sector limitará estrictamente el número de luminarias a los niveles de iluminación requeridos en función de los usos, teniendo en cuenta las propuestas de la “Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno”, del Comité Especial de Iluminación, y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medioambiente mediante la mejora de la eficacia energética” del citado Comité y el Instituto para la Diversificación de la Energía.

Se prohíbe la utilización de disposiciones axiales o multiaxiales con luminarias suspendidas de cable.

Las columnas y báculos se utilizan en las aceras que tienen un ancho mayor de 2 m. Se prefieren las columnas a los báculos por su menor incidencia ambiental. El tipo de columna o báculo a utilizar es el tipo AM-10, homologado por el Ministerio de Industria y Energía, con las características definidas en el Anexo al Real Decreto 2642/1985, de 18 de diciembre, y modificación posterior en el Real Decreto 401/1989, de 14 de abril. Para definir los componentes de la instalación, en el cuadro adjunto, se recogen algunas recomendaciones de carácter particular para cada tipo de calle que complementan a las que más adelante se enuncian:

RECOMENDACIONES DE DISEÑO. GEOMETRIA Y COMPONENTES (2)				
COMPONENTES				
TIPO DE CALLE	LUMINARIA	LÁMPARA	TENDIDO	SOPORTE
Vías de las redes general y local de comunicaciones	- Cerrada	V.S.A.P. V.M.C.C.	Subterráneo	- Acero galvanizado pintado.
Sendas peatonales y Zonas Verdes	- Cerrada apantallado con difusor.	V.M.C.C. V.S.A.P.H.M.	Subterráneo	- Acero galvanizado pintado. - Hierro fundido.

V.S.A.P.- Vapor Sodio Alta Presión.

V.S.B.P.- Vapor Sodio Baja Presión.

H.M.- Halogenuros Metálicos.

V.M.C.C.- Vapor Mercurio Color Corregido

Con carácter general se utilizan lámparas de vapor de sodio a alta presión. En los entornos que se requiere una diferenciación y mayor calidad cromática, pueden utilizarse lámparas de vapor de mercurio, de color corregido e, incluso, de halogenuros metálicos.

Las lámparas de vapor de sodio a baja presión, por sus malas características cromáticas, son desaconsejables.

El centro de mando, que debe estar dotado de accionamiento automático, se sitúa en lugar secundario de la escena urbana y siempre que no ocasione inconvenientes a los ciudadanos, y cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación.

Cuando ello no ocurra tiene el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

Los tendidos eléctricos son subterráneos, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalización de PVC rígido o corrugado y disponiéndose arquetas, cetas o no, en los cruces de calzada. En todos los casos, los cruces de calzadas se resuelven subterráneamente.

Los soportes de acero deben ser galvanizados en todos los casos y posteriormente pintados, previa capa fosfatante de imprimación.

Todos los soportes están adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes), así como conectados a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

Las luminarias son en todos los casos cerradas.

La elección de la luminaria se realiza en función de las características fotométricas facilitadas por el fabricante optando, entre unas u otras, por la que mejor se adapte, estética y técnicamente, a la solución deseada. Su diseño y tamaño se adapta a la altura de montaje.

En cualquier caso las instalaciones se atienen a las normas municipales, a las exigencias del Reglamento Electrotécnico vigente y a las siguientes:

- Norma Tecnológica NTE-IEE “Instalaciones de Electricidad. Alumbrado Exterior” (Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 18 de julio de 1978. “Boletín Oficial del Estado” de 12-08-1978).
- Guías sobre Iluminación de Exteriores. Comité Español de Iluminación. Publicación CIE número 12.2 (TC-4.6). 1977.
- Real Decreto 401/1989, de 14 de abril, del Ministerio de Industria y Energía, por el que se modifica el Real Decreto 2642/1985, de 18 de diciembre, por el que se declaran de obligado cumplimiento las especificaciones técnicas de los candelabros metálicos (báculos y columnas de alumbrado exterior y señalización de tráfico) y su homologación por el Ministerio de Industria y Energía.
- Instrucción técnica complementaria ITC-BT-09 “Instalación de alumbrado exterior”, del Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

f) Red de telecomunicaciones: las canalizaciones para la red de telecomunicaciones, entroncan con la red principal existente en las proximidades del Sector.

Se disponen bajo las aceras de la red peatonal, a 50 cm de profundidad máxima. La canalización es con tubos de PVC en número y disposición que fije el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con las normas dictadas por las Compañías suministradoras del servicio. En los cruces de calles la canalización va a 80 cm de profundidad y se refuerza con una capa de hormigón de 10 cm de espesor.

Las compañías informarán sobre su conectividad, que en este Plan de Sectorización se ha previsto como se indica en la documentación gráfica, acometiendo a la red de telecomunicaciones situada en las proximidades del Sector y, a partir de esta, salen las canalizaciones para todo el Sector, a base de los conductos de PVC de 110 mm de diámetro que son necesarios.

La separación entre las canalizaciones de telecomunicaciones y las tuberías o conductos de otros servicios deben ser como mínimo las siguientes:

1. Canalizaciones de alumbrado o fuerza eléctrica, 25 cm con línea de alta tensión y 20 cm con líneas de baja tensión.
2. Con tuberías de otros servicios, tales como de agua, gas, etc., 30 cm de tierra como mínimo.
3. Cuando la canalización cruza con cañerías o canalizaciones de otros servicios, se deja el suficiente espacio entre los conductos y los tubos para que de modo fácil se puedan retocar las uniones, efectuar reparaciones o tomar derivaciones. Esta distancia es de 30 cm entre los tubos y el lecho de piedra partida y arena, o firme de la canalización.
4. La explanación de la zanja se hace de modo que siempre se encuentra pendiente hacia una de las arquetas.
5. Las curvas en las canalizaciones son sencillas para simple cambio de dirección, pudiéndose efectuar en plano horizontal o en plano vertical.

En las canalizaciones se pueden realizar curvas directamente con los tubos siempre que su radio sea superior a 25 m. En el caso de emplear codos, estos deben tener un radio mínimo de 5 m.

Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables telefónicos, se procura evitar el paralelismo entre estos y los eléctricos de alta y media tensión, alejándose la mayor distancia posible cuando se construya la canalización.

La longitud máxima de canalización subterránea es de 150 m, entre arquetas, la distancia mínima entre la parte superior de la canalización y la rasante de la acera o terreno, 45 cm, construyéndose un mínimo de 2 conductos por cada sección. Cuando la canalización discurre bajo la calzada la altura mínima de relleno desde el pavimento al techo del prisma es de 60 cm.

Los conductos donde se alojarán los cables telefónicos tienen un diámetro mínimo exterior de 11 cm y la separación entre los conductos es de 3 cm exteriormente. Los conductos van recubiertos con hormigón en masa de 150 kg/m³, formando un prisma continuo.

Las arquetas donde se alojan los empalmes o derivaciones de los cables telefónicos han de ser construidas de acuerdo con los detalles de la Compañía suministradora. Por estas arquetas sólo pasan cables del servicio telefónico.

Las cámaras de registro se construyen con sus paredes principales de hormigón armado; son de hormigón en masa las destinadas a entradas de conductos. Los suelos son de hormigón en masa o armado, según los casos y los techos se construyen

yen siempre de hormigón armado a base de placas de hormigón pretensado o con construcción “in situ”.

Los armarios son a base de barras corrugadas. El hormigón empleado es de resistencia característica H-25.

Las arquetas se construyen de hormigón armado con barras corrugadas de diámetro 6 mm y de hormigón H-25 de resistencia característica. Los techos están constituidos por tapas metálicas convenientemente ancladas a las paredes mediante tacos y tornillos.

Las canalizaciones laterales proyectadas desde cámaras o arquetas a edificios terminan en puntos tales que la conexión con los armarios para distribución de la red interior es de la menor longitud posible, es decir, la entrada en los edificios debe realizarse en un punto próximo al previsto para la instalación del armario citado. Si la fase de construcción de los edificios no permite terminar las canalizaciones laterales citadas en el interior de los mismos, se acaban los conductos en unas arquetas de señalización de ladrillo, desde donde se prolongarán en su día hasta los armarios de distribución de la red interior.

Las instalaciones relacionadas con la telefonía móvil, es necesario realizar un estudio de impacto ambiental, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados con el entorno. Se prohíbe la instalación de telefonía móvil en las zonas de alta fragilidad paisajística.

El esquema correspondiente a la red de telecomunicaciones se incluye en el plano IF-6.

- g) Red de gas natural: el esquema de la red de gas natural se incluye en el plano IF-2. La acometida se efectúa a partir de la red general existente en el municipio.

La correspondiente red de gas se calculará y dimensionará en el Proyecto de Urbanización y cumplirá las Normas específicas de la Compañía suministradora de servicios.

- h) Otros servicios: para los servicios no contemplados en estas Normas, los Proyectos de Urbanización se adecuarán a las regulaciones y criterios que, al respecto, posean las compañías suministradoras y de conformidad con los Servicios Técnicos Municipales.

- i) Plantaciones: al objeto de asegurar la correcta utilización de la capa edáfica en los procesos de revegetación y acondicionamiento en el Sector se limitará el tiempo de apilado de los materiales y su compactación y erosión hídrica y eólica.

Los aspectos relativos a las plantaciones, al igual que los referentes al trazado, pavimentación y definición de las distintas infraestructuras de urbanización, deben concebirse y proyectarse desde una perspectiva unitaria, siendo el Proyecto de Urbanización la figura adecuada a este fin.

La elección de las especies se hace en función de las características del terreno y de las climáticas, considerando igualmente la influencia del tipo de plantación en la forma e imagen final del espacio público a proyectar. También está condicionada por otros factores, tales como la situación de los árboles en relación a las construcciones y a los espacios abiertos, la escala de los edificios y las especies existentes en la zona. En este sentido, los árboles son, predominantemente, de especies autóctonas caducifolias como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el efecto en la zona limítrofe y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior creando a su vez sombras densas en verano y el asoleo en invierno.

El arbolado se planta en los alcorques previstos con este fin en las calles, para formar alineaciones o masas vegetales.

Los árboles (que constituyen alineaciones en las calles y paseos) tienen el tronco recto, recomendándose una altura entre 3 y 4 m. Su circunferencia está comprendida entre 16 y 17 cm, medido a 1 m de altura del suelo. Se aconseja situar alrededor del tronco del árbol una protección durante el primer año de plantación.

El marco de plantación, es decir, la distancia entre los árboles de la alineación, depende de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado es de 5 m y el máximo de 10 m.

El volumen de excavación necesario para realizar la plantación no es menor de 1 m³. Si el árbol se planta en alcorque, la superficie de este último no es inferior a 1 m². La profundidad mínima de la excavación es de 0,60 m.

En algunas ocasiones el uso de determinadas plantas puede resultar eficaz, cara a lograr una superior estabilidad de los taludes resultantes de la urbanización. A este

fin se eligen, preferentemente, plantas tapizantes, cuyas raíces penetran y cohesionan el terreno, pudiéndose igualmente utilizar otras clases de arbustos.

Los arbustos tienen una textura compacta y poseen un adecuado tupido desde la base. El volumen mínimo de excavación para plantarlos es de 0,25 m³ y la profundidad mínima es de 0,40 m.

Las plantaciones de césped se utilizan con extensión continua y con pocos obstáculos. No son recomendables en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Caso de producirse esta última circunstancia, se sustituyen por plantas tapizantes u otro tipo de arbustos. Las plantas tapizantes requieren además una conservación menor, pero se debe prohibir el acceso a las zonas en donde se encuentren, al igual que sucede con los arbustos.

- j) Señalización viaria: en este capítulo se prevé la señalización horizontal de viales, aparcamientos, pasos de peatones y pista ciclista, así como la señalización vertical de todo el área de ejecución.

La señalización horizontal se prevé mediante trazos, figuras y letras, de tamaño y ancho homologado por la Dirección General de Tráfico.

Estas señales se refieren a la de ceda el paso, preaviso para paso de peatones, flechas de dirección, paso de peatones, aparcamiento, stop, y marcas transversales de detención.

La señalización vertical se corresponde con la colocación de placas tipo código homologadas por la Dirección General de Tráfico, recibidas a postes de acero galvanizado y empotradas en zapatas de hormigón en masa.

La ubicación y tipos de señales se definen en el correspondiente Proyecto de Urbanización, conforme a lo especificado por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (Norma 8.2-IC).

- k) Supresión de barreras arquitectónicas: se tiene en cuenta el desplazamiento de personas de movilidad reducida, y, a tal efecto, se está a lo dispuesto en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de aplicación en la Comunidad de Madrid.

TÍTULO 3

Normas Urbanísticas de carácter estructurante

Art. 3.1.1. *Delimitación del Sector.*—La delimitación del Sector es la comprendida dentro de la línea poligonal grafiada en el plano OE-2, en el que además se incluye la relación de coordenadas UTM de los puntos de la poligonal.

La superficie así delimitada asciende a 347.236 m² s, entre la que se incluyen 3.647 m² s correspondientes al dominio público de la Vía Verde del Tajuña, 685 m² s del dominio público hidráulico de la Confederación Hidrográfica del Tajo y 19.351 m² s correspondiente a la Red Supramunicipal de Espacios Libres Protegidos de Vías Pecuarias, resultando la superficie del Sector UE-32 sin dotaciones públicas existentes de 323.553 m² s.

