

PLAN ESPECIAL

PARCELAS DE EQUIPAMIENTO SOCIAL DEL PP UE-24 "LAS MONJAS"
ARGANDA DEL REY (MADRID)

CAMBIO DE DETERMINACIONES PORMENORIZADAS
EN LA NORMA PARTICULAR DEL PLAN PARCIAL

Autor del Encargo:
PAISAJES ACTIVOS S.L.

Arquitectos:
Fernando de Mier Domínguez
Consuelo López Pérez

Enero 2023

MIER
ARQUITECTURA

ÍNDICE

BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMÉN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	4
1.1. Objeto, entidad promotora y legitimación.....	4
1.2. Estructura de la propiedad	5
1.3. Determinaciones del Plan Parcial Ue-24 (Las Monjas) para el ámbito.....	9
1.4. Legislación aplicable	19
1.5. Justificación de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial.....	12
1.6. Delimitación del ámbito	21
1.7. Topografía. Características físicas del territorio.....	21
1.8. edificaciones e infraestructuras existentes	23
 VOLUMÉN 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN.....	24
I-1 Situación y emplazamiento.	
I-2 Ordenación según planeamiento vigente.	
I-3 Delimitación del ámbito.	
I-4 Levantamiento topográfico.	
I-5 Infraestructuras.	

BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

(Ley 21/2013 , de 9 de diciembre, de evaluación ambiental)

1.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	41
Simplificada salvo en los supuestos previstos en el artículo 6.1 de la Ley, en cuyo caso será Ordinaria	

BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**(Art. 50 a 52 LSCM y 77 Reglamento Planeamiento)**

VOLUMÉN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	54
 CAPÍTULO 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN	
1.1 Objetivos, justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Especial.....	54
1.2 Marco normativo.....	58
1.3 Modelo de ordenación propuesto.....	58
 CAPITULO 2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	
2.1 Estructura viaria.....	63
2.2 Infraestructuras básicas y servicios urbanos.....	63
2.3 Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal.....	63

CAPITULO 3.- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO	
3.1 Impacto por razón de género.....	64
3.2 Impacto por razón de orientación sexual.....	64
3.3 Impacto en la infancia y la adolescencia.....	65
VOLUMÉN 2.-NORMATIVA URBANÍSTICA	
CAPITULO 1.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
1.1 Disposiciones generales.....	66
1.2 Ordenanza reguladora.....	66
CAPÍTULO 2 .- EJECUCIÓN PLAN ESPECIAL	
2.1 Definición de la modalidad de gestión urbanística.....	70
CAPITULO 3.- SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA	
3.1 Memoria de sostenibilidad económica y estudio de viabilidad.....	71
JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 7 DEL REAL DECRETO 170/1998 DE LA COMUNIDAD DE MADRID	
73	
RESUMEN EJECUTIVO	
1.-Introducción.....	74
2.-Delimitación del ámbito.....	74
3.-Superficie de actuación respecto al resto del término municipal.....	76
4.-Objeto del Plan Especial.....	76
5.-Contenido de la propuesta.....	77
6.-Oportunidad y justificación del Plan Especial.....	77
7.-Régimen transitorio.....	78
8.-Suspensión de la ordenación a los procedimientos de ejecución.....	78
ANEXOS	
I.-Escritura de constitución de PAISAJES ACTIVOS S.L. (EXTRACTO).....	79
II.- Expediente N° 340/2021/27006 del Ayuntamiento de Arganda del Rey	81

BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1 - MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

El Presente Plan Especial se formula al amparo de lo previsto en los artículos 50 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En el mencionado artículo 50 se define la función de los Planes Especiales determinando en su epígrafe 1. a) *"La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución"*.

Y en su epígrafe 2. *El plan especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.*

La propuesta del presente Plan Especial modifica la ordenación de la totalidad de las parcelas con calificación de EQUIPAMIENTO SOCIAL (ES) del polígono UE-24 de las Monjas, en el municipio de Arganda del Rey.

El presente documento, se redacta a instancias de **PAISAJES ACTIVOS S.L.**, propietario único de las parcelas de Equipamiento Social del polígono UE-24 Las Monjas, que ha adquirido mediante escritura pública de compra venta otorgada en el mes de Diciembre de 2021, aún pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Se acompaña como Anexo I un extracto de la escritura de constitución de la empresa PAISAJES ACTIVOS S.L., con CIF nº B-0692162, y domicilio a efectos de notificaciones en la C/ Sierra de Albarracín nº 61, del municipio de Arganda del Rey (Madrid), cuyo representante es D. Luis Berlanga Cristóbal.

Se adjunta como Anexo II el Expediente. Nº 340/2021/27006 del Ayuntamiento de Arganda del Rey, por el cual el ayuntamiento adjudica las 4 parcelas de Equipamiento Social (PARCELA 01-PARCELA 02.1-PARCELA 02 BIS-PARCELA 03 DEL SECTOR 3-1 MANZANA 3) DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-24 "LAS MONJAS" a la empresa PAISAJES ACTIVOS S.L.

