

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**53**
**ARGANDA DEL REY**

## URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 6 de abril de 2022, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—Aprobar definitivamente la Modificación Núm. 3 del Plan Parcial de Reforma Interior de la UE-124 “Área de Centralidad”, promovida por la Junta de Compensación de la referida Unidad de Ejecución, que comprende Memoria con CSV 14165751307001573500 y planos con CSV 14165750451562002465, consistente en lo siguiente:

- Sobre el régimen de usos y su compatibilidad:
- Igualar el régimen de usos compatibles entre los grados 1.º, 2.º, 3.º y 4.º de la Ordenanza OR-4 de aplicación en las parcelas residenciales, con la excepción de la categoría C-4, del uso comercial, que se elimina en todos los grados.
- Inclusión del uso de Taller artesanal en planta baja.
- Inclusión de la referencia a la categoría BC-1, dentro del uso Bares de Copas y Actividades recreativas, ya que por error el Plan Parcial lo incluyó como Hostelería.

Lo que se resume en incluir:

1. Para el grado 1.º, como usos compatibles con el característico: la Hostelería (R-1 y R-2) en Planta Baja; y el uso Bares de copas y Actividades recreativas (BC-1) en Planta Baja.

2. Para los grados 2.º, 3.º y 4.º, como usos compatibles con el característico: el uso Comercial (C-3, C-5 y C-6) en Planta Primera, Baja e inferiores; el uso de Bares de Copas y Actividades Recreativas en planta Baja (BC-1); el Sanitario en Planta Primera; el Docente profesional o laboral en Planta Primera; el Deportivo en Planta Primera; el Terciario de Oficinas y Bancos en Planta Primera; y el Recreativo y Espectáculos (E-1 y E-2) en Planta Primera y Baja.

3. Para todos los grados, incluido el 5.º, el uso de Taller artesanal en Planta Baja.

- Sobre el tamaño y número de viviendas:
  - Redistribución del tamaño de las viviendas y del número de éstas por manzana/parcela, sin que se modifique el total de viviendas del ámbito, en la forma siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE MEDIA VIVIENDA	NÚMERO VIVIENDAS
P-3	77,96 m <sup>2</sup> c	140 (+20)
P-5	99,51 m <sup>2</sup> c	103 (-11)
P-8	92,73 m <sup>2</sup> c	135 (-4)
P-10	93,57 m <sup>2</sup> c	125 (-5)

- Sobre la Parcela P-1:

Eliminar la redacción de un Estudio de Detalle en la Parcela P-1, concretando su ordenación urbanística pormenorizada en la forma siguiente:

- Supresión de la obligación de materializar un mínimo de aprovechamiento hotelero, admitiendo por tanto la construcción del uso comercial sin vinculación al desarrollo del uso hotelero.
- Suprimir la categoría C-4 (hipermercados), del uso comercial.
- Modificación del porcentaje máximo de ocupación por planta, que se concreta en planta baja, 1.º y 2.º en un 75 por 100 y en el resto de plantas en un 30 por 100.
- Admisión del uso de servicios del edificio y aparcamiento en planta baja.
- En general, se fijan parámetros urbanísticos sobre el área de movimiento del edificio y sus plantas, volumetría de la parcela, altura máxima de cornisa, estética de fachadas, cerramientos de parcela y se condiciona la tramitación de la licencia de obras a la aportación de un estudio de tráfico en el que se concrete el impacto en la seguridad vial y las medidas necesarias para garantizar la misma.

Segundo.—Mantener la suspensión de licencias de obras en las Parcelas P-5, P-8 y P-10 del ámbito de la UE-124 “Área de Centralidad” hasta la entrada en vigor de la presente Modificación, que se producirá al día siguiente de la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de la aprobación definitiva, incluidas sus normas urbanísticas. Suspensión que quedará automáticamente levantada con la referida publicación.