Art. 3.1.2. *Elementos estructurantes de las redes públicas.*—Son los siguientes, cuya concreción gráfica se establece en el plano OE-3: elementos de las redes supramunicipales:

- Red viaria: S = 16.706 m²s.
- Zonas verdes y espacios libres de protección: S = 5.661 m²s.
- Espacios libres protegidos. Vías pecuarias: S = 19.351 m²s.
- Equipamientos sociales S = 8.216 m²s.

Elementos de las redes generales:

- Infraestructuras de comunicaciones: S = 38.219 m²s.
- Zonas verdes y espacios libres de protección: S = 53.175 m²s interiores y 11.946 m² s exteriores al Sector.
- Equipamientos sociales: S = 14.353 m²s.
- Vía Verde del Tajuña: S = 4.875 m²s.

Art. 3.1.3. *Uso global. Aprovechamiento unitario y unitario de reparto.*—Uso global, terciario.

El aprovechamiento unitario del Sector coincide con el aprovechamiento unitario de reparto del área del Sector UE-32. Se establece en, AUR = 0,401638 m² e/m² s referidos al uso Residencial Libre Multifamiliar (OR-3).

El coeficiente de homogeneización entre el uso global OR-3 Residencial multifamiliar libre ($\alpha = 1$) y el uso global del Sector UE-32 que es el Terciario se establece en $\alpha = 0,85$.

El aprovechamiento unitario del Sector expresado en el uso global Terciario es 0,401638 m²e.

$$AUR = \frac{OR-3/m2s}{0,85} = 0,4725 \text{ m}^2\text{e T/m}^2\text{s}$$

Art. 3.1.4. *Intensidad edificatoria y coeficientes de homogeneización.*—Se establece en el Sector una superficie máxima edificable de 150.000 m²e.

Se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados previstos en el Sector:

Uso Terciario:

- Terciario-Comercial (TC): 1,000.
- Espacios Profesionales (EP): 1,000.
- Hotelero: 1,000.

Uso Terciario Industrial (TI): 0,50.

Art. 3.1.5. *Carga unitaria general de reparto.*—Se establece en 124,78 euros por metro cuadrado edificable en el uso característico o mayoritario del Sector:

$$CUR = 124,78 \text{ euros/m}^2\text{e OR-3}$$

La carga unitaria general de reparto corresponde su asunción de manera exclusiva al aprovechamiento de los propietarios particulares, por tanto, sin incluir el 10 por 100 municipal.

Art. 3.1.6. *Objetivos y criterios para el desarrollo del Sector.*—El objetivo principal es el establecimiento de las determinaciones de ordenación estructurante de la ordenación urbanística del Sector UE-32 necesarias para acometer la transformación urbanizadora del territorio del Sector.

La actuación del Sector UE-32 tiene resuelta en adecuada correspondencia con la estructura urbanística prevista en el Plan General, la dotación de servicios, infraestructuras y equipamientos suficientes para garantizar la satisfacción de la demanda propia de las actividades que en el Sector se desarrollan y de las obras de infraestructura necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.

La consecución de este objetivo principal conlleva el apoyo a la tendencia de especialización funcional de Arganda del Rey en su vertiente de servicios terciarios y de residencia. Complementariamente, se establecen como objetivos del Plan de Sectorización, los siguientes:

- Completar la ordenación urbanística general del municipio hasta el límite Sur del territorio de su núcleo urbano.
- Ordenar en el Sector UE-32 la nueva fachada a la A-3.
- El Sector UE-32 se configura como una nueva área municipal y comarcal de actividades económicas.
- Prever la localización de dotaciones públicas municipales y supramunicipales complementarias de los usos terciarios.
- Prever la dotación adecuada de aparcamiento de uso público para los vehículos que utilicen de forma esporádica o continuada el Sector.
- Fomentar un desarrollo urbano equilibrado y sostenible, como herramienta para la gestión responsable de los recursos y para asegurar su transmisión a las generaciones futuras.
- Protección de los valores ambientales de la Villa, potenciando los determinantes naturales del territorio.
- Fomentar y animar la acción conjunta de todos los agentes capacitados para intervenir en el desarrollo del Sector UE-32.

- Fomentar y producir espacios públicos significados que faciliten su reconocimiento y permitan su identificación como propios de la actuación urbanística del Sector UE-32.
- Integrar el Sector UE-32 en la estructura urbanística general de la Villa, conectándolo con la red general de comunicaciones.
- El Sector UE-32 establece sus accesos desde la A-3 y el Plan Especial de Infraestructuras de acceso desde la A-3 al casco urbano de Arganda.
- Resolver el enlace con las infraestructuras ya existentes o previstas, de abastecimiento de agua, gas natural, energía eléctrica, saneamiento y de telefonía y transmisión de datos.
- Ordenar las edificaciones y los usos del Sector de forma que se respete el paisaje del entorno y se considere la nueva percepción que habrá de tenerse del territorio del Sector.
- Consideración en la ordenación de los paseos y las zonas verdes interiores del Sector.

Criterios a seguir en la redacción:

- Configuración de una estructura territorial del municipio acorde con los fines y objetivos perseguidos por el Plan General, y de forma coherente con las estrategias globales regionales y municipales para el desarrollo sostenible del territorio.
- Complemento del núcleo urbano de Arganda del Rey.
- Minimización del impacto ambiental preservando adecuadamente el medio físico y el paisaje.
- Remate de la estructura urbana.
- Minimización de la inversión económica en infraestructuras buscando las condiciones favorables del terreno que permitan la construcción de las infraestructuras, servicios y edificios sin coste excesivo.
- Ordenación que permite la máxima versatilidad en la parcelación y la mayor economía en la urbanización.

Art. 3.1.7. *Conexiones exteriores.*—Se establecen gráficamente en los planos de la serie IF, referentes a los servicios.

- Agua.
- Energía eléctrica.
- Telecomunicaciones.
- Gas natural.
- Saneamiento, y
- Enlace con la autovía A-3.

Art. 3.1.8. *Ficha para el desarrollo del Sector.*

Sector UE-32



PLANO DE LOCALIZACION



PLANO ZONAL

SECTOR	UE-32
--------	-------

DENOMINACIÓN	IDENTIFICACIÓN	HOJAS PLANO
ACCESO DESDE NUDO SUR A-3 A CASCO ARGANDA	UE-32	Serie: Suelo No Urbanizable. Nº Hoja 583/2-2. Serie: Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución. Nº Hojas 8 y 10 Serie: Clasificación del suelo y Sistemas Generales. Nº Hojas 8 y 10 Serie: Calificación Global. Zonas Medio Ambiente. Nº Hojas 8 y 10 Serie: Calificación de suelo. Alineaciones y rasantes. Nº Hojas 54, 63, 64, 73, 74 y 83

CLASE SUELO	USO CARACTERÍSTICO	APROVECHAMIENTO
SUNS	TERCIARIO	UNITARIO 0,401638 m2e OR-3/m2s

SUPERFICIE DEL SECTOR	DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES VÍA VERDE DEL TAJUÑA	RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PECUARIAS	TOTAL ÁMBITO DEL SECTOR
324.238 m ² s	3.647 m ² s	19.351 m ² s	347.236 m ² s

CESIONES PARA REDES PÚBLICAS
- La Cesión de suelo para las redes públicas de niveles supramunicipal y general se hará de acuerdo con lo establecido en los artículos 91.3 y 36.5 de la Ley LSCM 9/01. - Como mínimo la red pública de zonas verdes y espacios libres tendrá una superficie de 72.000 m2s. - Como mínimo la red pública de infraestructuras tendrá una superficie de 50.500 m2s.

CALIFICACIÓN USO CARACTERÍSTICO:	Terciario
USOS AUTORIZADOS:	Todos los relacionados con el servicio comercial, terciario hostelería y servicios de la A-3 y del polígono industrial
USOS PROHIBIDOS	Residencial

FIGURAS DE DESARROLLO	SISTEMA DE EJECUCIÓN	CARÁCTER CALIFICACIÓN PLAN GENERAL
Plan de Sectorización Plan Parcial Proyecto de Urbanización Proyecto de Reparcelación	Compensación	Indicativa

Otras condiciones: su objeto es la ejecución del nudo sobre la A-3 y la conexión con glorieta distribuidora, la de la glorieta y la conexión desde esta con el casco de Arganda.

Incluye una comunicación provisional con el polígono industrial y el desvío del FFCC del Tajuña.

Este Sector participará en los costes de las infraestructuras Generales Hidráulicas (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Programa de Actuación del Presente Plan General. Su participación se determinará tal y como establecerá el Convenio que habrán de suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

El Sector deberá obtener el suelo colindante al nudo sobre la A-3 al Oeste de la misma destinado a la red pública de nivel general de zonas verdes y espacios libres.

Cargas de urbanización:

- Forestación de la red pública supramunicipal y general de Zonas Verdes y Espacios Libres de Protección de la A-3 y establecimiento de red de riego por goteo si fuera precisa.
- Ejecución del nudo sobre la A-3 y sus conexiones hasta la glorieta distribuidora de conexiones con el polígono industrial y con el casco de Arganda, incluso esta.
- Ejecución de la parte de la vía de circunvalación interior del polígono industrial incluida en la UE-30.
- Ejecución del desvío del trazado del FFCC del Tajuña.

Antecedentes de planeamiento: revisión del Plan General aprobado definitivamente por la CM el 14/01/99, publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 82 de 08/04/99.

TÍTULO 4

Normas de edificación

Capítulo 4.1

Parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno

Art. 4.1.1. *Remisión al Plan General.*—A efectos de las Normas e Instrucciones Urbanísticas, la definición de los parámetros y condiciones generales de la edificación y sus relaciones con el entorno tendrán el significado que se expresa en el título VI de las Normas Urbanísticas Generales del vigente Plan General de Arganda del Rey complementado con lo que se establezca en el documento del Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada del Sector UE-32.

El título VI: Normas Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Arganda del Rey regula las condiciones generales referentes a:

- Condiciones higiénicas y de calidad de la edificación.
- Condiciones estéticas de la edificación.
- Normas reguladoras de Medio Ambiente.

TÍTULO 5

Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

Art. 5.1.1. *Condiciones técnicas.*—Será de aplicación lo determinado en la Normativa del Plan General de Arganda del Rey, complementada por los siguientes condicionantes:

- Alineaciones y rasantes: son las señaladas en el plano OP-3, relacionándolo con los planos OP-4, de perfiles longitudinales y transversales.
- Cimentación: las cimentaciones de los muros o pilares que linden con la vía pública no podrán tener menos de un metro de profundidad. Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir de la alineación oficial.
- Prohibición de ocupación de terreno vial: no podrá sobresalir fuera de la alineación oficial ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, excepto los salientes y vuelos autorizados en este Plan de Sectorización.
- Ocupación de la vía pública por causa de las obras: en caso de ser necesaria la colocación de vallas en la vía pública, se solicitará del Ayuntamiento el oportuno permiso de ocupación. La licencia señalará en función de la anchura de la vía y de su tráfico, tanto peatonal como de vehículos, la porción de la misma que puede ser ocupada. Este permiso caducará con la terminación de las obras.

En todo caso deberá quedar libre o habilitado un paso peatonal de 1 m de ancho como mínimo, debidamente enlazado con las aceras existentes antes y después de la zona ocupada.

Si dicho paso no pudiera establecerse sobre la acera, por resultar la misma totalmente ocupada, deberá el interesado habilitar un paso artificial, debidamente protegido y señalizado, que cumpla las características señaladas.

La ocupación de vía pública habrá de cesar antes de la finalización de las obras si hubiere desaparecido su necesidad, en cuyo caso, se adoptarán por el interesado las medidas de protección para los usuarios de la vía pública que sean precisas. Por la Alcaldía se determinará el momento en que esta ocupación habrá de desaparecer.

La vía pública deberá dejarse en perfectas condiciones y reparados los desperfectos que su ocupación hubiere ocasionado.

- Desperfectos en servicios públicos: si durante la ejecución de las obras o posteriormente por causas imputables a las mismas, o por mala calidad de la construcción, se produjeran desperfectos de elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a costa del Promotor de las obras.
- Materiales de fachada: se emplearán en el exterior de los inmuebles materiales de buena calidad. Quedan prohibidos los que, por su permeabilidad, blandura o mal agarre, puedan perjudicar la seguridad de la vía pública.
- Injertos y acometidas a los servicios urbanos: los injertos y acometidas a los servicios de redes de distribución de agua o de saneamiento se efectuarán de acuerdo con las instrucciones que señalen los Servicios Técnicos competentes. Realizadas estas operaciones no se ocultarán hasta que merezcan su aprobación por los mismos Técnicos.

La unión definitiva de estos injertos a las redes generales se efectuará por el personal de las propias Compañías suministradoras de los servicios.

- Limpieza de obras: no se permitirá en ningún caso depositar escombros, tierras ni materiales en la vía pública. Los frentes de las obras deberán permanecer limpios permanentemente.