1.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PAISAJES ACTIVOS S.L., es propietario único de las parcelas de Equipamiento Social del polígono UE-24 Las Monjas, con CIF nº B-0692162, y domicilio a efectos de notificaciones en la C/ Sierra de Albarracín nº 61, del municipio de Arganda del Rey (Madrid), cuyo representante es D. Luis Berlanga Cristóbal.

A continuación se describen exhaustivamente las cuatro fincas con calificación urbanística de EQUIPAMIENTO SOCIAL objeto de este Plan Especial.

FINCA 01

Finca resultante nº 43 del Proyecto de Reparcelación.

Situación: Parcela situada en el término municipal de Arganda del Rey, en la Unidad de Ejecución UE-24 "Las Monjas" del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey.

Naturaleza: Urbana

Superficie: 3.046,62 m²

Lindes:

Al norte, en línea recta quebrada compuesta, de izquierda a derecha, de rectas de 0,86 m, 18,68 m, 26,47 m, 10,07 m, 31,56 m y 2,60 m, con el límite de la UE-26.

Al sur, en línea recta de 103,90 m, con finca 3102 bis.

Al este, en línea compuesta, de abajo arriba, de una curva de 4,6 m con un radio de 6,00 m, de una recta de 37,34 m y de otra curva de 2,43 m con un radio de 10,00 m, con la finca 3102.1.

Y al oeste, en línea compuesta, de abajo arriba, de una curva de 10,19 m con un radio de 10,00 m, de una recta de 27,55 m y de otra recta de 1,17 m, con la calle Bronce.

Calificación Urbanística: Destinada a uso de Red General de Equipamiento Social (RGES).

Es la FINCA REGISTRAL 38275, inscrita al Tomo 2254, Libro 543, Folio 138, Inscripción 2ª.

Referencia catastral: 9816338VK5691N0001QZ. En la ficha descriptiva de los datos catastrales, aparece como superficie gráfica de la parcela 3.083,00 m².

FINCA 02.1

Finca resultante nº 44a del Proyecto de Reparcelación. Denominación: Parcela 02.1 del sector 3-1 de la manzana 3 (nº 3102.1)

Naturaleza: Urbana

Situación: Parcela situada en el término municipal de Arganda del Rey, en la Unidad de Ejecución UE-24 "Las Monjas" del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey.

Superficie: 6.960,85 m²

Lindes:

Al norte, en línea compuesta, de izquierda a derecha, de una línea quebrada compuesta de rectas de 14,72 m, 38,16 m, 24,73 m y 21,15m, con el límite de la UE-26, y de una línea compuesta de una recta de 63,13 m y de otra de 2,83 m, otra recta de 3,21 m y otra de 4,07 m, con el límite del P-7-2.

Al sur, en línea recta de 75,04 m, con finca 3201.2.

Al este, en línea recta compuesta, de arriba abajo de rectas de 19,32 m, 22,48 m y 35,10 m con la finca 3102.2 y con el límite del P-7-2.

Y al oeste, en línea compuesta, de arriba abajo, de rectas de 2,43 m, 37,34 m, 31,84 m y 38,49 m, con las fincas 3101 y 3102 bis.

Calificación Urbanística: Destinada a uso de Red Local Equipamiento Social (RLES).

Es la FINCA REGISTRAL 48177, inscrita al Tomo 2549, Libro 743, Folio 115, Inscripción 1ª.
Referencia catastral: Pendiente de actualizar en función de la Operación Jurídica Complementaria aprobada por Junta de Gobierno Local de 3/10/2006.

FINCA 02.bis

Finca resultante nº 44 bis del Proyecto de Reparcelación. Denominación: Parcela 02 bis del sector 3-1 de la manzana 3 (nº 3102 bis).

Naturaleza: Urbana

Situación: Parcela situada en el término municipal de Arganda del Rey, en la Unidad de Ejecución UE-24 "Las Monjas" del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey.

Superficie: 4.221,92 m²

Lindes:

Al norte, en línea compuesta, de izquierda a derecha, de línea curva de 10,19 m y un radio de 10,00 m, recta de 103,90 m, y otra curva de 4,65 m y un radio de 6,00 m, con la finca 3101.

Al sur, en línea compuesta, de izquierda a derecha, de rectas de 28,05 m, 51,59 m, 44,72 m, 6,22 m, 12,50 m y 23,98 m, con las fincas 3201, 3103, 3305, 3306 y 3307.

Al este, en línea compuesta, de abajo arriba, de rectas de 33,39 m y 31,84 m con finca 3102.1.

Y al oeste, en línea recta de 33,08 m, con la calle Bronce.

Calificación Urbanística: Destinada a uso de Red General de Equipamiento Social (RGES).

Es la FINCA REGISTRAL 48176, inscrita al Tomo 2549, Libro 743, Folio 114, Inscripción 1ª.
Referencia catastral: Pendiente de actualizar en función de la Operación Jurídica Complementaria aprobada por Junta de Gobierno Local de 2/14/2004.