Tercero.—Aprobar el Texto Refundido del Plan Parcial de Reforma Interior de la UE-124 “Área de Centralidad”, que comprende Memoria con CSV 14161207501315754170, Normas Urbanísticas con CSV 14161207611505346557, Fichas de Características con CSV 14161210017663107723, Planos de Información con CSV 14165750337560471124 y Planos de Ordenación con CSV 14165750772407670422, cuyo contenido refunde, a su vez, el Texto Refundido aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 3/12/2014 y la modificación expuesta en el punto primero del presente acuerdo.

Cuarto.—Comunicar los acuerdos primero y segundo al Órgano competente de la Comunidad de Madrid, en el plazo de diez días y, remisión de un ejemplar del documento técnico del Texto Refundido del Plan Parcial de Reforma Interior de la UE-124 al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Quinto.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, conforme dispone el artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y, notificación del mismo a la Junta de Compensación de la UE-124”.

Lo que se publica en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con indicación de que se ha procedido al depósito del presente Plan de Ordenación Urbanística en la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid.

Significando que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a esta publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998, sin perjuicio de cualquier otro que estime pertinente.

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificado por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, a continuación se publica el texto:

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### 5.4.2. En las Normas Urbanísticas:

Se ha eliminado el apartado 8.1 y adaptado el contenido de los apartados 12.1.1.2 y 12.2, según lo recogido en la Modificación que se tramita, según el siguiente detalle:

- Pág. 5 de las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU), apartado 6.2.1:
  - Elimina la referencia al Estudio de Detalle ED-1, dejando la posibilidad de que se redacten Estudios de Detalle o un Plan Especial de Acondicionamiento para la plaza central.
- Pág. 7 de las NNUU, se elimina el apartado 8.1.
- Pág. 9 y 10 de las NNUU, apartado 12.1.1.2:
  - En el grado 1.º, dentro de los usos compatibles con el característico: se elimina la categoría C-4 del uso comercial; se incluyen las categorías R-1 y R-2, del uso de Hostelería, en planta Baja; se incluye la categoría BC-1, del uso de Bares de Copas y Actividades Recreativas, en planta baja; y se incluyen los Talleres artesanales en planta Baja.
  - En los grados 2.º, 3.º y 4.º, dentro de los usos compatibles con el característico: se incluyen las categorías C-3, C-5 y C-6, del uso Comercial, en planta Primera, Baja e inferiores; se incluye la categoría BC-1 dentro del uso Bares de Copas y Actividades Recreativas, en planta baja; se permiten los usos Sanitario, Docente profesional o laboral, Deportivo y Terciario de Oficinas y Bancos, también en planta Primera; se incluyen las categorías E-1 y E-2, del uso Recreativo y Espectáculos, en planta Primera y Baja; y se incluyen los Talleres artesanales en planta Baja.
  - En el grado 5.º: se incluye como uso característico el Comercial. En los usos permitidos en edificio exclusivo: se incluye la categoría C-1 y se elimina la C-4, del uso comercial, limitándose este uso a las tres primeras plantas; el uso Re-

creativo y Espectáculos, categorías E-1, E-2 y E-3, se limita a las tres primeras plantas (PB + II). En los usos compatibles con el característico: se limita el uso Comercial a las tres primeras plantas, incluyendo la categoría C-2; se amplía el uso Recreativo y Espectáculos, categorías E-1, E-2 y E-3, a las tres primeras plantas; se incluyen las categorías R-1 y R-2, del uso Hostelería; se incluyen las categorías BC-1 y BC-2, del uso Bares de Copas y Espectáculos, en las tres primeras plantas; se incluyen las categorías O-1 y O-2, del uso Terciario Oficinas y Bancos; se incluyen los Talleres artesanales en planta Baja; se incluye el uso de Aparcamiento e Infraestructuras básicas (Centros de transformación eléctrica), en planta Baja y sótano.