El propietario de la obra igualmente será responsable de la suciedad que puedan producir los vehículos que transportan materiales provenientes de o para las mismas y deberá adoptar las medidas necesarias para su limpieza.

- Derribos: en el interior de las edificaciones pueden hacerse los derribos autorizados a cualquier hora siempre que no causen molestias.

Queda prohibida la utilización de explosivos salvo en casos especiales que necesitarán de autorización específica.

Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desplazamiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.

- Desvío de conducciones: cuando en la ejecución de una determinada obra sea necesario proceder al desvío de conducciones bien por la modificación de alineaciones o por otra razón, se procederá a su realización a costa de la citada obra conforme al correspondiente Proyecto técnico que habrá de contar con aprobación municipal.

TÍTULO 6

Condiciones generales comunes a todas las zonas

Capítulo 6.1

Condiciones de la edificación

Art. 6.1.1. *Condiciones de volumen.*—1. Superficie edificable de los distintos usos:

El Plan de Sectorización establece la edificabilidad total de usos lucrativos del Sector UE-32 en 150.000 m²e, desglosado en los siguientes usos:

Usos Terciario: 149.500 m²e.

- Terciario-Comercial: 81.618 m²e.
- Espacios profesionales: 57.329 m²e.
- Hotelero: 10.553 m²e.

Usos Terciario-Industrial: 500 m²e.

- Terciario-Industrial: 500 m²e.

2. Alineaciones y rasantes: son las establecidas en el plano OP-3, en unión del plano técnico complementario de perfiles longitudinales y secciones transversales.

3. Altura máxima sobre rasante. Número de plantas:

Usos Terciario:

- Terciario-Comercial: 20 m, equivalente a 3 plantas.
- Espacios profesionales y Hotelero: 24 m, equivalente a 3 plantas + ático retranqueado 3 m respecto del plano principal de fachada.

Usos Terciario-Industrial: 12 m, equivalente a 3 plantas.

4. Construcciones permitidas por encima de la altura:

Por encima de la altura máxima permitida solo se podrá edificar:

- En los edificios característicos y más singulares destinados a los usos Terciario comercial y Terciario industrial, se permitirá, en el 30 por 100 del área de movimiento de la edificación obtenida por aplicación de las condiciones de ocupación máxima y retranqueos obligatorios, sobrepasar la altura en metros, si así lo requiere la actividad a desarrollar en el edificio, y siempre sin superar los 24,00 m y la superficie máxima edificable asignada a la parcela.
- Los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, debiendo quedar inscritos dentro de un plano inclinado de 45º sexagesimales apoyado sobre la línea de altura máxima permitida.
- Antepechos, barandillas y remates ornamentales, sin sobrepasar una altura total de un metro y cincuenta centímetros.

Art. 6.1.2. *Condiciones higiénicas.*—Son las establecidas en la Normativa del Plan General y en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1944 y además las siguientes:

Art. 6.1.3. *Condiciones de accesibilidad.*—Las establecidas en el Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios y en la Ley 8/1993, de 23 de junio, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Art. 6.1.4. *Condiciones de uso:*

- a) Uso global: Terciario.
- b) Usos permitidos: se especifican en las normas particulares de cada zona.

Art. 6.1.5. *Condiciones de conservación y mantenimiento.*—Son las establecidas en el Plan General y, además, las siguientes:

La conservación de espacios libres abiertos no públicos: los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no sean de cesión al Ayuntamiento deberán ser conservadas debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

Protección del arbolado: cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo y sea necesaria su eliminación, se procurará que afecte a los de menor edad y porte y se preverá, en todo caso para las especies de medio y gran porte, su escayolado de raíces y posterior trasplante a las zonas de espacios libres o a los espacios no edificados de las parcelas.

Durante el transcurso de las obras se dotará a los troncos del arbolado, y hasta una altura mínima de 180 centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

Cualquier propuesta de supresión de elementos arbóreos existentes debe ir acompañada de la correspondiente valoración económica, que se adjuntará en el Proyecto de Urbanización, obtenida por el “Método de Valoración del Arbolado Ornamental”, Norma Granada, de aplicación en el territorio de la Comunidad de Madrid, según Acuerdo de 7 de noviembre de 1991 del Consejo de Gobierno.

Conservación de edificios: las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes continuas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda. Todos los paramentos al descubierto deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas.

Art. 6.1.6. *Condiciones estéticas.*—Libertad de composición con las limitaciones del artículo 98 del Reglamento de Planeamiento, las condiciones generales establecidas en el Plan General y con las especificaciones que figuran en la norma particular de cada zona.

Capítulo 6.2

Condiciones derivadas de los informes sectoriales y del informe previo de análisis ambiental

Art. 6.2.1. *En relación con la autovía.*—Se respetarán en el desarrollo del Sector las prescripciones de la Orden de Accesos del 16 de diciembre de 1997 respecto a la Red de Carreteras del Estado.

Art. 6.2.2. *En relación con la evaluación ambiental.*—Se aplicarán en los usos del suelo sujetos a procedimientos ambientales establecidos para cada clase y categoría de suelo según la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental y las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos se establece de acuerdo, entre otras, con la Ley 16/2002, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

Art. 6.2.3. *En relación con los movimientos de tierras.*—Los nuevos viarios ajustarán sus rasantes a la topografía de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización.

Se cumplirán las condiciones adicionales del artículo 6.2.15 de estas Normas.

Art. 6.2.4. *En relación a la visión general del núcleo.*—Los tipos edificatorios serán acordes con la visión general del núcleo, evitando expresamente diferencias significativas de altura y pendientes de cubierta, respecto a las construcciones existentes. Se evitarán los materiales, soluciones constructivas y colores discordantes con el entorno.

Art. 6.2.5. *En relación a la protección de las visualizaciones del límite del núcleo urbano.*—Se protegerán las visualizaciones del límite del núcleo urbano, tanto del entorno exterior desde el núcleo urbano como del núcleo urbano desde el exterior.

Se evitarán particularmente la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas o anuncios en todas aquellas zonas que funcionan como límites visuales del núcleo.

Art. 6.2.6. *En relación con el tratamiento de los espacios libres:*

- Las zonas verdes y espacios libres de nivel local se tratan como área de ocio, sin vinculación a elementos lineales de protección de infraestructuras.
- Las zonas verdes y espacios libres cumplen con el Decreto 78/1999 en lo que se refiere a las áreas de sensibilidad acústica y niveles de evaluación sonora.
- Se prevé el traslado a las zonas verdes del Sector de los árboles cuya localización sea absolutamente incompatible con el desarrollo urbano propuesto.
- Se alternarán diferentes especies de arbolado urbano con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, arbolado resistente y de fácil conservación.
- Las especies vegetales a implantar serán autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitando las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, sustituyéndolo por tapices verdes a base de xerófitas.

Se retirará, almacenará y conservará adecuadamente la tierra vegetal retirada en la ejecución de la obra de urbanización para utilizarla en la revegetación de los espacios libres. Se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica de la capa edáfica, retirada y tratada de acuerdo con lo propuesto en el Estudio de Incidencia Ambiental, para asegurar su correcta utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento. A ese fin se limitará el tiempo de apilado de los materiales a un plazo no superior a los 12 meses.

Art. 6.2.7. *En relación con las Vías Pecuarias.*—Le será de aplicación la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

- No discurrirán por el dominio público pecuario viales ni se situarán rotondas, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley 8/98 donde prohíbe el asfaltado del dominio público pecuario y el tránsito a motor no agrícola.
- Las Modificaciones de Trazado de las Vías Pecuarias serán tramitadas de acuerdo a la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Los cruces con viales rodados deberán ser autorizados por la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural, realizándose a distinto nivel para viales rápidos. Si las condiciones de seguridad vial lo permitieran podrán realizarse cruce al mismo nivel que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura, el pavimento estará constituido por materiales no asfálticos preferiblemente adoquines de piedra naturales (roca, basaltos, calzada, ...), y debidamente señalizado indicando cruce con vía pecuaria.
- Las vías pecuarias que atraviesan los ámbitos o las colindantes serán acondicionadas como parques lineales constituidos por un paseo no superior a 1,5 metros de

ancho, estabilizado con piedra natural preferiblemente adoquines de granitos, pizarras, o cualquier otra piedra natural. El resto de la anchura de la vía pecuaria será arbolada preferiblemente con especies autóctonas de al menos 1,5 m de altura, y se les aplicará al menos 7 riegos durante los siete primeros años de plantación, cinco de ellos se realizarán durante el período estival. Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña que no sobresalgan más de 10 cm.

- En el caso que la topografía de los ámbitos desarrollados sea modificada, la vía pecuaria quedará diferente cota el talud que se genere se encontrará en su totalidad fuera del dominio público pecuario, y su pendiente se encontrará entre 1:2 y 1:3 no vertiendo el drenaje que se diseñe sobre la vía pecuaria. Se revegetará el talud realizando una preparación del terreno de forma adecuada con tipo de georedes o redes orgánicas. Se realizarán las labores de hidrosiembra necesarias introduciendo plantas de porte arbóreo y arbustivo, instalándose un sistema de riego por goteo. Se realizarán labores de mantenimiento del talud para evitar la erosión asegurando la reposición de marras y si fuera necesario de la hidrosiembra. El mantenimiento del talud se realizará durante un mínimo de siete años.
- El acondicionamiento de las vías pecuarias del ámbito correrá a cargo del ámbito.
- El vallado de una parcela que colinde con una vía pecuaria precisa, de acuerdo al artículo 14 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, la delimitación será la de la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.
- De acuerdo a lo dispuesto en la Ley 8/1998, en ningún caso los terrenos ocupados por vías pecuarias pueden generar aprovechamientos urbanísticos, y así se hará constar en la Normativa que regule.
- En aquellos puntos donde las vías deban cruzar la red viaria deberá asegurarse la delimitación de su trazado mediante el uso de pavimentación definitiva y señalización claramente visible de sus límites, sin que esta superficie pueda contabilizarse a efectos de aprovechamiento.
- Atendiendo a la función de las vías pecuarias como corredores ecológicos, se procurará disponer zonas verdes en los márgenes de las vías pecuarias, a fin de favorecer los usos de esparcimiento.

Art. 6.2.8. *En relación con la calidad hídrica.*—La depuración de las aguas residuales se hará tal y como se establece en el Informe, y como resultado de los acuerdos alcanzados con el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Arganda del Rey.

La red de saneamiento es separativa, con acometidas independientes en cada parcela.

Deberá cumplirse el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

El Proyecto de Urbanización definirá los elementos que han de interponerse previo al vertido de las aguas pluviales al arroyo, y remitir el documento para su informe a la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental.

Art. 6.2.9. *En relación con los residuos:*

- Se garantiza el incremento de la capacidad de tratamiento de los RSU.
- Deberá asegurarse el cumplimiento de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- El destino de los residuos inertes producidos en el Sector deberá cumplir lo dispuesto tanto en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de junio de 2001, como en el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 21 de febrero de 2002 y publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID con fecha 8 de abril.
- Se recomienda en el Plan de Sectorización la recogida de residuos sólidos urbanos selectiva en 4 secciones: vidrio, papel, plástico y resto de residuos.

Se cumplirán las condiciones adicionales del artículo 6.2.15 de estas normas.

Art. 6.2.10. *En relación con la Protección del Medio Nocturno.*—Se establecen las medidas propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental teniendo en cuenta las incluidas en la “Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y en el “Modelo de ordenanza municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la edificación energética” elaborado por el citado comité y el instituto para la diversificación y ahorro de energía.

Fase de Planeamiento:

- Con el objetivo de reducir los efectos de la luminosidad sobre la calidad de la bóveda celeste, y contribuir al ahorro energético, los elementos de alumbrado utilizados deberán evitar la proyección cenital del haz de luz y se instalarán de forma que distribuyan la luz de la manera más eficiente.
- En el alumbrado de los viales, las luminarias serán preferentemente de vidrio plano sin inclinación, con lámparas de Vapor de Sodio de Baja Presión (VSBP) en vías principales y secundarias, y de Vapor de Sodio de Alta Presión (VSAP) en sendas peatonales.
- Las luminarias de uso peatonal deberán tener un flujo en el hemisferio superior del total eficaz menor de 1,5 por 100.
- Los proyectores se instalarán sin inclinación (cierre de vidrio plano horizontal). Su fotometría estará acorde al área a iluminar, usándose, en general, proyectores con asimetría frontal (ángulo de asimetría) de forma que la tangente del ángulo de asimetría por la altura de instalación nos dé el largo del área necesaria a iluminar frente al proyector.
- Para la iluminación de edificios, los proyectores se instalarán preferentemente de arriba abajo. Si fuera preciso se instalarán viseras, paralúmenes, deflectores o aletas externas que garanticen el control de luz fuera de la zona de actuación. Cuando se ilumine de abajo hacia arriba, el apuntamiento no deberá superar los 2/3 de la altura del paramento vertical.

Fase de Urbanización:

- Aprovechar al máximo la luz natural mediante una adecuada programación de los diferentes tajos de obra, evitando los trabajos en horas de escasa iluminación natural, fundamentalmente, en la fase de urbanización.
- Se deberá evitar la instalación de elementos de alumbrado que proyecten el haz de luz de forma cenital.
- En caso de utilización de proyectores, estos han de ser preferentemente de asimetría frontal y su fotometría ha de estar de acorde con el área a iluminar, utilizando viseras o aletas externas que garanticen el control de la luz fuera de las zonas requeridas.