FINCA 03

Finca resultante nº 45 del Proyecto de Reparcelación. Denominación: Parcela 03 del sector 3-1 de la manzana 3 (nº 3103).

Naturaleza: Urbana

Situación: Parcela situada en el término municipal de Arganda del Rey, en la Unidad de Ejecución UE-24 "Las Monjas" del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey.

Superficie: 2.471,21 m²

Lindes:

Al norte, en línea recta de 51,59 m, con la finca 3102 bis.

Al sur, en línea recta de 51,07 m, de izquierda a derecha, con las fincas 3301 (7,29 m), 3302 (12,50 m), 3303 (12,50 m), 3304 (12,50 m) y 3305 (6,28 m).

Al este, en línea recta de 44,72 m, con la finca 3102 bis.

Y al oeste, en línea recta de 52,06 m, con la finca 3201.

Calificación Urbanística: Destinada a uso de Red Local Equipamiento Social (RLES).

Es la FINCA REGISTRAL 38277, inscrita al Tomo 2254, Libro 543, Folio 140, Inscripción 2ª.
Referencia catastral: 9817102VK5691N0001IZ. En la ficha descriptiva de los datos catastrales, aparece como superficie gráfica de la parcela 2.471,00 m².





Imágenes. Estado actual de las parcelas.

1.3. DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL UE-24 (Las Monjas) PARA EL AMBITO

A continuación se enumeran las Ordenanzas relativas a equipamiento recogidas en el Plan Parcial y sus sucesivas modificaciones que son las siguientes:

- PP24: Plan Parcial de la Unidad de Ejecución nº 24: Sector 74.4.A – Las Monjas, aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid, de fecha 14 de julio de 1992.
- Modificación nº 1, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno municipal de fecha 28 de abril de 2003 y publicado en el BOCM nº 108, del 8 de mayo de 2003.
- Modificación nº 2, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno municipal de fecha 1 de diciembre de 2004 y publicado en el BOCM nº 20, del 25 de enero de 2005.
- Modificación nº 3, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno municipal de fecha 4 de octubre de 2006 y publicado en el BOCM nº 15, del 18 de enero de 2007.
- Modificación nº 4, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno municipal de fecha 1 de octubre de 2008 y publicado en el BOCM nº 3, del 5 de enero de 2009.

Las determinaciones para el ámbito recogidas en el **Plan Parcial de la Unidad de Ejecución nº 24: Sector 74.4.A – Las Monjas**, aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid, de fecha 14 de julio de 1992, son las siguientes:

“

7.3.3. Ordenanzas relativas a zonas de equipamiento.

7.3.3.1 Zonas de interés público y social.

Ordenanza ZU.SC

74.4.A.

a) Definición.

Corresponde y regula la edificación en la zona calificada con este uso genérico por el Plan Parcial (véase Plano nº 2.1).

b) Condición general.

Dentro del uso genérico Interés Público y Social se incluyen los usos deportivo, comercial y social exigidos por el anexo al Reglamento de Planeamiento. El Plan Parcial diferencia tres reservas, dos de uso deportivo y una de uso social comercial:

4.717,76 m2 de superficie mínima de suelo deportivo (2 reservas).

4.714,30 m2 de superficie destinada al equipamiento comercial y social (50% para cada uno de los usos).

c) Determinaciones sobre volumen.

Altura máxima.- Será de tres plantas (10,5 m.), exceptuándose las instalaciones que para su correcto funcionamiento exigieran mayor altura (gradas, tribunas, frontones... etc.).

Edificabilidad.- El volumen máximo edificable será el resultante de aplicar una edificabilidad de 1,0 m²/m² sobre el ámbito de la zona, distribuyéndose proporcionalmente entre los tres usos, según las superficies señaladas en el párrafo b).

Ocupación de parcela.- La ocupación máxima de la parcela por edificación será del 50 %.

Retranqueo.- El retranqueo mínimo de las edificaciones a cualquier de los linderos de la zona y parcela será de 5,00 m.

Los retranqueos a los "linderos interiores" o lindes de las distintas subzonas que la integran (deportiva, comercial y social) podrán modificarse por Estudio de Detalle autorizándose, si así lo establece dicho documento, medianerías compartidas entre las diferentes edificaciones o destinos reservados, dentro de la edificación común, a los distintos usos integrados en la zona.

d) Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Ordenanzas Generales.

- o Almacenes.- Permitidos ligados a los usos comercial, social y deportivo.
- o Asistencial.- Prohibido.
- o Comercial.- Permitido en su categorías A, B y D2 al servicio del polígono industrial en la subzona comercial. Prohibido en el resto.
- o Cultural.- Permitido en las subzonas comercial y social.
- o Deportivo.- Permitido.
- o Docente.- Prohibido.
- o Garaje.- Permitido en sus categorías.
- Aparcamiento: Deberá garantizarse la resolución del aparcamiento de automóviles en el interior de la parcela con el estándar de 1 plaza por cada 100 m²c.
- Comercial: Para restaurantes, cafeterías, bares y similares 1 plaza cada 10 m² de superficie de zona de servicio al público (comedores y espacios ligados a la barra del bar), acumulables a las exigidas por el anterior epígrafe.
- Espacios para operaciones carga y descarga: Deberán resolverse las necesidades de espacio para las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela con la reserva al menos de 1 plaza/vehículo industrial medio/instalación.
- o Hotelero.- Permitido en las subzonas social y comercial. Prohibido en el resto.