— Pág. 19 y 20 de las NNUU, apartado 12.2:

- Se eliminan los tres primeros párrafos, desde “El Estudio de Detalle se circunscribe...” hasta “... cumpliendo en todo caso las determinaciones obligatorias del presente Plan Parcial.”
- Aumenta la superficie máxima de ocupación en planta baja, I y II, pasando de 976,28 m<sup>2</sup>s a 1.884,56 m<sup>2</sup>s; y en el resto de plantas, pasando de los 541,66 m<sup>2</sup>s a 753,78 m<sup>2</sup>s.
- Sustituye la referencia del aprovechamiento mínimo hotelero por máximo, sin variar su cuantía (6.352,66 m<sup>2</sup>ch).
- Se adapta el detalle del régimen de usos a lo propuesto para el apartado 4.2, con las modificaciones detalladas para el citado apartado.
- Elimina los párrafos que recogían las condiciones para el Estudio de Detalle previsto, el que empieza “El volumen adoptado por el Estudio de Detalle deberá ocupar...”, el que comienza “Las restantes plantas (III a XV) podrán materializar una superficie...”, el que comienza “El volumen adoptado en las plantas baja, primera y segunda...” y el que comienza “Por el contrario, el volumen adoptado para las restantes plantas...”.
- En el párrafo que comienza “Podrán disponerse unos servicios...” aclara qué se entiende por “usos de servicios del edificio”.
- Establece las condiciones volumétricas de la edificación y añade las condiciones para el cerramiento de la parcela hacia la zona residencial y la necesidad de aportar un estudio de tráfico, que concrete el impacto en la seguridad vial y las medidas necesarias para garantizar la misma, junto con la solicitud de licencia de obras.
- Elimina la referencia a la superficie máxima edificable de 2.800 m<sup>2</sup>c en las tres primeras plantas y de 5.686,60 m<sup>2</sup>c en las plantas III a XV.
- Admite la construcción del uso comercial en edificio exclusivo, sin vinculación al desarrollo del uso hotelero.

## Capítulo 13

### *Condiciones derivadas del informe ambiental estratégico*

#### 13.1. *Condiciones derivadas del estudio acústico*

##### Medidas correctoras sobre la edificación

En aquellas parcelas residenciales donde los mapas de ruido de escenario postoperacional muestran una afección por incumplimiento de los OCA en el exterior, y solo para aquellas edificaciones no construidas que no hayan solicitado aún licencia de obra, en los proyectos de edificación se deberá considerar los niveles sonoros previstos en este Estudio Acústico para determinar la exigencia de aislamiento mínimo a ruido aéreo de la envolvente entre los recintos protegidos y el exterior, garantizándose con ello el cumplimiento de los OCA al interior.

Dicha exigencia de aislamiento viene determinada para el índice D<sub>2m,nT,Atr</sub> [Diferencia de niveles estandarizada, ponderada A, en fachadas y en cubiertas, para ruido exterior dominante de automóviles o de aeronaves (en dBA)] por la tabla 2.1 del DB-HR del CTE en función de los niveles sonoros del mapa de ruido correspondiente al período Día.

Más concretamente:

- En aquellas fachadas donde los niveles sonoros del período Día se encuentren entre los 65 dBA y los 70 dBA, el aislamiento acústico a ruido aéreo no será menor

de 37 dBA en dormitorios y 32 dBA en Estancias, siendo este el caso de las edificaciones residenciales con frente a la avenida de Madrid (parcelas P-2 y P-4) y del frente de la parcela P-3 hacia la intersección entre las avenidas del Ferrocarril y del Ejército.

- En caso de que, en virtud de los usos compatibles con el característico, se implanten en las plantas inferiores recintos protegidos de uso cultural, sanitario, docente y administrativo, la exigencia de aislamiento en ellos será de 37 dBA en estancias y 32 dBA en aulas.
- En aquellas fachadas donde los niveles sonoros del período Día se encuentren entre los 60 y 65 dBA, el aislamiento acústico a ruido aéreo no será menor de 32 dBA en dormitorios y 30 dBA en Estancias, siendo este el caso de las edificaciones residenciales con frente a la plaza del Progreso (P-9 y P-11), carretera de Loeches (P-14, P-15 y P-16), avenida del Ferrocarril (P-3, P-16 y P-17) y paseo de la Estación (P-19).
- En caso de que, en virtud de los usos compatibles con el característico, se implanten en las plantas inferiores recintos protegidos de uso cultural, sanitario, docente y administrativo, la exigencia de aislamiento será de 32 dBA en estancias y 30 dBA en aulas.
- En aquellas fachadas donde los niveles sonoros previstos en el período Día sean inferiores a 60 dBA, el aislamiento mínimo será de 30 dBA., independientemente del uso del recinto protegido o del edificio.