Art. 6.2.11. *En relación con el ahorro energético.*—Se recomiendan medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético en los nuevos desarrollos. En este sentido deberá tenerse en cuenta el Plan de Fomento de Energías Renovables 2005-2010, aprobado por el Consejo de Ministros celebrado el 26 de agosto de 2005, que establece como una de las medidas del área de energía solar térmica el promover que los Ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias, induzcan el uso de la energía solar al ciudadano a través de planes y de ordenanzas municipales.

Se recomienda el aprovechamiento energético natural y el ahorro en el consumo de energía:

- Optimizar tanto la iluminación natural como el aprovechamiento energético de las edificaciones, captando el mayor asoleo en invierno y evitar sobrecalentamientos en verano.
- Correcta elección de la fuente de luz y de los sistemas de iluminación basados en tecnologías avanzadas.
- Diseño de instalaciones de calefacción incorporando equipos de alta eficiencia energética y disponiendo de sistemas de control y regulación integrados.
- Para el agua caliente sanitaria, tener en cuenta el control de las pérdidas de temperatura mediante un aislamiento adecuado, y la instalación de mecanismos de ahorro en los puntos de consumo.
- Fomentar el empleo de las energías renovables, mediante la utilización de la energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria.

Art. 6.2.12. *En relación al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable.*—Se aplican las medidas dirigidas al ahorro del agua potable de acuerdo con la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.
- Se posibilitará el uso de materiales que permitan el drenaje del agua con el objeto de restringir al mínimo las superficies impermeables de los nuevos desarrollos.

- En caso de adoptarse la red independiente para el uso de las aguas depuradas procedentes de la EDAR se asegurará el riego de las zonas verdes y el baldeo de calles con tales aguas.
- En caso de adoptar la citada red de uso de aguas depuradas deberán preverse las reservas correspondientes dentro de las redes públicas.
- Se sugiere la limitación de la ocupación bajo rasante de los espacios libres/zonas verdes para favorecer la recarga de acuíferos.
- Se establecerá un rendimiento global del 85 por 100 como mínimo a alcanzar en todas las redes de abastecimiento, tanto en el momento inicial, como en su funcionamiento a medio y largo plazo.
- Respecto al sistema de control del consumo, se mantiene la obligatoriedad (establecida desde 1992 por el Canal de Isabel II) de implantar contadores individuales en todos los puntos de consumo para la red de aguas potables. Para la red de aguas recicladas esta obligatoriedad se mantendría tan sólo en los usos terciarios tanto públicos como privados, y usos verde-deportivos.
- En relación con el elevado consumo de agua que se produce en zonas verdes, se proponen las siguientes medidas para disminuir el consumo de agua:
 - En todas las zonas verdes, incluidas las privadas, se prohibirá la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua. Se tendrá en cuenta la eliminación de este y su sustitución por elementos de los “jardines xerófilos”, que permiten ahorros de agua cercanos al 60 por 100, o su sustitución por una selección de los céspedes más rústicos, como pueden ser los “stenotaphrum” (grama americana), que permiten un ahorro del 30 por 100 respecto a variedades más exigentes.
 - Se tenderá a la implantación de especies vegetales autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo.
 - Las pérdidas de agua por transpiración de las plantas pueden ser reducidas evitando que el sol directo y el aire seco castiguen en exceso a las plantas y al suelo. Las soluciones más lógicas y naturales son la creación de sombras y setos, evitando que los vientos secos azoten el suelo y las plantas.
 - El aumento de la capacidad del suelo para retener agua se puede conseguir mediante los aportes de materia orgánica, preferentemente en forma de compost o de humus. Es recomendable un aporte de 4,5 kilos por metro cuadrado de materia orgánica mezclado con la capa superficial del suelo.
 - Aplicar un grueso acolchado (tierra de albero, volcánica, ladrillo molido) al suelo desnudo es la técnica más usada para limitar las pérdidas de agua. Sus efectos sobre las necesidades de agua son muy importantes, hasta el punto de que un milímetro de agua tarda ocho veces más de tiempo en evaporarse en una tierra acolchada que en una desnuda.
 - El riego denominado “convencional” es el menos eficaz, y sin embargo, aún es usado en un número importante de pequeños jardines. Su sustitución por un sistema más eficaz debe ser un objetivo prioritario para lograr una mejora de la eficiencia. En todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con utilización de programadores de riego, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas, e instalación de detectores de humedad en el suelo.
 - Otras medidas que permiten ahorrar agua en los usos externos de jardines son la recogida de aguas pluviales procedentes de las cubiertas o tejados y la reutilización de las denominadas aguas grises.

Art. 6.2.13. *Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente:*

- a) Protección de la vegetación: el planeamiento de detalle tendrá en cuenta el mantenimiento y preservación de los árboles existentes dentro de cualquiera de los suelos urbanizables. Se propone el empleo de los olivos existentes en las parcelas, mediante un estudio de detalle que evalúe tanto sus posibilidades de conservación en las zonas verdes o formando parte del arbolado del viario, como la viabilidad de su trasplante a otras zonas no afectadas por el proceso urbanizador. Para el caso de los trasplantes, en general, se procurará que el apeo afecte a los ejemplares de menor edad y porte. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/1991) para el arbolado ornamental

y se utilizará el mismo criterio de valoración para el resto de los casos, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeo o en su defecto dentro del propio término municipal de Arganda del Rey; todo ello con efectos para todo el término municipal, ya sean suelos urbanos o urbanizables.

- b) Reforestaciones exigibles: se establece la obligación de la redacción de planes de repoblación cuando se pretendan llevar a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, tratamiento de las vías pecuarias, creación de áreas de estancia y recreo, o para construir pantallas visuales que elimine impactos negativo, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas.

Dichos planes se articularán mediante proyectos de reforestación que deberán ser visados y remitidos a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, que emitirá informe vinculante.

- c) Protección de incendios: se dará cumplimiento al Decreto 31/2003, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, y explícitamente las condiciones de entorno y accesibilidad que este establece para toda la obra de edificación. En las zonas colindantes con áreas forestadas se cumplirán las condiciones que establece el artículo 12 del citado Decreto.
- d) Vías pecuarias: de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias, el Sector UE-32 por el que discurren vías pecuarias deberá ser informado por la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica.
- e) Vertidos: debe cumplirse el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

Además de lo señalado anteriormente, el desarrollo del planeamiento tendrá en cuenta las siguientes consideraciones:

- Se deberán prever reservas de suelo donde localizar contenedores de recogida selectiva de basuras, sin que ello haya de sufrir ninguna merma de la superficie de suelo público destinado a viales, aceras, zonas verdes, etc. Estas zonas acondicionadas facilitarán la colocación de los contenedores, su identificación por los ciudadanos y su adecuada recogida.
- Para la recogida selectiva de residuos de papel y cartón se utilizarán contenedores específicos instalados en los espacios públicos.
- Para la recogida selectiva de residuos de envases de vidrio, se utilizarán los contenedores específicos instalados en los espacios públicos.
- Los contenedores para estos residuos se reubicarán durante los primeros años de funcionamiento del sector, según ocupación y actividades del mismo, por lo que no deberán tener la condición de fijos.
- El diseño de estos contenedores, sin detrimento de su funcionalidad, debería estar en concordancia con el del resto del mobiliario urbano con la condición de que siempre sean fácilmente identificables por los usuarios. La ubicación deberá siempre establecerse por parejas de contenedores, uno para residuos de papel y cartón y otro para residuos de envases de vidrio y no estar nunca a más de 250 metros del edificio más alejado (máxima distancia a recorrer).

Fase de Urbanización:

Durante la fase de urbanización se generan toda una serie de residuos contaminantes que serán objeto de un tratamiento específico. Las normas a seguir para su gestión son las siguientes:

- Los residuos contaminantes generados en ningún caso se depositarán en la zona de vertido de inertes prevista por la CAM.
- Los residuos susceptibles de reciclaje (papel, cartón, madera, piezas y elementos metálicos, plásticos, aceites y grasas de la maquinaria, etc.) se acopiarán, separados por tipologías, en los lugares habilitados al efecto en las instalaciones de obra. Cada una de ellas contará con un punto de acopio.
- f) Vertidos líquidos: es preceptiva la autorización de vertido a terreno o cauce público de la Confederación Hidrográfica del Tajo y abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, apro-

bado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y sus reglamentos de desarrollo.

- g) Vertidos líquidos industriales: es de cumplimiento obligatorio la Ley 10/1993, de 26 de octubre, de Vertidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento, y sus normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales se ajustarán a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II al Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- h) Contaminación acústica y vibratoria: se instrumentan las normas urbanísticas respecto de la contaminación acústica y urbanística en el capítulo 6.3, “Condiciones acústicas”, de este documento.
- i) Contaminación atmosférica:

1. Condiciones microclimáticas:

La planificación urbanística asumirá los parámetros climáticos de la zona (asoleo, temperatura, vientos dominantes), beneficiándose o protegiéndose de ellos a través del diseño, fundamentalmente a través de tres elementos:

- Trazado de calles y ordenación de la edificación.
- Disposición de los elementos arbóreos y las masas forestales.
- En climas mediterráneos continentales son aconsejables las aberturas a sur que permitan el aprovechamiento de la energía solar en invierno, siempre que dispongan de protección solar en verano y aislamiento (por ejemplo, contraventanas) para las épocas frías.
- Debe evitarse empeorar las condiciones invernales mediante la formación por el tejido urbano de “túneles de viento” en los que la velocidad del aire puede superar a la meteorológica. La presencia de árboles de porte adecuado y la interrupción de la continuidad de las calles favorece en general el amortiguamiento del viento.
- Resulta recomendable disponer de suelo con poca escorrentía y capacidad de retención de humedad. La confección de aceras y calzadas con capas no impermeables, a base de elementos con juntas, puede suministrar una nada desdeñable capacidad de almacenamiento de agua.
- La plantación de una masa forestal adecuada puede hacer cambiar muy positivamente el microclima: aumenta la humedad ambiental (un árbol puede transpirar 380 litros de agua al día), disminuye el salto térmico noche-día y puede actuar de barrera frente a los vientos fríos e incluso frente al ruido si su espesor es el suficiente (a partir de 30 m). Por otro lado, los árboles de hoja caduca proporcionarán sombra en verano y permitirán la radiación solar en invierno.
- El empleo de especies adaptadas al clima no debe verse tan sólo como un modo de ahorrar agua: una especie perenne adaptada a un clima determinado suele actuar como acumuladores de agua, distribuyendo la evaporación más allá de los períodos de lluvia.
- Las masas de agua próximas actúan de reguladores térmicos, y favorecen las microbrisas. Los emplazamientos cercanos a ellas son, en general, recomendables, debiéndose ponderar su conveniencia en determinadas circunstancias.

El proceso urbanizador tendrá en cuenta la aplicación de técnicas constructivas que permitan aminorar el efecto “isla de calor”, debido a la sustitución de la vegetación existente por superficies asfaltadas y urbanizadas, y debido a emisión de la energía consumida en un área de características urbanas.

- En los viales proyectados se deben realizar plantaciones lineales de arbolado de sombra, que contribuyan a la creación de zonas de sombra lineales para que se reduzca la acumulación y reflexión del calor en las zonas pavimentadas.
- En las áreas donde se proyecte aparcamientos se recomienda en las separaciones internas la plantación lineal de elementos arbóreos de sombra, que de igual forma producirían una mejora microclimática de la zona.

El proceso urbanizador deberá poner en práctica las medidas necesarias para afectar únicamente a la vegetación estrictamente indispensable y controlará los movimientos de tierra para evitar la remoción de masas innecesarias.

2. Calidad del aire:

La planificación urbanística debe tener en cuenta la aplicación de medidas para la disminución del tráfico de automóviles, la optimización del aprovechamiento lumínico y energético natural, el fomento del empleo de energías renovables y la disminución del consumo energético.

- Desarrollar medidas de planificación dirigidas a la disminución del tráfico rodado mediante actuaciones que inciten al desplazamiento de los trabajadores mediante transporte público y disuadan del empleo del vehículo privado.
- Introducir diseños que permitan optimizar el aprovechamiento lumínico y energético natural, fomenten el empleo de energías renovables y potencien la disminución del consumo energético.
- Crear áreas verdes que puedan actuar como zonas tampón. Las diferentes tipologías de espacios verdes urbanos cumplen importantes funciones restauradoras de los impactos que genera la vida urbana. Las barreras vegetales protegen contra el ruido, absorben y filtran el polvo de las urbanizaciones y descompone el CO₂ absorbiendo carbono y liberando oxígeno.
- Obligar el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.
- Someter, a los procedimientos ambientales correspondientes, los planes, proyectos y actividades que así establezca la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y la legislación estatal en la materia.

