

BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

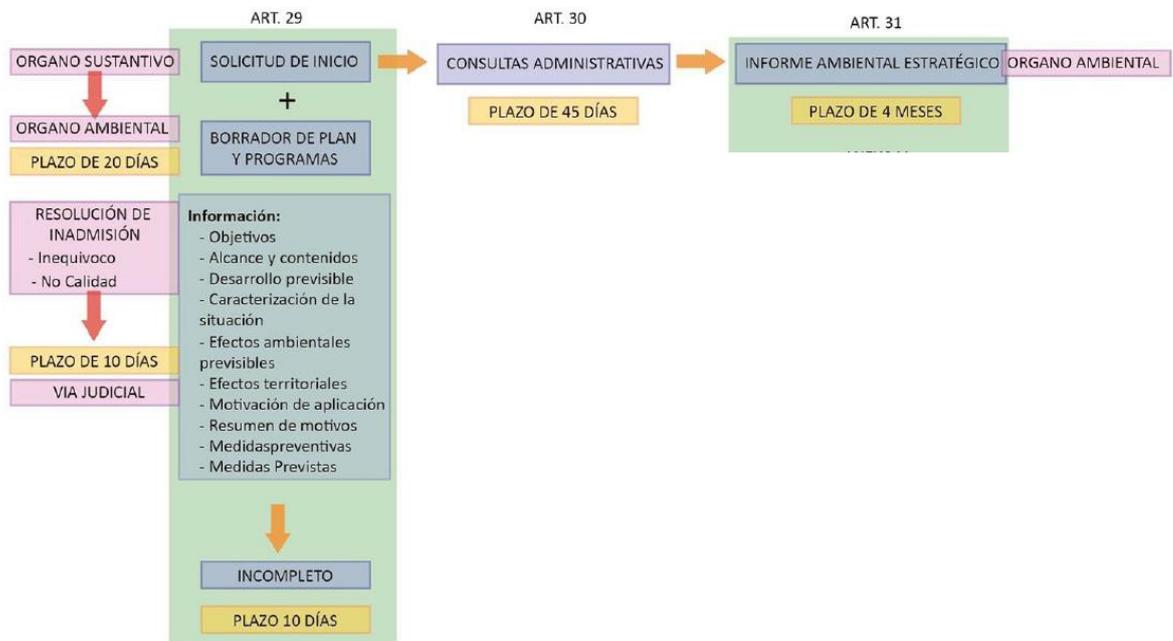
1 – EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Estudio Ambiental Estratégico Simplificado

1. Introducción

La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente, regulaba la aplicación de la Directiva 2001/42/CE, conocida como la directiva de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)". Posteriormente, se promulgó la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la cual, entre otras determinaciones, vino a clarificar y consolidar la implantación de dos tipos de procedimiento ambiental: Simplificado y Ordinario.

La tramitación de la primera parte de ambos procedimientos se recoge en el siguiente esquema.



Esta primera parte, se contempla únicamente para "*planes que establezcan el uso a nivel municipal, de zonas de reducida extensión*" o para "*modificaciones menores de planes*", es decir, para aquellas que suponen "*cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.*"

Los planes que establecen modificaciones menores de planeamiento general y de desarrollo, los planes parciales y especiales que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión, serán sometidos a "evaluación ambiental estratégica simplificada."

El presente Plan Especial de las parcelas de Equipamiento Social del UE-24 "las Monjas" de Arganda del Rey, se somete al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificado, para solicitar el preceptivo pronunciamiento del órgano ambiental.

El promotor, PAISAJES ACTIVOS S.L., presenta este documento Ambiental Estratégico.

El objeto de este Plan Especial es dar cumplimiento a la legislación vigente, estatal y autonómica. Asimismo, tiene como finalidad servir de soporte para dar a conocer a las Administraciones públicas afectadas tanto su pertinencia para la integración de las consideraciones medioambientales, como la de proporcionar al órgano ambiental las informaciones necesarias para su pronunciamiento sobre las modificaciones de planeamiento de las parcelas de Equipamiento Social recogidas en este plan Especial del UE-24 "las Monjas" de Arganda del Rey.

2. Antecedentes

a. Formulación

El presente documento de Plan Especial de UE-24 "Las Monjas" de Arganda del Rey, se redacta a instancias de Paisajes Activos S.L., propietario único de las parcelas a las que afecta, tal y como se acredita mediante el Poder Notarial que se acompaña como Anexo I.