- o *Industrial.- Prohibido.*
- o *Oficinas.- Permitido como uso específico en las subzonas comercial y social como parte integrante del centro de servicios del polígono, y ligado al uso deportivo en la subzona deportiva.*
- o *Religioso.- Permitido en la subzona social. Prohibido en el resto.*
- o *Salas de reunión.- Permitido en las subzonas comercial y social. Prohibido en el resto.*
- o *Sanitario.- Permitido en su categoría B, en la subzona social. Prohibido en el resto.*
- o *Verde.- Permitido.*
- o *Vivienda.- Permitida la edificación de una vivienda para el vigilante de la instalación.*

MODIFICACIÓN NÚMERO I DE PLAN PARCIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 24 "LAS MONJAS".

Las determinaciones para el ámbito recogidas en la **Modificación nº 1**, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno municipal de fecha 28 de abril de 2003 y publicado en el BOCM nº 108, del 8 de mayo de 2003, son las siguientes (**en negrita las modificaciones respecto al texto del Plan Parcial**):

“....

.7.3.3. Ordenanzas relativas a zonas de equipamiento.

7.3.3.1 Zonas de interés público y social.

Ordenanza ZU.SC

74.4.A.

a) Definición.

Corresponde y regula la edificación en la zona calificada con este uso genérico por el Plan Parcial. Plano nº 7 y 8.

b) Condición general.

Dentro del uso genérico Interés Público y Social se incluyen los usos deportivo, comercial y social exigidos por el anexo al Reglamento de Planeamiento, y la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001 de 17 de Julio. El Plan Parcial diferencia cinco reservas, dos de uso deportivo y tres de uso social –comercial:

*4.717,76 m2 de superficie mínima de suelo deportivo (2 reservas). **De 2.246,55 y 2.471,21.***

*4.714,30 m2 de superficie destinada al equipamiento comercial y social (50% para cada uno de los usos), **de Sistemas Locales y dos parcelas de 4.221,92 y 3.046,62 de Sistemas Generales.***

c) Determinaciones sobre volumen.

Altura máxima.- *Será de tres plantas (10,5 m.), exceptuándose las instalaciones que para su correcto funcionamiento exigieran mayor altura (gradas, tribunas, frontones... etc.).*

Edificabilidad.- *El volumen máximo edificable será el resultante de aplicar una edificabilidad de 1,0 m2/m2 sobre el ámbito de la zona, distribuyéndose proporcionalmente entre los tres usos, según las superficies señaladas en el párrafo b).*

Ocupación de parcela.- *La ocupación máxima de la parcela por edificación será del 50 %.*

Retranqueo.- *El retranqueo mínimo de las edificaciones a cualquier de los linderos de la zona y parcela será de 5,00 m.*

Los retranqueos a los "linderos interiores" o lindes de las distintas subzonas que la integran (deportiva, comercial y social) podrán modificarse por Estudio de Detalle autorizándose, si así lo establece

dicho documento, medianerías compartidas entre las diferentes edificaciones o destinos reservados, dentro de la edificación común, a los distintos usos integrados en la zona.

d) Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo.

- Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Ordenanzas Generales.*
- o Almacenes.- Permitidos ligados a los usos comercial, social y deportivo.*
 - o Asistencial.- Prohibido.*
 - o Comercial.- Permitido en su categorías A, B y D2 al servicio del polígono industrial en la subzona comercial. Prohibido en el resto.*
 - o Cultural.- Permitido en las subzonas comercial y social.*
 - o Deportivo.- Permitido.*
 - o Docente.- Prohibido.*
 - o Garaje.- Permitido en sus categorías.*
 - Aparcamiento: Deberá garantizarse la resolución del aparcamiento de automóviles en el interior de la parcela con el estándar de 1plaza por cada 100 m2c.*
 - Comercial: Para restaurantes, cafeterías, bares y similares 1 plaza cada 10 m2 de superficie de zona de servicio al público (comedores y espacios ligados a la barra del bar), acumulables a las exigidas por el anterior epígrafe.*
 - Espacios para operaciones carga y descarga: Deberán resolverse las necesidades de espacio para las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela con la reserva al menos de 1 plaza/vehículo industrial medio/instalación.*
 - o Hotelero.- Permitido en las subzonas social y comercial. Prohibido en el resto.*
 - o Industrial.- Prohibido.*
 - o Oficinas.- Permitido como uso específico en las subzonas comercial y social como parte integrante del centro de servicios del polígono, y ligado al uso deportivo en la subzona deportiva.*
 - o Religioso.- Permitido en la subzona social. Prohibido en el resto.*
 - o Salas de reunión.- Permitido en las subzonas comercial y social. Prohibido en el resto.*
 - o Sanitario.- Permitido en su categoría B, en la subzona social. Prohibido en el resto.*
 - o Verde.- Permitido.*
 - o Vivienda.- Permitida la edificación de una vivienda para el vigilante de la instalación.*

MODIFICACIÓN NÚMERO II DE PLAN PARCIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 24 "LAS MONJAS".