Dentro del proceso urbanizador, los diferentes tajos en los que se producen movimientos de materiales pulverulentos pueden dar lugar a un importante deterioro de la calidad del aire, debido al incremento de partículas en suspensión. Para evitar este tipo de contaminación se emplearán técnicas de humectación, confinamiento de la carga en transportes y acopios, control de movimientos de la maquinaria pesada, etc.

- La zona afectada por las actuaciones estarán en todo momento perfectamente jalonadas para que no se produzcan tránsitos de vehículos o maquinaria fuera de las zonas estrictamente necesarias.
- Se establecerán viales de acceso para los transportes de materiales de préstamo y los elementos constructivos que discurran por zonas que produzcan un mínimo de molestias a la población cercana.
- La retirada de los lechos de polvo y limpieza de las calzadas del entorno de actuación utilizadas para el tránsito de vehículos de obra, paliará la presencia de partículas totales e inhalables.
- Igualmente, la emisión debida a la acción del viento sobre la superficie de la carga de los volquetes puede reducirse, bien por confinamiento, cubriéndola mediante lonas de forma que no incida el viento directamente sobre ella, o bien, mediante riego.
- La emisión de partículas debidas a la circulación de maquinaria por pistas sin pavimentar, puede reducirse mediante humectación.
- Se procurará reducir y evitar la emisión a la atmósfera de sustancias volátiles y tóxicas, molestas o peligrosas (gases de escape, humos y olores, etc.) haciendo uso de la maquinaria lo más parcamente posible (no dejar los motores en marcha) y conservando los materiales (cerrar bidones y depósitos, evitar vertidos de sustancias muy volátiles, etc.).

3. Medio ambiente sonoro:

La planificación urbanística asumirá los parámetros de calidad acústica que permitan una adecuada compatibilidad de usos a través de un diseño que tenga en cuenta factores tales como:

- Diseñar las vías de modo que no alcancen longitudes prolongadas.
- Potenciar la creación de áreas verdes, que puedan actuar como zonas tampón.
- La ubicación, orientación y distribución de los edificios evitará exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental.

- Los edificios a construir en la UE-32 cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les competa. Entre ellas, cabe citar a título ilustrativo la Norma Básica de Edificación CA-88 Condiciones Acústicas en los Edificios (“Boletín Oficial del Estado” 8-10-1988).
 - Adoptar las medidas necesarias de templado de tráfico en el viario interior para asegurar que mantienen las velocidades de diseño y permiten una circulación fluida y continua.
 - Dispositivos relacionados con el trazado en planta: miniglorietas, retranqueos, zigzags y modificación de intersecciones en T.
 - Dispositivos relacionados con el trazado en alzado: lomos, almohadas, mesetas y mesetas en intersecciones.
 - Dispositivos relacionados con la sección transversal: martillos, isletas separadoras y estrechamientos puntuales.
 - De forma generalizada la capa de rodadura de los viales internos se realizará con pavimentos de tipo drenante.
 - El proceso urbanizador tendrá en cuenta el empleo de técnicas constructivas que permitan disminuir la afección acústica tanto mediante la selección de vías de acceso a la obra, con itinerarios que no afecten a zonas sensibles, como utilizando maquinaria homologada y realizando las operaciones de mantenimiento de la misma en plazo y forma.
4. Contaminación lumínica:
- La planificación urbanística asumirá líneas de diseño e instalación de equipamiento que disminuyan la contaminación lumínica para reducir los efectos sobre la calidad de la bóveda celeste, tal y como se ha especificado en el artículo 6.2.10 Protección del Medio Nocturno.
 - El proceso urbanizador tendrá en cuenta la aplicación de técnicas constructivas que permitan reducir la contaminación lumínica y, además, que contribuyan al ahorro energético, tal y como se ha especificado en el artículo 6.2.10 en relación con la Protección del Medio Nocturno.
- j) Protección del acuífero: el uso y ocupación de las zonas verdes y espacios libres, tanto públicos como privados, se prohíbe su solado indiscriminado y se limita la ocupación bajo rasante al objeto de permitir la recarga de acuíferos, se adoptan materiales porosos en aceras y paseos peatonales, estudiando su trazado para evitar la erosión del suelo y así se establece en las condiciones particulares de Zonas Verdes y Espacios Libres.
- k) Infraestructuras:
- Tendidos eléctricos: se cumplirá el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, que fija los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, estos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán contar con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.
Se recogerá el cumplimiento del Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna y de las restricciones que pueda implicar el cumplimiento del artículo 30 de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
 - Evacuación de humos: será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.
- l) Protección del paisaje y de la escena urbana:
- A continuación se definen diferentes medidas correctoras que aminoren los impactos que afectan a los diferentes elementos del paisaje son:
- Zonas verdes:
- La vegetación, su cantidad, calidad y distribución es el elemento principal de un espacio verde. Su capacidad para moderar las condiciones climáticas y am-

bientales adversas es una de las razones que han influido en considerar como criterio de referencia la necesidad de que los espacios verdes estén cubiertos en un 75 por 100 de su superficie por vegetación.

- En relación al tipo de vegetación; los árboles son moderadores de las condiciones climáticas y ambientales, y ordenan el espacio, es significativo sus menores necesidades de mantenimiento y recursos y su perdurabilidad muy superior a cualquier otro tipo de vegetación.
- En la planificación y el diseño de espacios verdes:
 - En vías con ancho inferior a 18 metros, los árboles deben de ser de porte pequeño o mediano.
 - La separación mínima entre la línea de fachada y el arbolado debe ser de 6 metros para los de mayor porte, y de 4 metros para los de menor porte.
 - La separación entre árboles debe ser de 5 a 8 metros según el tamaño de los mismos.
 - Se considera adecuado que las plantas puedan disponer de un volumen subterráneo útil equivalente al 70 por 100 del volumen de su copa.
 - Las áreas frondosas en las que ramas y hojas ocupan la mayor parte del volumen formado por sus copas, se utilizarán en espacios verdes que requieran una importante barrera vegetal contra ruidos y vientos. También se crearán áreas frondosas en los espacios verdes de mayor superficie. Según las variedades a utilizar se podrá reducir el marco de plantación con el fin de aumentar la densidad de la vegetación.
 - Las áreas cubiertas en las que las copas protegen una superficie y dejan volúmenes vacíos bajo ellas, se utilizarán en los caminos y espacios de estancia. Su principal función de crear espacios sombreados, protegidos de los rayos del Sol. También se distribuirán por los espacios verdes de mayor tamaño formando pequeños bosquetes.
 - Las pequeñas agrupaciones de árboles se utilizarán preferentemente en pequeños espacios (rotondas, bulevares,...), y sus funciones son principalmente estéticas.
 - La orientación en relación al movimiento del Sol tiene especial importancia en la vegetación localizada en calles y bulevares, y habrá que tener en cuenta que en las calles situadas en dirección N-S las dos aceras reciben la misma cantidad de Sol, pero las situadas en dirección O-E, la acera que mira al Sur recibe todas las horas de Sol, mientras la otra permanece en sombra.
- Los arbustos, setos, matas rastreras, trepadoras, plantas aromáticas, vivaces y flores de temporada, también formarán parte de la vegetación de los espacios verdes aunque en proporciones considerablemente menores que el arbolado. Sus funciones son principalmente estéticas, aunque también cumplen funciones biológicas de interés.
- La vegetación arbustiva a plantar en los espacios verdes y en la Red Supramunicipal y General de la autovía A-3 se distribuirá procurando romper la uniformidad que puede representar unos espacios verdes formados principalmente con arbolado, procurando mejorar los aspectos estéticos del espacio verdes y siguiendo los siguientes criterios:
 - Los setos se utilizarán para delimitar espacios interiores y exteriores.
 - Los arbustos se podrán utilizar para complementar áreas frondosas, delimitar espacios y con funciones ornamentales.
 - Las plantas aromáticas se utilizarán en áreas ornamentales no pisables, formando centros o en línea.
 - Las plantas tapizantes y trepadoras se utilizarán para cubrir suelos o muros y en parterres para proporcionar sombra.
 - Las flores y otras plantas vivaces se distribuirán por las zonas verdes atendiendo a criterios estéticos.
- El césped, gran consumidor de agua y de otros recursos no será utilizado como elemento vegetal. Únicamente se podrá utilizar de forma restringida en pequeñas superficies y como necesidad estética no reemplazable por otro tipo de vegetación. En cualquier caso, se utilizarán variedades de bajas necesidades de agua y alta resistencia a la aridez extrema.
- El agua para riego es uno de los principales recursos utilizado en el desarrollo de espacios verdes. Su manejo tiene gran importancia para asegurar un uso

eficaz y sostenible del mismo. Los principales criterios que se proponen para conseguir una buena eficiencia en el manejo del agua de riego en los espacios verdes son los siguientes:

- Utilización prioritaria de especies autóctonas o cultivadas desde antiguo.
 - Elegir el sistema de riego adecuado. Teniendo en cuenta el tipo de vegetación propuesto para los espacios verdes, los diferentes sistemas de riego se deberán utilizar de las siguientes maneras:
 - Microdifusores para riego de rocallas y macizos.
 - Aspersores para plantas tapizantes.
 - Difusores para tapizantes y macizos.
 - Mangueras de exudación para setos.
 - Goteo para matas, arbustos y árboles de mayor demanda de agua.
 - Manguera para árboles con menor demanda de agua.
 - Regar únicamente cuando sea necesario. Procurar regar en los momentos de menor evapotranspiración de las plantas, al amanecer o al atardecer. En áreas con riego automatizado se aconseja regar por la noche.
 - Mantener cubierto el suelo con “acolchados”. Un milímetro de agua tarda ocho veces más de tiempo en evaporarse en una tierra acolchada que de una desnuda.
 - Utilización de aguas recuperadas y tratadas de los usos urbanos.
 - Agrupar la vegetación según necesidades de riego.
 - Realizar un adecuado mantenimiento del sistema de riego.
- Para la realización de caminos, pavimentos y desniveles se deben de tener en cuenta los siguientes criterios:
- Los caminos, lugares de estancia y demás superficie no cubierta de vegetación, deben de ser de arena prensada sobre lámina geotextil. Los pavimentos se deben instalar en las áreas donde resulte imprescindible y se deben asentar sobre arena.
- Los desniveles y otros accidentes de la topografía se deben utilizar e integrar en los espacios verdes procurando que los materiales a utilizar en su acondicionamiento procedan del entorno próximo.
- Como criterio general se considera que los materiales a emplear en delimitaciones de caminos, miradores y otras áreas deben ser de maderas y en menor medida de hierro fundido.
- En relación con su orientación y trazado será necesario tener en cuenta la conveniencia de que los caminos se encuentren sombreados en época estival con el fin de que puedan ser utilizados como lugares de paseo o estancia.
- Protección del medio urbano e industrial.
- Se evitarán las alineaciones sucesivas de conjuntos de edificaciones y se intercalarán diferentes orientaciones para evitar la monotonía del tejido urbano e industrial resultante. Con ese mismo propósito, y a fin de impedir la excesiva envergadura de las manzanas definidas y favorecer la permeabilidad, ya sea peatonal o rodada, se intercalarán espacios públicos.
- En la relación a la adopción de medidas correctoras, estas serán de carácter genérico ya que hay que tener en cuenta que la evaluación de impacto ha sido realizada a nivel de planeamiento y que, por tanto, su concreción depende del desarrollo de este y de los proyectos técnicos particulares de obra. A modo indicativo, se propone:
- Estudio detallado de los acabados arquitectónicos.
 - Intervención de profesionales cualificados en la definición de la integración paisajística y diseño de acabados de las instalaciones.
 - Adecuada integración del color y de las estructuras en el paisaje.
 - Ajardinamiento de los espacios libres de edificación.
- Se protegerán con carácter general las visualizaciones del desarrollo urbanístico, tanto del entorno exterior desde el industrial como del industrial hacia el exterior. Para ello, se vigilarán los impactos de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama, así como la colocación de carteles, antenas parabólicas o anuncios en todas aquellas zonas que se delimiten como visualizaciones singulares.

Redes de telefonía:

- En relación a la instalación de antenas de telefonía móvil, el texto urbanístico incorporará que los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudien su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello es conveniente que se presenten estudios de integración en el paisaje de las instalaciones.