#### Otras medidas y recomendaciones

Se proponen a continuación una serie de acciones complementarias y recomendaciones adicionales, relacionadas tanto con las fuentes de ruido reproducidas en los mapas de ruido como para aquellas relacionadas con el ruido urbano no modelizable, todas ellas encaminadas a lograr una mejor situación acústica en el ámbito.

##### Templado de tráfico:

- Se deben recoger los límites de velocidad vigentes tras la modificación, en vigor desde el 11 de mayo de 2021, del artículo 50 del Reglamento General de Circulación, que pasan a ser:
  - 20 km/h en vías que dispongan de plataforma única de calzada y acera.
  - 30 km/h en vías de único carril por sentido de circulación.
  - 50 km/h en vías de dos o más carriles de sentido de circulación.
- Para la consecución de estas velocidades se propiciará la utilización de medidas de templado de tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica.

##### Señalización:

- Cualquiera de las medidas anteriores se señalará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.
- Es recomendable el uso de una señalización de tráfico que transmita al conductor y usuario de la vía y el espacio público las necesidades de confort acústico del entorno (además de una simple limitación de velocidad en el caso del tráfico) especialmente teniendo en cuenta la posibilidad de implantación de actividades de restauración y bares de copas (usos compatibles con el uso residencial).
- Se recomienda limitar en el período noche (de 23 h a 7 h) la circulación de tráfico pesado en todo el viario interior del ámbito, salvo vehículos de emergencia, para lo cual se dispondría la señalización adecuada.

##### Recogida de basuras y servicios de limpieza:

- La recogida de basuras y vaciado de contenedores de reciclaje se llevará a cabo, preferiblemente, en horario diurno; es decir, entre las siete y las veintitrés horas.
- Se fomentará la utilización de sistemas de limpieza de la vía pública no contaminantes acústicamente, o que cuenten con sistemas que disminuyan las emisiones sonoras, evitando la utilización de sistemas de recogida por impulsión de aire.

##### Actividades-ruido comunitario:

- Se respetará la tipología acústica de cada zona en lo referente a emisiones hacia el exterior, de forma que ningún emisor acústico podrá producir ruidos que hagan

que el nivel ambiental sobrepase los límites fijados para cada una de las áreas acústicas.

- Del mismo modo, se respetarán los valores límites de transmisión de ruido a los locales acústicamente colindantes. Ambas medidas resulta de especial importancia teniendo en cuenta la posibilidad de implantación de actividades de ocio y hostelería (incluyendo bares de copas) en las plantas inferiores de los edificios residenciales, amparada por el régimen de usos que figura tanto en el PPRI como en su revisión mediante la MP3.

Actividades-ruido comunitario:

- El Ayuntamiento deberá velar por el respeto a la tipología acústica de cada zona según la zonificación acústica propuesta en el estudio acústico (o la que finalmente se decida aprobar) en lo referente a emisiones hacia el exterior, de forma que ningún emisor acústico podrá producir ruidos que hagan que el nivel ambiental sobrepase los límites fijados para cada una de las áreas acústicas de acuerdo con el RD 1367/2007 y la ordenanza municipal. En particular, se debería prestar atención a:
  - Las emisiones acústicas tanto de las actividades que se implanten en el ámbito (especialmente en las plantas inferiores de los edificios residenciales), así como de las distintas obras en edificios u otras infraestructuras.
  - Las emisiones de sirenas, alarmas y distintos sistemas de reclamo que empleen dispositivos acústicos.
  - La no superación de las velocidades máximas establecidas la vía pública.
  - La regulación del ruido de ocio.