A continuación se cita el punto 3 de la **Modificación nº 2**, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno municipal de fecha 28 de abril de 2003 y publicado en el BOCM nº 108, del 8 de mayo de 2003:

".....3.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 24 "LAS MONJAS", RELATIVAS A EQUIPAMIENTO.

En virtud de este documento, quedan modificadas, tras la oportuna tramitación y aprobación definitiva, las ordenanzas relativas a zonas de equipamiento del citado Plan Parcial, concretamente en los incisos siguientes relativos a los usos especificados en la letra d) de su apartado 7.3.3.1. "Zonas de interés público y social" (las modificaciones aparecen grafiadas en negrita):

** Docente.- Prohibido, **excepto para la actividad de impartición de enseñanza de oficios y artesanía.***

Se sustituye el texto -Industrial: Prohibido, por el siguiente:

** **Actividades económicas públicas o privadas de interés público y social para el municipio: La implantación de este uso requerirá el reconocimiento previo, expreso y motivado por parte del Órgano Municipal competente de su interés social o general que podrá consistir, entre otras y sin carácter tasado, en razones de conservación de empleo, de recolocación de empresas o de reporte de ventajas o beneficios para la actividad económica y socio-cultural del municipio.***

Además, con el fin de conseguir una utilización más racional de las parcela de equipamiento social, la presente modificación efectúa un reagrupamiento parcial de dichas parcelas. En concreto, la finca resultante nº 0202 (4.221,92 m2s) pasa a tener la calificación de Red General Espacio Libre, mientras que una superficie equivalente de la finca resultante nº 3102 (19.381,96 m2s), que se denomina 3102 bis, colindante con las fincas resultantes nº 3101 y 3103, pasa a configurar una nueva finca resultante a la que se le atribuye el uso de equipamiento social (R.G. E.S.), en la forma que se señala en los planos adjuntos, pasando a tener la nº 3102 una superficie de 15.160,04 m2s. De esta manera, sin alterarse la superficie total destinada a una y otra calificación, se consigue una zona concentrada de equipamiento de interés público y social que facilitará su mejor aprovechamiento."

MODIFICACIÓN NÚMERO III DE PLAN PARCIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 24 "LAS MONJAS".
PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE ARGANDA DEL REY

A continuación se cita el punto 2 de la Modificación nº 3, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno municipal de fecha 4 de octubre de 2006 y publicado en el BOCM nº 15, del 18 de enero de 2007.

“...2.- OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL.

Básicamente, la presente modificación pretende reubicar determinadas fincas resultantes pertenecientes a las redes locales y generales de equipamiento, sin alterar la superficie inicialmente adjudicada para cada una de ellas, como medida de mayor racionalidad para su aprovechamiento. Así se pretende concentrar en una única parcela la totalidad de las redes calificadas como locales o generales de equipamientos, sobre la base de la manzana 3, en la calle Bronce. Esta operación establece una nueva configuración espacial de dichas parcelas para que tengan su reflejo en el Registro de la Propiedad mediante las oportunas inscripciones.

En concreto, las fincas resultantes nº 1101 (4.714,30 m²s) y nº 1102 (2.246,55 m²s) pasan a tener la calificación de Red General Espacio Libre.

La finca original nº 3102 (15.160,04 m²s) y que estaba calificada en su totalidad como Red General de Espacio Libre, se divide en dos:

- Finca nº 3.102.1 (6.960,85 m²s) y calificada como Red Local de Equipamiento Social (R.L.-E.S.)*
- Finca nº 3.102.2 (8.199,19 m²s) que mantiene su calificación como Red General de Espacios Libres (R.G.-E.L)*

De esta manera, sin alterarse la superficie total destinada a uno y otro tipo de equipamiento, se consigue una zona concentrada de equipamiento social que facilitará su mejor aprovechamiento.”

Mediante las modificaciones II y III del Plan Parcial se introducen cambios en los usos y en la situación de las parcelas.

Las parcelas destinadas a reservas de uso deportivo y uso social-comercial pasan a tener la calificación de Red General Espacio Libre.

Se permutan los usos de parcelas de la misma superficie de Red General de Espacio Libre con parcelas de Red General de Equipamiento Social y Red Local de Equipamiento Social.

De esta manera, sin alterarse la superficie total destinada a uno y otro tipo de equipamiento, se consigue una zona concentrada de equipamiento social que facilitará su mejor aprovechamiento.