Durante el planeamiento de detalle de las plantaciones y revegetaciones en los diferentes espacios libres y zonas verdes se recomienda una serie de criterios en la selección de las especies:

- Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en la posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo esta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- Se debe determinar la estructura paisajística del territorio adyacente, ya que determinará no sólo la forma y disposición espacial de las plantaciones, sino también determina el elenco de especies apropiadas para su ejecución.
- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- El adecuado mantenimiento de los espacios verdes resulta esencial para garantizar un correcto desarrollo y, un cumplimiento satisfactorio de sus funciones. Si tenemos en cuenta el compromiso con la sostenibilidad del planeamiento, el mantenimiento de las zonas verdes además del criterio económico tendrá que considerar los criterios ambientales, principalmente en lo referente al consumo de recursos naturales no renovables, o con una tasa de renovación alta. Así, las labores de mantenimiento se realizarán de manera prioritaria siguiendo los principios que rigen en agricultura ecológica:
 - El abonado o mantenimiento de la fertilidad del suelo se llevará a cabo con materiales orgánicos (estiércol, mantillo, compost, abono verde) y las enmiendas, si son necesarias, se realizarán con productos naturales no fabricados sintéticamente.
 - En el laboreo o trabajo del suelo se utilizarán medios mecánicos ligeros (motoazadas, desbrozadoras, pequeños tractores articulados, etc.), evitando que la superficie destinada a la vegetación sea compactada por el uso de maquinaria pesada.
 - El suelo destinado a la vegetación deberá mantenerse cubierto para el mejor aprovechamiento del agua de riego y como ayuda a su conservación evitando pérdida de materia orgánica y la proliferación de hierbas no deseadas. En el acolchado, se emplearán diversos materiales orgánicos como: cubiertas vegetales vivas, restos de vegetación, corteza de pino y paja. En algunos casos, principalmente con fines ornamentales, se podrán utilizar otros materiales como gravas de diferente grosor, arenas, etc.
 - Para el control de las hierbas no deseadas o adventicias se utilizará el deshierbe mecánico mediante segadoras o desbrozadoras. También podrán utilizarse otros sistemas como el desherbado térmico. No se utilizarán herbicidas residuales.
 - Las podas en el arbolado de sombra se reducirán al mínimo necesario y se evitarán las podas drásticas e indiscriminadas como el descabezado de troncos. Se realizarán en la época adecuada durante el descanso vegetativo de las plantas.
 - El compromiso con la sostenibilidad de los espacios verdes, exige que los cuidados fitosanitarios se realicen preferentemente con métodos ecológicos, es decir, sin necesidad de utilizar productos químicos de síntesis. Estos métodos, podrán combinarse con los de lucha biológica integrada que permiten, en caso de estricta necesidad, la utilización de productos químicos específicos y de baja toxicidad.
 - El mantenimiento de los sistemas de riego tiene como fin garantizar el funcionamiento adecuado de los mismos. Como criterio principal se procurará

que los caudales de cada dispositivo sean los establecidos en las especificaciones de los mismos, y se comprobará periódicamente su funcionamiento. También se tendrán en cuenta las redes de distribución de agua de riego evitando las fugas que despilfarran el agua y pueden afectar negativamente al desarrollo de las plantas.

Art. 6.2.14. *En relación con la vigilancia ambiental.*—La vigilancia ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de cada una de las condiciones contenidas en el Estudio de Incidencia Ambiental y en el Informe definitivo de Análisis Ambiental, de forma que se cumplan las previsiones contenidas en los epígrafes i) y j) del artículo 16 de la Ley 2/2002.

La periodicidad de realización de controles y remisión de informes se justificará en el Estudio de Vigilancia Ambiental.

Art. 6.2.15. *Otras determinaciones propuestas por la Dirección General de Medio Natural:*

- Los impactos sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos en la relación de obras y trabajos que lleven aparejados movimientos de tierras, se harán contemplando la capacidad potencial del suelo y su fragilidad frente a procesos de degradación, erosión y desplazamiento.
- Se realizará la revegetación rápida de taludes, terraplenes y superficies desnudas, para evitar el desencadenamiento de procesos erosivos y la pérdida de suelo.
- Se prohíben las acumulaciones de materiales en pendiente, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y entrañen riesgo de arrastre de materiales y sustancias, o que puedan ser origen de procesos erosivos intensos.
- Se planificará de forma adecuada los movimientos de la maquinaria, el trazado de caminos y la ubicación de las instalaciones, para minimizar la pérdida de suelo.
- Con carácter general se prohíbe la realización de vertidos o el derrame de residuos que alteren las condiciones de habitabilidad de las áreas próximas y/o supongan daño para los valores en ellas contenidos.
- Se procederá de forma periódica a la retirada de los residuos sólidos que puedan existir en las zonas de dominio público de las vías de comunicación existentes, a fin de evitar el impacto paisajístico y el riesgo de incendio que puedan provocar.
- Se deberá establecer el adecuado tratamiento de los posibles residuos que la obra y las futuras instalaciones generen o el sistema de recogida por gestores autorizados, debiéndose garantizar el pleno funcionamiento de los mismos a lo largo del tiempo.
- Las posibles afecciones derivadas del uso de las nuevas instalaciones deberán ser debidamente minimizadas.

Art. 6.2.16. *Condiciones en relación con el estudio de caracterización de calidad de los suelos y de las aguas subterráneas.*—En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto, en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Capítulo 6.3

Condiciones acústicas

Se observarán en el Sector UE-32 las siguientes:

Art. 6.3.1. *Áreas de sensibilidad acústica. Delimitación.*—Se delimitan las áreas de sensibilidad acústica en que se divide el territorio correspondiente al Sector UE-32 en el plano OP-5 al que se remite. En el citado plano se incluye también la relación de coordenadas UTM de los vértices de la poligonal que delimita cada área.

Art. 6.3.2. *Valores límite de emisión e inmisión de ruido y vibraciones.*—Los valores límites de ruido y vibraciones aplicables a las distintas áreas de sensibilidad acústica definidas en el Sector son los definidos por los artículos 12 y 15 del Decreto 78/1999 de protección contra la contaminación acústica en la CM.

Art. 6.3.3. *Actividades productoras de ruido y vibraciones.*—La puesta en funcionamiento de actividades cuyo desarrollo lleve asociado la generación de ruido o vibraciones

estará condicionada al cumplimiento de las normativas municipales y el Decreto 78/99. Este punto deberá ser acreditado por un informe técnico llevado a cabo por una entidad cualificada y siguiendo las normativas de medida aplicables.

Art. 6.3.4. *Actividades receptoras de ruido y vibraciones.*—El Ayuntamiento podrá exigir para la apertura de una actividad la presentación de un informe técnico que acredite el cumplimiento de la normativa municipal en lo referente a los niveles de inmisión de ruido y vibraciones.

Art. 6.3.5. *Tráfico rodado.*—Con el fin de garantizar que los niveles de ruido futuros no superen los valores previstos en el Estudio de Condiciones Acústicas que se incluye como Anexo E a la Memoria de este Plan de Sectorización, se exigirá la adopción de medidas que garanticen el cumplimiento de los límites de velocidad establecidos. El límite de velocidad queda fijado en 40 km/h para los viarios interiores del Sector UE-32.

Art. 6.3.6. *Medidas preventivas.*—Con el fin de reducir los efectos negativos y las molestias ocasionadas por el ruido y las vibraciones, se establecen las siguientes medidas preventivas:

- Las actividades de nueva implantación deben presentar en el Ayuntamiento informes técnicos previos que garanticen el cumplimiento de las normas municipales en lo referente a emisión e inmisión de ruido y vibraciones.
- Ninguna actividad (queda excluido el ruido de tráfico), podrá emitir valores de ruido que incrementen por encima de los límites aplicables, los niveles sonoros existentes en el ambiente exterior de cualquiera de las zonas del Sector.
- Evitar la ubicación de actividades que exijan bajos niveles de ruido en zonas que sean susceptibles de generar niveles de ruido elevados.
- Establecer separaciones entre las zonas productoras de ruido y aquellas en las que el ruido pueda ocasionar molestias para los vecinos o trabajadores.
- Establecer medidas que permitan garantizar el cumplimiento de las limitaciones de velocidad definidas para cada tipo de vía.
- Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les compete. Entre ellas, cabe citar a título ilustrativo la Norma Básica de Edificación CA-88 Condiciones Acústicas en los Edificios (“Boletín Oficial del Estado” 8-10-88).
- En los suelos destinados a usos terciarios y equipamientos deberán retranquearse las edificaciones proyectadas una franja de 10 metros a ambos lados de la vía interior de nivel local del Sector.

Art. 6.3.7. *Medidas adicionales: condiciones de los edificios.*—En aquellos edificios cuyas fachadas se sitúen próximas a fuentes de ruido de importancia, se exige garantizar niveles de inmisión de ruido que cumplan con los establecidos por el Decreto 78/1999, mediante un incremento del aislamiento en las fachadas. En estos casos especiales, previo a la construcción del edificio, se exige la presentación junto con el Proyecto del edificio de un informe técnico que incluya los siguientes puntos:

- Medición de los niveles de ruido en la fachada.
- Aislamiento necesario en las fachadas.
- Composición de las fachadas que garantice el aislamiento necesario.
- Predicción de los niveles de ruido de inmisión.
- Medición de los niveles de ruido de inmisión, una vez construido el edificio.

Art. 6.3.8. *Zonas calificadas para equipamientos.*—Los equipamientos que se sitúan en el suelo calificado para ello en el Plan de Sectorización serán compatibles con la zonificación acústica establecida, Tipo III de acuerdo con lo preceptuado en el Decreto 78/1999.

Los usos se limitan al hospedaje, oficinas o servicios, comercial, deportivo y recreativo.

Art. 6.3.9. *Medidas de templado de tráfico.*—Se establecen las siguientes medidas de templado de tráfico para asegurar que en el viario interior se propicie una circulación fluida y continua sin exceder la velocidad de 40 km/h durante el período diurno y el período nocturno.

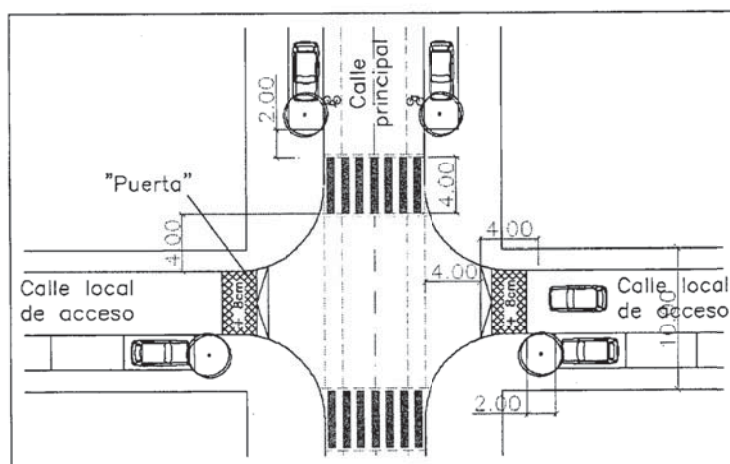
Se recomiendan los dispositivos para moderar la velocidad, publicados por la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid. Entre estos destacan:

1. Dispositivos relacionados con el trazado en planta:
 - Miniglorietas.
 - Retranqueos.
 - Zigzags.
 - Modificación de intersecciones en T.

2. Dispositivos relacionados con el trazado en alzado:
 - Lomos.
 - Almohadas.
 - Mesetas.
 - Mesetas en intersecciones.
3. Dispositivos relacionados con la sección transversal:
 - Martillos.
 - Isletas separadoras.
 - Estrechamientos puntuales.

En las intersecciones de las calles principales con las calles de menor sección se subraya el punto de entrada a un recinto mediante “puertas”. Estas puertas consisten en la elevación y distinción del pavimento de la calzada, dando continuidad a la banda peatonal. El tipo de la puerta depende de la clasificación de la vía de intersección.

PUERTA DE ENTRADA A CALLE LOCAL DE ACCESO DESDE VÍA PRINCIPAL



Art. 6.3.10. *Configuración de las nuevas vías.*—El viario interior se diseña en lo posible conforme a secciones que despejan de tráfico las áreas más próximas, mediante aceras generosas y bandas de aparcamiento interpuestas, de modo que el tráfico ruidoso de vehículos semipesados, reparto y transporte público, queda alejado de las fachadas de la edificación.

TÍTULO 7

Régimen de los usos

Art. 7.1.1. *Remisión al Plan General.*—A efectos de las Normas e Instrucciones Urbanísticas, la clasificación y regulación pormenorizada de los usos será la que se expresa en el título V: Normas Generales de Usos de las Normas Urbanísticas Generales del vigente Plan General de Arganda del Rey, una vez particularizada y complementada por el Plan de Sectorización.

En el capítulo 2.º de las Normas Generales de Usos se regulan el régimen de los siguientes usos:

- Uso productivo.
- Uso terciario.
- Uso de infraestructuras.
- Uso de equipamientos.
- Uso de zonas verdes y espacios libres, entre los que se incluyen los usos previstos en el Plan de Sectorización.

TÍTULO 8

Normas zonales particulares

Capítulo 8.1

Definición de las zonas

Art. 8.1.1. *Definición.*—Las áreas de usos homogéneos que se califican en el Plan de Sectorización se grafían en el plano OP-1 de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo, la Normativa particular específica de aplicación en cada una de ellas, es la que se establece en las Normas Zonales Particulares.

Capítulo 8.2

Condiciones particulares de la zona: Terciario-Comercial (TC)

Art. 8.2.1. *Definición y carácter:*

- A) Áreas ocupadas por edificaciones destinadas a actividades de uso colectivo destinadas a la exposición de artículos comerciales, a la venta o permuta, al por mayor o por menor, de mercancías o servicios personales incluyendo su almacenamiento inmediato.
- B) Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privados.

Art. 8.2.2. *Condiciones del uso terciario-comercial.*—Las condiciones generales del uso terciario-comercial son las establecidas en el Plan General para el uso global terciario y las condiciones particulares del uso comercial en su categoría C-6: centros comerciales, cumpliendo simultáneamente las condiciones más restrictivas establecidas en este Plan de Sectorización.