### 13.2. *Recomendaciones de mitigación sobre el Cambio climático*

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

En este sentido, el futuro desarrollo del plan, a través de las edificaciones no construidas que no hayan solicitado aún licencia de obra deberá considerar actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito. Se proponen a continuación algunas recomendaciones que podrían tenerse en cuenta.

Recomendaciones de ahorro y eficiencia energética, basadas en los principios de la arquitectura bioclimática:

- Diseñar la forma y orientación adecuadas para potenciar los aportes solares y minimizar las pérdidas de calefacción en el invierno, así como fomentar los mecanismos de ventilación y refrigeración natural para disminuir los consumos energéticos en el verano.
- Fomentar las estructuras compactas y las formas redondeadas en los edificios. Se aconseja orientar la cara más larga (mínimo aconsejable de 1,5 veces la profundidad) del edificio a sur (+/ - 30°) para maximizar el potencial de captación solar.
- Los cerramientos de mayor superficie, los acristalamientos y las estancias o habitaciones de mayor uso preferiblemente irán orientados al Sur.
- En los meses que requieren protección del sol, ésta se proporcionará mediante elementos de fachada específicamente diseñados para ello (voladizos, retranqueos, parasoles, etc.).
- En los proyectos edificatorios se planteará el diseño y tratamiento respecto al soleamiento de forma particularizada para cada orientación, maximizando la protección en la fachada oeste, más vulnerable al calor debido al sobrecalentamiento del aire. Para estas fachadas se considerará como posible solución la creación de jardines verticales que eviten la acumulación de calor por radiación directa y que contribuyan al refrescamiento del aire sobrecalentado.
- Las viviendas y sus espacios interiores se dispondrán de modo que se favorezca la ventilación cruzada, en edificios colectivos preferentemente con viviendas pasantes entre fachadas principales o mediante la incorporación de elementos pasivos que contribuyan al movimiento del aire entre fachadas como las chimeneas solares.
- Las direcciones de ventilación se vincularán en lo posible a la presencia de áreas ajardinadas o con presencia de agua, donde se produzca evapotranspiración, para facilitar el enfriamiento pasivo.

- En las parcelas de equipamiento, donde la superficie de suelo y la edificabilidad prevista puedan dar lugar a superficies de cubierta de más de 1.000 m<sup>2</sup>, ésta se destinará a la generación distribuida o al autoconsumo de energía solar fotovoltaica. Estas instalaciones deberán ser planteadas y desarrolladas en el futuro proyecto de edificación, siempre y cuando resulte compatible con los requerimientos volumétricos u otros condicionantes del equipamiento concreto que se implante.
- Diseño de cubiertas vegetales que favorezcan tanto la absorción de contaminantes como la producción de oxígeno.

Otras medidas sobre ahorro y eficiencia energética:

- Instalación de cabezales de ducha de bajo consumo y grifos de mezcla única, con menor gasto hídrico general y de ACS en particular, con el consiguiente ahorro energético.
- Instalación de ascensores, en su caso, con mecanismos de maniobra selectiva, que activen únicamente la llamada del ascensor que se encuentra más cerca del punto requerido.
- Instalación de sistemas de iluminación con detectores de presencia en zonas comunes de los edificios.

Estándares energéticos y de sostenibilidad:

- Alcanzar en todas las edificaciones la calificación energética A, tanto en proyecto como en edificio terminado.
- Diseñar y certificar el edificio para el cumplimiento de estándares de comportamiento pasivo más restrictivos, como el estándar Passivhaus adaptado a clima templado.
- Someter los proyectos a evaluación y, en su caso, certificación voluntaria de sostenibilidad que incluyan tanto el aspecto energético como otros en materia de sostenibilidad, tales como Breeam, Leed o Ecómetro.

Arganda del Rey, a 18 de abril de 2022.—El concejal-delegado de Modelo de Ciudad, Medio Ambiente, Obras Públicas y Salud Pública, Jorge Canto López.

(02/8.194/22)