Con la desaparición de las reservas de usos determinados, estos se flexibilizan quedando, los permitidos sin condicionantes según las subzonas.

Las parcelas de Equipamiento Social resultantes de estas modificaciones son las siguientes:

- Parcela 01 del sector 3-1 de la manzana 3 (Red General Equipamiento Social).
Superficie: **3.046,62 m²**.
- Parcela 02.1 del sector 3-1 de la manzana 3 (Red Local Equipamiento Social).
Superficie: **6.960,85 m²**.
- Parcela 02 bis del sector 3-1 de la manzana 3 (Red General Equipamiento Social).
Superficie: **4.221,92 m²**.
- Parcela 03 del sector 3-1 de la manzana 3 ((Red Local Equipamiento Social).
Superficie: **2.471,21 m²**.

MODIFICACIÓN NÚMERO IV DE PLAN PARCIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 24 "LAS MONJAS".

Modificación nº 4, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno municipal de fecha 1 de octubre de 2008 y publicado en el BOCM nº 3, del 5 de enero de 2009.

El objeto de esta modificación es la definición de los usos permitidos en cada una de las zonas NO DOTACIONALES.

Por lo tanto no afecta a las parcelas objeto de este Plan Especial.

De esta forma las DETERMINACIONES PARA EL AMBITO, RECOGIENDO LAS MODIFICACIONES I, II, III y IV DEL PLAN PARCIAL UE-24 LAS MONJAS son las siguientes:

7.3.3. Ordenanzas relativas a zonas de equipamiento.

7.3.3.1 Zonas de interés público y social.

Ordenanza ZU.SC

74.4.A.

a) Definición.

Corresponde y regula la edificación en la zona calificada con este uso genérico por el Plan Parcial.

b) Determinaciones sobre volumen.

Altura máxima.- Será de tres plantas (10,5 m.), exceptuándose las instalaciones que para su correcto funcionamiento exigieran mayor altura (gradas, tribunas, frontones, etc.).

Edificabilidad.- El volumen máximo edificable será el resultante de aplicar una edificabilidad de 1,0 m²/m² sobre el ámbito de la zona.

Ocupación de parcela.- La ocupación máxima de la parcela por edificación será del 50 %.

Retranqueo.- El retranqueo mínimo de las edificaciones a cualquier de los linderos de la zona y parcela será de 5,00 m.

Los retranqueos a los "linderos interiores" o lindes de las distintas subzonas que la integran (deportiva, comercial y social) podrán modificarse por Estudio de Detalle autorizándose, si así lo establece dicho documento, medianeras compartidas entre las diferentes edificaciones o destinos reservados, dentro de la edificación común, a los distintos usos integrados en la zona.

c) Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Ordenanzas Generales.

- o Almacenes.- Permitidos.
- o Asistencial.- Prohibido.
- o Comercial.- Permitido.
- o Cultural.- Permitido.
- o Deportivo.- Permitido.
- o Docente.- Prohibido, excepto para la actividad de impartición de enseñanza de oficios y artesanía.

- o Garaje.- Permitido en sus categorías.
- Aparcamiento: Deberá garantizarse la resolución del aparcamiento de automóviles en el interior de la parcela con el estándar de 1 plaza por cada 100 m².
- Comercial: Para restaurantes, cafeterías, bares y similares 1 plaza cada 10 m² de superficie de zona de servicio al público (comedores y espacios ligados a la barra del bar), acumulables a las exigidas por el anterior epígrafe.
- Espacios para operaciones carga y descarga: Deberán resolverse las necesidades de espacio para las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela con la reserva al menos de 1 plaza/vehículo industrial medio/instalación.

- o Hotelero.- Permitido.

- o Actividades económicas públicas o privadas de interés público y social para el municipio: La implantación de este uso requerirá el reconocimiento previo, expreso y motivado por parte del Órgano Municipal competente de su interés social o general que podrá consistir, entre otras y sin carácter tasado, en razones de conservación de empleo, de recolocación de empresas o de reporte de ventajas o beneficios para la actividad económica y socio-cultural del municipio.

- o Oficinas.- Permitido.

- o Religioso.- Permitido.

- o Salas de reunión.- Permitido.

- o Sanitario.- Permitido en su categoría B, en la subzona social. Prohibido en el resto.

- o Verde.- Permitido.

- o Vivienda.- Permitida la edificación de una vivienda para el vigilante de la instalación.

1.4. LEGISLACIÓN APLICABLE

El planeamiento vigente para el UE-24 (Las Monjas) del municipio de Arganda del Rey, es el siguiente:

- La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio de 2001 (en adelante LSM), revisión vigente desde el 28 de diciembre de 2015.
- Se ha publicado en el BOCM nº 251, de 15 de octubre de 2020, la Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística.
- Real Decreto 2159/1978 por el que se establece El Reglamento de Planeamiento Urbanístico para el desarrollo de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana.
- El Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey de 1999.
- Modificación del Plan General de Arganda del Rey de 14 de enero de 1.999.
- Plan Parcial UE-24 (Las Monjas).
- Modificación I Plan Parcial UE-24 (Las Monjas) de 28/04/2.003.
- Modificación II Plan Parcial UE-24 (Las Monjas) de 01/12/2.004.
- Modificación III Plan Parcial UE-24 (Las Monjas) de 04/10/2.006.
- Modificación IV Plan Parcial UE-24 (Las Monjas) de 01/10/2.008.
- Decreto 92/2008 de 10 de Julio, por el que se regulan modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid.