Art. 8.2.3. *Condiciones sobre la ordenación:*

- A) Tipología de la edificación: libre.
- B) Parcelación: a efectos de segregaciones, se establece una parcela mínima de 1.000 m²s con un frente mínimo a vía pública de 30 m; para la implantación de servicios urbanos e infraestructurales, la parcela será la necesaria en función del servicio de que se trate.
- C) Alineaciones y rasantes oficiales: las señaladas en el plano OP-3 de alineaciones y rasantes, complementadas con los planos técnicos complementarios de perfiles longitudinales y secciones transversales.
- D) Retranqueos de las plantas sobre rasante:
 - Lindero colindante a la red viaria general y supramunicipal de acceso al núcleo urbano: 10,00 m.
 - Lindero colindante al eje Norte-Sur de la red viaria general: 5,00 m.
 - Resto linderos: 5,00 m.

Este retranqueo podrá ser nulo si hay acuerdo entre los propietarios colindantes; dicho acuerdo de adosamiento deberá estar debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

- E) Retranqueos de la planta bajo rasante: no se establecen retranqueos bajo rasante, no obstante deben cumplirse las condiciones de ajardinamiento señalado en el punto C del artículo 8.2.5.

Art. 8.2.4. *Condiciones sobre el volumen:*

- A) Edificabilidad máxima: se establece una edificabilidad total de 81.618 m²e.
- B) Ocupación máxima: se establece un coeficiente de ocupación de 60 por 100 de la superficie de suelo de la parcela neta.
- C) Altura máxima de cornisa (H): tres plantas (Bajo + II) y 20 m. En los edificios característicos y más singulares se permitirá, en el 30 por 100 del área de movimiento de la edificación obtenida por aplicación de las condiciones de ocupación máxima y retranqueos obligatorios, sobrepasar esta altura en metros, si así lo requiere la actividad a desarrollar en el edificio, y siempre sin superar los 24,00 m y la superficie máxima edificable asignada a la parcela.
- D) No computará a efectos de edificabilidad la superficie construida de locales técnicos, pasillos de emergencia y huecos de escalera por encima de la altura máxima

considerada, y hasta un máximo de 4.000 m² de la superficie destinada a almacén entre todos los locales comerciales.

- E) Se podrán disponer elementos de señalización, rótulos, monopostes, etc., o elementos compositivos sin uso tales como bóvedas, cubiertas, etc., por encima de la altura máxima establecida.
- F) Los locales agrupados en la Galería Comercial se considerarán como un todo a estos efectos, aplicándose el criterio del punto anterior de 2 vehículos de 3.500 kg de carga máxima por cada 2.000 m² construidos destinados a comercio, incrementándose en una plaza más por cada 2.000 m² o fracción de superficie comercial, pudiéndose distribuir en diferentes muelles.

Art. 8.2.5. *Condiciones de uso:*

A) El uso característico es el de Terciario-Comercial.

B) Usos pormenorizados:

- Actividades empresariales.
- Investigación y desarrollo (I+D).
- Actividades industriales con un alto componente tecnológico.
- Oficinas, en general.
- Dotacional privado.
- Hostelería.
- Hotelero.
- Surtidores de combustible.
- Servicios del automóvil.
- Comercio en general.
- Centros de empresas.
- Centros tecnológicos.
- Actividades de formación y de investigación.
- Ocio.
- Recintos feriales.
- Servicios infraestructurales.

C) El 10 por 100 del suelo libre de las parcelas deberá ajardinarse. De la superficie resultante se situará al menos la mitad en el frente de la parcela a la vía pública. En el suelo libre restante se procurará el empleo de pavimentos drenantes.

Art. 8.2.6. *Dotación de aparcamiento.*—Se exige al menos una plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 50 m² de superficie comercial, excluidos pasillos.

En caso que parte del aparcamiento fuese bajo rasante este no computará a efectos de edificabilidad.

Asimismo, si parte del aparcamiento se hiciese en silo, esté no computará ni a efectos de ocupación ni de edificabilidad.

Art. 8.2.7. *Condiciones sobre los aseos en los centros comerciales.*—Necesidad prevista para el interior de locales en centros comerciales:

A) Grandes superficies:

En las grandes superficies (hipermercado, bricolaje, electrodomésticos, etc) el criterio de aplicación será el descrito a continuación:

En oficinas se aplica el criterio de 1 unidad de lavabo/inodoro por cada 100 m² o fracción.

En las salas de ventas comerciales se aplica el criterio de 1 unidad por cada 500 m² o fracción, entendiendo que solo se cuantifican los metros cuadrados resultantes de descontar toda aquella superficie ocupada por estanterías y mostradores. En el caso del hipermercado, donde la experiencia no recomienda la ubicación de aseos dentro de la propia sala, no se dispondrá de ninguna unidad en el interior de la sala de ventas de hipermercado, situando un núcleo de aseos en frente o zona próxima.

B) Resto de locales:

- Los locales comerciales de menos de 500 m² no precisan aseos propios, ya que utilizan los generales de la galería comercial.
- Los locales comerciales de 500 m² o más, precisan 1 unidad lavabo/inodoro por cada 500 m² o fracción.

- Los que dispongan de oficinas propias dispondrán de 1 unidad de lavabo/inodoro por cada 100 m² o fracción.
- Los locales de restauración (quioscos) sin consumo de alimentos o bebidas en su interior no precisan aseos propios.
- Los locales de restauración con consumo de alimentos o bebidas en su interior dispondrán de aseos independientes por sexos:
 - 1 unidad lavabo/inodoro hasta 100 personas de aforo. 1 inodoro más por cada 100 personas o fracción, manteniendo una proporción de cada dos inodoros un lavabo en servicios femeninos.
 - 1 unidad lavabo/inodoro/urinario hasta 100 personas de aforo. 1 inodoro o urinario más por cada 100 personas o fracción, manteniendo una proporción de cada dos inodoros o urinarios un lavabo en servicios masculinos.
- Los locales de ocio dispondrán de la siguiente provisión de aseos:
 - Por cada 500 espectadores o fracción de aforo:
 - a) 4 urinarios, 2 inodoros, 2 lavabos para servicios masculinos.
 - b) 6 inodoros, 2 lavabos para servicios femeninos.
 - Por aforos inferiores a 300 personas.
 - a) 2 urinarios, 1 inodoro, 1 lavabo para servicios masculinos.
 - b) 3 inodoros, 1 lavabos para servicios femeninos.
- La proporción de aseos para minusválidos se hará en cumplimiento de la normativa vigente.

Capítulo 8.3

Condiciones particulares de la zona: espacios profesionales (EP)

Art. 8.3.1. *Definición y carácter:*

- A) Áreas ocupadas por edificaciones de calidad destinadas a actividades económicas, profesionales y artísticas prestadas de manera preferente, aunque no excluyente, por personas físicas y/o trabajadores autónomos, en combinación con zonas de ocio y esparcimiento, y con características diferenciadas de las oficinas y locales tradicionales.
- B) Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privados.

Art. 8.3.2. *Condiciones generales del uso espacios profesionales.*—Las condiciones generales del uso espacios profesionales con las establecidas en el Plan General para el uso global terciario y las condiciones particulares del uso de oficinas, cumpliendo simultáneamente las condiciones más restrictivas establecidas en este Plan de Sectorización.

Art. 8.3.3. *Condiciones sobre la ordenación:*

- A) Tipología de la edificación: libre.
- B) Parcelación. A efectos de segregaciones, se establece una parcela mínima de 1.000 m²s con un frente mínimo a vía pública o privada de uso público de 20 m; para la implantación de servicios urbanos e infraestructurales, la parcela será la necesaria en función del servicio de que se trate.
- C) Alineaciones y rasantes: las señaladas en el plano OP-3 de alineaciones y rasantes, complementadas con los planos técnicos complementarios de perfiles longitudinales y servicios transversales.
- D) Retranqueos de las plantas sobre rasante:
 - Lindero colindante a la red viaria general y supramunicipal de acceso al núcleo urbano: 10,00 m.
 - Lindero colindante al eje Norte-Sur de la red viaria general: 5,00 m.
 - Resto de linderos: 5,00 m.

Este retranqueo podrá ser nulo si hay acuerdo entre los propietarios colindantes; dicho acuerdo de adosamiento deberá estar debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

E) Retranqueos de la planta bajo rasante: no se establecen retranqueos bajo rasante, no obstante, deben cumplirse las condiciones de ajardinamiento señalado en el punto C del artículo 8.3.5.

F) Los edificios podrán adosarse a las alineaciones de fachada en esquinas o puntos singulares manteniendo la ocupación de parcela.

Art. 8.3.4. *Condiciones sobre el volumen:*

A) Edificabilidad máxima: se establece una edificabilidad total de 57.329 m²e.

B) Ocupación máxima: se establece un coeficiente de ocupación del 65 por 100 de la superficie de suelo de la parcela neta.

C) Altura máxima de cornisa (H): 3 plantas + ático (B+II+ático) y 24 m. En cada una de las plantas podrán realizarse entreplantas cumpliendo las condiciones fijadas por el Plan General de Arganda del Rey.

D) Superficie: cada espacio profesional, en cuanto unidad registral, deberá tener una superficie mínima de 55 metros construidos.

Art. 8.3.5. *Condiciones de uso:*

A) El uso característico es el de Espacios Profesionales.

B) Usos pormenorizados:

- Actividades empresariales.
- Investigación y desarrollo (I+D).
- Pequeñas oficinas.
- Dotacional en todas sus clases y categorías.
- Actividades, uso comercial y oficinas siempre ligadas al uso principal.
- Espacios libres y zonas verdes, jardines y juegos de niños, en la superficie de parcela no ocupada por la edificación.
- Servicios de infraestructuras.
- Hostelería.
- Hotelero.
- Centros de empresas.
- Servicios tecnológicos.
- Actividades de formación y de investigación.
- Ocio.
- Servicios infraestructurales.

C) El 15 por 100 del suelo libre de las parcelas deberá ajardinarse. De la superficie resultante se situará al menos la mitad en el frente de la parcela a la vía pública. En el suelo libre restante se procurará el empleo de pavimentos drenantes.

Art. 8.3.6. *Dotación de aparcamiento.*—Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de actividad cumpliendo al menos la dotación de una plaza por cada actividad independiente (la mayor de las cifras resultantes).

Los aparcamientos al aire libre incluirán la plantación de árboles a razón de una unidad por cada cinco plazas de aparcamiento.

Capítulo 8.4

Condiciones particulares de la zona: Uso Hotelero (HOT)

Art. 8.4.1. *Definición y carácter:*

A) Áreas ocupadas por edificaciones de calidad destinadas a actividades económicas de uso Hotelero así como actividades asociadas.

B) Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privados.

Art. 8.4.2. *Condiciones generales de uso Hotelero.*—Las condiciones generales del uso Hotelero.

Art. 8.4.3. *Condiciones sobre la ordenación:*

A) Tipología de la edificación: libre.

B) Parcelación: a efectos de segregaciones se establece una parcela mínima de 1.000 m²s con un frente mínimo a vía pública o privada de uso público de 20 m; para la implantación de servicios urbanos e infraestructurales, la parcela será la necesaria en función del servicio de que se trate.

C) Alineaciones y rasantes: las señaladas en el plano OP-3 de alineaciones y rasantes, complementadas con los planos técnicos complementarios de perfiles longitudinales y servicios transversales.

- D) Retranqueos de las plantas sobre rasante:
- Lindero colindante a la red viaria general y supramunicipal de acceso al núcleo urbano: 10,00 m.
 - Resto de linderos: 5,00 m. Este retranqueo podrá ser nulo si hay acuerdo entre los propietarios colindantes. Dicho acuerdo de adosamiento deberá estar debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.
- E) Retranqueos de la planta bajo rasante: no se establecen retranqueos bajo rasante, no obstante deben cumplirse las condiciones de ajardinamiento señaladas en el punto C del artículo 8.3.5.
- F) Los edificios podrán adosarse a las alineaciones de fachada en esquinas o puntos singulares manteniendo la ocupación de parcela.

Art. 8.4.4. *Condiciones sobre el volumen:*

- A) Edificabilidad máxima: se establece una edificabilidad total de 10.553 m²e.
- B) Ocupación máxima: se establece un coeficiente de ocupación del 65 por 100 de la superficie de suelo de la parcela neta.
- C) Altura máxima de cornisa (H): 3 plantas + ático (B + II + ático) y 24 m. En cada una de las plantas podrá realizarse entreplantas cumpliendo las condiciones fijadas por el Plan General de Arganda del Rey.

Art. 8.4.5. *Condiciones de uso:*

- A) El uso característico es el Hotelero.
- B) Usos pormenorizados:
- Actividades empresariales.
 - Investigación y desarrollo (I + D).
 - Pequeñas oficinas.
 - Dotacional en todas sus clases y categorías.
 - Actividades, uso comercial y oficinas siempre ligadas al uso principal.
 - Espacios libres y zonas verdes, jardines y juegos de niños, en la superficie de parcela no ocupada por la edificación.
 - Servicios de infraestructuras.
 - Hostelería.
 - Espacios profesionales.
 - Centros de empresas.
 - Servicios tecnológicos.
 - Actividades de formación y de investigación.
 - Ocio.
 - Servicios infraestructurales.
- C) El 15 por 100 del suelo libre de las parcelas deberá ajardinarse. De la superficie resultante se situará al menos la mitad en el frente de la parcela a la vía pública. En el suelo libre restante se procurará el empleo de pavimentos drenantes.