1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial tiene por objeto flexibilizar las condiciones particulares de la totalidad de las parcelas con calificación de EQUIPAMIENTO SOCIAL (ES) del polígono UE-24 de las Monjas, en el municipio de Arganda del Rey.

Se pretende implantar en el polígono las Monjas, nuevas actividades que repercutirán de una manera favorable en el crecimiento económico e industrial de la ciudad.

Estas actividades están relacionadas con la producción, la realización, la comunicación y el contenido audiovisual. A su vez se impartirá también formación relacionada con el medio.

Requieren la construcción de grandes contenedores, para alojar las instalaciones propias de los platós de cine y televisión, y para los servicios auxiliares de los mismos.

Estas construcciones se desarrollan fundamentalmente en espacios de grandes dimensiones de una planta, por lo que requieren de mucha ocupación, y de gran altura libre interior; por lo tanto resulta fundamental la redefinición de determinados parámetros urbanísticos recogidos en el Plan Parcial.

Por otro lado al tratarse de 4 parcelas todas de Equipamiento Social, dos pertenecientes a la Red Local y dos a la Red General, no podrían agregarse las cuatro en una sola, y el retranqueo mínimo entre las mismas imposibilita la ubicación de estas construcciones de grandes dimensiones en planta.

Se persigue con este Plan Especial por tanto, facilitar la implantación de estas nuevas actividades para lo cual:

- **Se propone una redefinición de los parámetros de Ocupación y Retranqueo mínimo de las edificaciones a cualquiera de los linderos de la zona y parcela, adaptándolas a las nuevas necesidades edificatorias.**
 - o **Se varía las condiciones de ocupación de la edificación, a fin de posibilitar una mayor superficie en planta baja para el desarrollo de construcciones de grandes dimensiones.**
 - o **Se varían las condiciones de retranqueo mínimo de las edificaciones a cualquiera de los linderos de las parcelas y a los "linderos interiores", entre diferentes construcciones de la misma parcela.**
- **Se establece el Régimen de Usos de las parcelas de Equipamiento Social.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), el presente Plan Especial no afecta a determinaciones estructurantes, sino a determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, propias del planeamiento de desarrollo.

1.6. DELIMITACIÓN DEL AMBITO

El ámbito del presente Plan Especial se circunscribe a la totalidad de las parcelas con calificación de Equipamiento Social (Fincas 43, 44ª, 44bis y 45 del SECTOR 3-1 MANZANA 3, DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-24 "LAS MONJAS", en el polígono Industrial "Las Monjas" del municipio de Arganda del Rey).

Se trata de 4 parcelas colindantes entre sí situadas en el SECTOR 3-1 MANZANA 3, DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-24 "LAS MONJAS", en el polígono Industrial "Las Monjas" de Arganda del Rey.

Las cuatro fincas se encuentran sin cargas de procedencia registradas.

La titularidad de las parcelas corresponde a PAISAJES ACTIVOS S.L. con CIF N° B-0692162, y domicilio a efectos de notificaciones en la C/ Sierra de Albarracín nº 61, 28500 del municipio de Arganda del Rey (Madrid), como propietario único de las parcelas.

Las parcelas calificadas como EQUIPAMIENTO SOCIAL son las siguientes:

Parcela 01. Sector 3-1. Manzana 3 (nº 2101)

Finca resultante: 43
Ref. catastral: 9816338VK5691N0001QZ
Calificación: RG-ES (Red General de Equipamiento Social)

Parcela 02.1. Sector 3-1. Manzana 3 (nº3102.1)

Finca resultante: 44a
Ref. catastral: parte de 9816338VK5691N0001PZ + superficie sin referencia catastral.
Calificación: RL-ES (Red Local de Equipamiento Social)

Parcela 02 bis. Sector 3-1. Manzana 3 (nº3102 bis)

Finca resultante: 44bis
Ref. catastral: 9817103VK5691N0001JZ + superficie sin referencia catastral.
Calificación: RG-ES (Red General de Equipamiento Social)

Parcela 03. Sector 3-1. Manzana 3 (nº3103)

Finca resultante: 45
Ref. catastral: 9817102VK5691N0001IZ
Calificación: RL-ES (Red Local de Equipamiento Social)

1.7. TOPOGRAFÍA. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO

Características del terreno

En la actualidad, no hay construcción alguna en las parcelas objeto de este Plan Especial. Únicamente hay vegetación; diferentes árboles, frutales y de hoja caduca.

1.7.1. Topografía, relieve y pendientes.

La altimetría de la zona oeste de Arganda es bastante regular y sin grandes pendientes. La altitud de la zona que nos ocupa está comprendida entre las cotas 561,37 y 562,72. En el punto medio del ámbito ES la cota 562,12.

Presentan una forma poligonal-irregular, no presentando su morfología irregularidades topográficas naturales significativas, con una pendiente no reseñable estando aproximadamente un metro por debajo de las Calles Bronce y Tungsteno.

1.7.2. Geología y Geotecnia.

Los materiales que constituyen el suelo del sector son de formación reciente y pertenecen al cuaternario. Se trata de terrenos pertenecientes a la terraza del río Jarama, básicamente conglomerática, formados por cantos de cuarzo, cuarcitas y calizas. La matriz es cuarzo-feldespática, coexistiendo niveles de arena muy fina con nivelillos (no generalizados) de cristales de yeso de 0,5 cm. de espesor.

Estos conglomerados están recubiertos a veces con un aluvial que llega a tener una potencia de 1,5 -2 m., arcilloso y con cantos del aglomerado inferior.

1.7.3. Valoración constructiva del terreno.

Problemas de tipo geotécnico.- Los terrenos del sector tienen una capacidad de carga media. El drenaje se efectúa por percolación natural y puede considerarse aceptable.

El valor como sub-base y base de sus materiales es bueno y son terrenos cuya susceptibilidad a las heladas es nula o muy ligera.

Finalmente, en lo que respecta a la incidencia de la sismicidad, los terrenos se encuentran dentro de la zona A con intensidad macro sísmica según la escala (M.S.K.) $G < V$.

1.7.4. Climatología y meteorología.

El clima característico del término municipal de Arganda es del tipo continental mediterráneo que se caracteriza por sendos contrastes en el verano y el invierno. Los datos utilizados para el diagnóstico que a continuación se efectúa corresponden a la estación meteorológica de Arganda y abarcan el periodo comprendido entre los años 1.972 - 1.985.

Temperaturas.

La temperatura media anual se sitúa alrededor de los 13,2 grados centígrados, alcanzando en los meses de junio y septiembre los 22° C.

En lo que respecta a la diferencia entre las temperaturas medias máximas absolutas y las medias mínimas absolutas, se sitúa en los 26,3° C.

Vientos.

La dirección dominante del viento, según los datos meteorológicos suministrados por el observatorio de Arganda para el periodo de 1.972 a 1.985, es el SW con un porcentaje del 42,26% seguida de la dirección S con un 26,19%.

Interpretación de los datos climáticos.

De los datos citados anteriormente, se deduce que nos encontramos ante un clima de tipo continental, caracterizado por inviernos fríos y largos, con temperaturas no demasiado extremas y veranos no muy largos pero sí bastante calurosos.

Las precipitaciones alcanzan una media anual de 520 mm., de unas máximas entre los meses de noviembre y febrero y unas mínimas en el verano. Las nieves son más bien escasas, excepto algún invierno excepcional, aunque sí es frecuente encontrar los campos cubiertos de escarcha (heladas).

(Datos extraídos del PP. "Las Monjas")

1.8. EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

La UE-24 "las Monjas" se encuentra urbanizada hasta el límite de las parcelas de Equipamiento Social, contando con los servicios de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, comunicaciones y red de riego.

1.8.1. Edificaciones y cultivos

La parcela objeto del presente Plan Especial se encuentra sin edificar.

Las fincas con calificación de Equipamiento Social contienen principalmente olivos, árboles frutales y alguna conífera.

1.8.2. Infraestructuras y servicios urbanos.

Red viaria.

Los accesos y viales supramunicipales están terminados y recepcionados.

La red viaria que afecta a las parcelas ES son las calles Bronce y Tungsteno.

La Calle Tungsteno termina en el límite NE de las parcelas con calificación ES.

La Calle Bronce linda con el conjunto por el NO.

Abastecimiento de agua.

En la actualidad el abastecimiento lo realiza el Canal de Isabel II con una canalización de 200 mm en fundición dúctil por la C/ Bronce.

Saneamiento.

La red general de infraestructura de alcantarillado en la zona de las parcelas de ES es mixta y tiene una sección de 400 mm.

El pozo más cercano al acceso por la C/ Bronce en su confluencia con la C/ Sierra de Alcaraz, tiene una profundidad de 3,64 metros (p.65CD-226).

Electricidad.

Existe una línea aérea de media tensión que abastece a las industrias colindantes. Por este último camino discurre asimismo una red de baja tensión que da servicio, con algunas ramificaciones, a las industrias y demás edificaciones existentes.

Servidumbres existentes.

Existen servidumbres aeronáuticas sobre el municipio de Arganda del Rey. Concretamente, por la recogida en el Real Decreto:

RD 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto Madrid/Barajas, establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero (B.O.E. núm 164, de 8 de julio de 2009)

El municipio de Arganda del Rey se encuentra dentro de área de Servidumbre de operación de aeronaves.