Art. 8.4.6. *Dotación de aparcamiento.*—Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de actividad.

Los aparcamientos al aire libre incluirán la plantación de árboles a razón de una unidad por cada cinco plazas de aparcamiento.

Capítulo 8.5

Condiciones particulares de la zona: Terciario-Industrial (TI)

Art. 8.5.1. *Definición y carácter:*

- A) Áreas ocupadas por edificaciones destinadas a uso Terciario-Industrial, que comprende las actividades de uso empresarial, tecnológico, terciario e industrial.
- B) Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privados.

Art. 8.5.2. *Condiciones sobre la ordenación:*

- A) Tipología de la edificación: libre.
- B) Parcelación: a efectos de segregaciones, se establece una parcela mínima de 1.500 m² con un frente mínimo a vía pública de 30 m.
- C) Alineaciones y rasantes: las señaladas en el plano OP-3 de alineaciones y rasantes, complementadas con los planos técnicos complementarios de perfiles longitudinales y servicios transversales.

- D) Retranqueos de las plantas sobre rasante:
- Linderos colindantes a la red viaria general y supramunicipal: 10,00 m. El retranqueo se reducirá a 5,00 m cuando se trate de marquesinas o elementos anexos a las edificaciones o instalaciones.
 - Resto linderos: 5,00 m.

- E) Retranqueos de la planta bajo rasante: no se establecen retranqueos bajo rasante, no obstante deben cumplirse las condiciones de ajardinamiento señaladas en el punto C del artículo 8.5.4.

Art. 8.5.3. *Condiciones sobre el volumen:*

- A) Edificabilidad máxima: se establece una edificabilidad total de 500 m²e.
- B) Ocupación máxima: se establece un coeficiente de ocupación de 35 por 100 de la superficie de suelo de la parcela neta.
- C) Altura máxima de cornisa (H): tres plantas (Bajo + II) y 12,00 m. En los edificios característicos y más singulares se permitirá, en el 30 por 100 del área de movimiento de la edificación obtenida por aplicación de las condiciones de ocupación máxima y retranqueos obligatorios, sobrepasar esta altura en metros, si así lo requiere la actividad a desarrollar en el edificio, y siempre sin superar los 24,00 m y la superficie máxima edificable asignada a la parcela.
- D) Los edificios podrán adosarse a las alineaciones de fachadas en esquinas o puntos singulares.
- E) No computará a efectos de edificabilidad la superficie correspondiente a la proyección sobre el plano horizontal de las marquesinas.

Art. 8.5.4. *Condiciones de uso:*

- A) El uso característico es el Terciario Industrial.
- B) Usos pormenorizados:
- Actividades empresariales.
 - Investigación y desarrollo (I + D).
 - Actividades industriales con un alto componente tecnológico.
 - Oficinas, en general.
 - Estación de servicios.
 - Servicios del automóvil.
 - Comercio en general.
 - Centros de empresas.
 - Centros tecnológicos.
 - Institutos universitarios.
 - Actividades de formación y de investigación.
 - Garaje-aparcamiento en general y edificios de garaje-aparcamiento.
 - Servicios urbanos e infraestructuras.
 - Otros usos relacionados con la actividad principal.
- C) El 10 por 100 del suelo libre de las parcelas deberá ajardinarse. De la superficie resultante se situará al menos la mitad en el frente de la parcela a la vía pública. En el suelo libre restante se procurará el empleo de pavimentos drenantes.

Art. 8.5.5. *Dotación de aparcamiento.*—Se exige al menos 1 plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 33 m² edificados en los usos pormenorizadas.

Capítulo 8.6

Condiciones particulares de la zona: Equipamientos Sociales (EQ)

Art. 8.6.1. *Definición y carácter:*

- A) Áreas afectas a los edificios e instalaciones de servicio público para uso de Equipamientos sociales, así calificados en el plano OP-1 de Calificación Pormenorizada, constitutivas de la red pública supramunicipal, general y local.
- B) Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso públicos.

Art. 8.6.2. *Categorías:*

- A) Red pública supramunicipal de equipamientos sociales.
- B) Red pública general de equipamientos sociales.
- C) Red pública local de equipamientos sociales.

Art. 8.6.3. Condiciones sobre la ordenación:

- A) Tipología de edificación: libre.
- B) Parcelación: libre.
- C) Retranqueos de las plantas sobre rasante:
 - Lindero colindante a la red viaria general: 10,00 m.
 - Resto de linderos: igual o superior a $3H/8$, siendo H la altura de la cornisa con un mínimo de 5 m. Dicho retranqueo podrá ser nulo si hay acuerdo entre los propietarios colindantes; este acuerdo de adosamiento deberá estar debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.
 - Separación entre edificios dentro de una misma parcela: libre.
- D) Retranqueos de la planta bajo rasante: no se establecen retranqueos bajo rasante, no obstante deberán cumplirse las condiciones de ajardinamiento señaladas en el punto C del artículo 8.6.5.

Art. 8.6.4. Condiciones sobre el volumen:

- A) Superficie máxima edificable: la necesaria para la implantación del equipamiento público de que se trate, justificada en base al interés público y social y a la normativa sectorial que sea de aplicación.
- B) Ocupación máxima: 60 por 100 de parcela neta.
- C) Altura máxima de cornisa (H): 3 plantas + ático (B+II+ático) y 24 m. En cada una de las plantas podrán realizarse entreplantas cumpliendo las condiciones fijadas por el Plan General de Arganda del Rey.

Art. 8.6.5. Condiciones de uso:

- A) Usos principales:
 - Dotacional.
- B) Usos compatibles: todos los usos compatibles establecidos en las Normas Particulares del uso equipamientos del Plan General de Arganda del Rey.
- C) El 15 por 100 del suelo libre de las parcelas deberá ajardinarse. De la superficie resultante se situará al menos la mitad en el frente de la parcela a la vía pública. En el suelo libre restante se procurará el empleo de pavimentos drenantes.

Art. 8.6.6. Superficie de suelo.—En el siguiente cuadro se desglosa la superficie de suelo afecta a cada zona.

NIVEL	SUPERFICIE DE SUELO
Red Supramunicipal	8.216 m ² s
Red General	14.353 m ² s
Red Local	16.307 m ² s

Art. 8.6.7. Plazas de aparcamiento.—Los correspondientes Proyectos edificatorios justificarán la dotación necesaria de plazas de aparcamiento en función de los usos que se dispongan en cada parcela.

Los aparcamientos al aire libre incluirán la plantación de árboles a razón de una unidad por cada cinco plazas de aparcamiento.

Capítulo 8.7

Condiciones particulares de la zona: Zonas Verdes y Espacios Libres

Art. 8.7.1. Definición y carácter:

- A) Áreas libres de edificación destinadas a la plantación de especies vegetales necesarias para la adecuada salubridad y esparcimiento y recreo de la población, constitutivas de la red de zonas verdes y espacios libres de niveles supramunicipal, general y local.
- B) Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso públicos.

Art. 8.7.2. Categorías:

- A) Red pública supramunicipal.
- B) Red pública general.
- C) Red pública local.

Art. 8.7.3. *Condiciones sobre la ordenación:*

- A) Tipología de edificación: libre.
- B) Parcelación: no se permite. Retranqueos: no se contemplan.
- C) Alineaciones y rasantes: las señaladas en el plano OP-3 de Alineaciones y rasantes, complementado con los planos técnicos complementarios de perfiles longitudinales y secciones transversales.
- D) Cerramientos de parcela: no se admiten.

Art. 8.7.4. *Condiciones sobre el volumen:*

- A) Superficie máxima edificable: se permite un máximo edificado en el conjunto de las zonas verdes de la red, para todo el Sector, de 0,005 m² e/m²s, con un máximo de 500 m²e.
- B) Ocupación máxima: 1 por 100 de cada parcela neta.
- C) Altura máxima: 3 m.
- D) Máximo número de plantas: 1.
- E) Altura máxima de plantas: 3 m.

Art. 8.7.5. *Condiciones estéticas y de composición.*—La edificación deberá adaptarse al ambiente en que se sitúe.

Art. 8.7.6. *Condiciones de uso:*

- A) Usos principales:
 - Espacios libres y zonas verdes.
- B) Usos compatibles:
 - Deportivo.
 - Reunión y espectáculos (quioscos, con carácter no permanente).
 - Pista ciclista.

Art. 8.7.7. *Condiciones de protección.*—Las instalaciones temporales se realizarán de forma que no se afecte negativamente a la vegetación y usos de la zona.

El tratamiento de las zonas verdes limitará el empleo de pavimentos rígidos continuos que, en ningún caso, podrán ocupar más del 20 por 100 de la superficie en el Sector.

Se evitará la ocupación indiscriminada bajo rasante con el objeto de permitir la recarga de acuíferos.

Se adoptarán materiales porosos en paseos peatonales estudiando su trazado para evitar erosionar el suelo.

Se evitará el apeado del arbolado existente y, en los usos en que no fuese posible, se sustituirá empleando los criterios de Valoración de la Norma Granada.

Son de obligado cumplimiento las condiciones establecidas en los artículos 6.2.6, 6.2.12 y 6.2.13 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 8.7.8. *Condición especial: pista ciclista.*—En las zonas verdes de la red pública se admite el uso pista ciclista, destinado a la circulación de bicicletas y otros vehículos no motorizados, en condiciones de compatibilidad con el uso peatonal.

Capítulo 8.8

Condiciones particulares de la zona: Vía Verde del Tajuña

Art. 8.8.1. *Definición y carácter:*

- A) La Vía Verde es el resultado de acondicionar antiguos trazados ferroviarios que están en desuso como itinerario para cicloturismo y senderismo.
- B) Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso públicos.

Art. 8.8.2. *Condiciones sobre la ordenación:*

- A) Tipología de edificación: libre.
- B) Parcelación: no se permite.

Art. 8.8.3. *Condiciones sobre el volumen.*—Las únicas edificaciones permitidas son las vinculadas con el uso de la vía verde; itinerarios peatonales, circulación de bicicletas, senderismo, etc.

Art. 8.8.4. *Condiciones estéticas y de composición.*—La edificación deberá adaptarse al ambiente en que se sitúe y se harán de tal manera que no imposibiliten el normal fun-

cionamiento del elemento en que se sitúen y que no supongan una actuación agresiva del paisaje o al área urbana en la que se sitúen.

Art. 8.8.5. *Condiciones de uso.*—Usos principales: red de itinerarios peatonales, carril-bici, sendas...

Capítulo 8.9

Condiciones particulares de la zona: Infraestructuras de Comunicaciones

Art. 8.9.1. *Definición y carácter:*

- A) Son espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de estos estacionados, y aquellas instalaciones que tienen como fin su servicio.
- B) Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso públicos.

Art. 8.9.2. *Categorías:*

- A) Red viaria de la red de niveles supramunicipal, general y local. El conjunto de espacios organizados para facilitar la movilidad de los automóviles.
- B) Red de itinerarios peatonales y aceras. La constituye el conjunto de aceras y espacios organizados para facilitar el acceso peatonal a las distintas zonas.
- C) Aparcamientos. El conjunto de espacios organizados para dar cabida a las plazas de aparcamiento público.
- D) Pista bici, integrada en la red, destinada a la circulación de bicicletas en áreas exclusivas o compartiendo el espacio con el vehículo y el peatón.

Art. 8.9.3. *Condiciones sobre el volumen.*—Las únicas edificaciones permitidas son las cubiertas de carácter exento que cubran paradas de autobuses en las aceras y quioscos de periódicos, ONCE, y de helados y chucherías.

Art. 8.9.4. *Condiciones estéticas y de composición.*—Las edificaciones permitidas se harán de tal manera que no imposibiliten el normal funcionamiento del elemento en que se sitúen y que no supongan una actuación agresiva del paisaje o al área urbana en la que se inscriban, debiendo adaptarse al ambiente de su entorno.

Art. 8.9.5. *Condiciones de uso:*

- A) Usos principales: red viaria, red de itinerarios peatonales, aceras, aparcamientos y pistas y aceras bici.
- B) Usos compatibles: pequeños quioscos.

Art. 8.9.6. *Ejecución de obras en las carreteras.*—Cualquier obra que afecte o pueda afectar al dominio público de la autovía A-3, y sus zonas de protección, deberá contar con autorización de la Dirección General de Carreteras.

Art. 8.9.7. *Superficies:*

- A) Red pública viaria supramunicipal: 16.706 m².
- B) Red pública viaria general: 38.219 m²s.

Art. 8.9.8. *Arbolado.*—La red viaria, de acuerdo con las secciones transversales definidas en este Proyecto, incluye la plantación en sus márgenes, en alcorques, de arbolado formando alineaciones de especies autóctonas, preferentemente caducifolias.

En Arganda del Rey, a 14 de julio de 2021.—El concejal-delegado de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente, Obras Públicas y Salud Pública, Jorge Canto López.

(02/24.040/21)