La presente documentación contiene una memoria-solicitud de inicio de procedimiento para la evaluación ambiental y territorial estratégica de las modificaciones recogidas en el Plan Especial propuesto de la UE-24 que se pretende llevar a cabo; la finalidad de la misma es determinar que dichas modificaciones recogidas en el Plan Especial no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

La finalidad del presente Plan Especial consiste en modificar los parámetros de ocupación y retranqueos mínimos de las parcelas de Equipamiento Social, a fin de abrir la posibilidad de implantación de industrias audiovisuales en la zona, con su consiguiente creación de empleo.

El artículo 6 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre dispone:

1. *Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*
 - *Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*
 - *Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
 - *Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del Anexo IV.*
 - *Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

Este Plan Especial modifica parte de las características urbanísticas recogidas en el Plan Parcial de la UE 24 de Arganda del Rey y sus consiguientes modificaciones; por tanto tiene como objeto una modificación menor de un plan, sin efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

Como consecuencia resulta de aplicación el **procedimiento simplificado** para su evaluación ambiental y territorial estratégica.

b. Localización y características básicas del ámbito

El objeto del Plan Especial que se redacta, se circunscribe a 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 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. 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 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)





Fotos: Estado actual de la parcela.

3. Objetivos de la planificación

El Plan Especial del UE-24 "Las Monjas", tiene por objeto modificar los parámetros de ocupación y retranqueos mínimos de las parcelas de Equipamiento social, a fin de abrir el abanico de posibilidades de implantación de industrias en la zona, con su consiguiente creación de empleo.

El alcance, por tanto, es la alteración de lo establecido en la Norma Particular del Plan Parcial en lo relativo a:

- Se varía la ocupación en planta, a fin de posibilitar mayor superficie construida en una sola planta, dentro la edificabilidad permitida.
- Se varía las condiciones de retranqueo mínimo a cualquiera de los linderos de la zona y parcelas interiores.
- Se establece el Régimen de Usos de las parcelas de Equipamiento Social.

El ámbito de actuación de la modificación 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).

La pretendida modificación **no requiere variación** alguna en la urbanización ejecutada, ni requiere obras adicionales. No afecta a dotaciones, a otros equipamientos ni a zonas verdes del Sector, **ni altera la edificabilidad ni aprovechamiento del mismo**.

4. Alcance y Contenido del Plan Especial y de sus Alternativas.

4.1. Alcance

El alcance, por tanto, es la alteración de lo establecido en la Norma Particular del Plan Parcial y sus Modificaciones I, II, III y IV, en lo relativo a:

- Variación de la ocupación de la edificación en la parcela. Se aumenta la ocupación en la parcela hasta el 100%, con el objetivo de posibilitar la materialización de gran parte de la superficie construida permitida, en una sola planta.
- El retranqueo mínimo de las edificaciones a cualquiera de los linderos de la zona y de la parcela "linderos interiores", será de 0,00 m., es decir se suprime la necesidad de retranquear la edificación a cualquiera de sus linderos.
- El Uso Docente estará permitido.

Se modifican todas ellas, determinaciones pormenorizadas propias en su definición del planeamiento de desarrollo, sin alterar los parámetros globales de aprovechamiento lucrativo establecidos en el Plan Parcial y sus Modificaciones en el Ámbito de actuación.

La modificación afecta a 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), que se grafía a continuación:



4.2. Definición y selección de Alternativas

A partir de las directrices que define el planeamiento actual, de los condicionantes ambientales y de análisis de escenarios de futuro, para establecer un análisis comparativo entre la alternativa de mantener los parámetros urbanísticos actuales y los propuestos en este Plan Especial.

4.2.1. Objetivos ambientales estratégicos.

Se expone a continuación la relación de objetivos y criterios ambientales y territoriales considerados en la presente evaluación ambiental estratégica:

- Ordenación territorial estructurante
 - Objetivo ambiental 1: Contribuir al desarrollo territorial coherente y equilibrado asegurando la disponibilidad y calidad de los recursos naturales mediante su uso racional.
- Laboral
 - Objetivo ambiental 2: Satisfacer las necesidades colectivas de trabajo mediante la organización territorial y la configuración y organización espacial en condiciones de desarrollo sostenible.
- Recursos Naturales y Biodiversidad
 - Objetivo ambiental 3: Asegurar la protección y conservación de la flora y fauna facilitando espacios para su adecuado desarrollo.
 - Objetivo ambiental 4: Conservación de los espacios y paisajes con mayor valor natural fomentando la conectividad entre ellos.
- Recursos Hídricos
 - Objetivo ambiental 5: Conservar los recursos hídricos en cantidad y calidad, así como fomentar la gestión eficiente del agua.
- Recursos edafológicos
 - Objetivo Ambiental 6: Proteger los recursos del suelo con mayor valor edafológico.
- Calidad Atmosférica
 - Objetivo Ambiental 7: Favorecer las estrategias que fomenten la protección de la atmósfera y contribuyan a la lucha contra el cambio climático.
- Patrimonio Cultural
 - Objetivo Ambiental 8: Conservar y proteger los elementos del patrimonio cultural de mayor valor.
- Gestión de Residuos
 - Objetivo ambiental 9: Gestionar eficazmente la generación y eliminación de residuos.
- Accesibilidad y movilidad sostenible
 - Objetivo ambiental 10: Garantizar la libertad de movimiento de personas y bienes en condiciones adecuadas de seguridad asegurando una movilidad ambiental y económicamente sostenible.

4.2.2. Definición de las alternativas

4.2.2.1. Alternativa 0. Situación Actual

No permitir el aumento de la ocupación del 50 al 100 %.

No permitir reducir los retranqueos mínimos a 0,00 metros entre parcelas.

4.2.2.2. Alternativa 1

Permitir reducir los retranqueos mínimos a 0,00 metros entre parcelas.

4.2.2.3. Alternativa 2

Permitir reducir los retranqueos mínimos a 0,00 metros entre parcelas.

Permitir el aumento de la ocupación del 50 al 100 %.

4.2.3. Valoración de las Alternativas y selección de la alternativa más favorable

Una vez descritas las alternativas se valoran y comparan en función de los objetivos de sostenibilidad y criterios ambientales. Se seleccionará la alternativa más coherente y que mejor alcance los objetivos ambientales y los principios de sostenibilidad.

La comparativa se realiza mediante una tabla en la que se enumeran los escenarios frente a los criterios ambientales de referencia, y se puntúa según su cumplimiento en cada alternativa.

Objetivo	Variable	Objetivo Ambiental Estratégico	Alt. 0	Alt. 1	Alt. 2
1	Estructura Territorial	Contribuir al desarrollo territorial coherente y equilibrado a largo plazo	0	1	2
2	Laboral	Satisfacer las necesidades colectivas de trabajo	0	1	2
3	Recursos Naturales y Biodiversidad	Asegurar la protección y conservación tanto de la flora y fauna. Conservación de los espacios y paisajes con mayor valor natural	0	0	0
4	Recursos Hídricos	Conservar los recursos hídricos en cantidad y calidad y fomentar la gestión eficiente del agua	0	0	0
5	Recursos Edafológicos	Proteger y conservar los recursos del suelo con mayor valor edafológico	0	0	0
6	Calidad Atmosférica	Favorecer la protección de la atmósfera y la lucha contra el cambio climático	1	1	1
7	Patrimonio Cultural	Conservar y proteger los elementos de patrimonio cultural	0	0	0
8	Residuos	Gestionar eficazmente la generación y eliminación de residuos	1	1	1
9	Accesibilidad y Movilidad	Garantizar el movimiento de personas y bienes en condiciones de seguridad	1	1	1
			3	5	7
-1 Desfavorable 0 Incertidumbre 1 Favorable 2 Muy Favorable					

Analizando los resultados de las diferentes alternativas, se pone de manifiesto:

La alternativa 0, haría inviable el desarrollo de la edificación para la actividad requerida, dado que imposibilita el aprovechamiento de las 4 parcelas que no pueden agregarse, dos están destinadas a uso de Red Local Equipamiento Social y dos a Red General de Equipamiento Social.

La alternativa 1, facilita el uso de las parcelas para la actividad requerida al poder adosar las construcciones entre parcelas, pero limita sus posibilidades de construir edificios de una

planta de grandes dimensiones (única opción que haría viable el desarrollo de la actividad pretendida).

Se produce una flexibilización con respecto al punto de partida, pero contenida, especialmente en lo referente al objetivo ambiental estratégico de la creación de empleo.

La **alternativa 2** posibilita el uso de las parcelas para la actividad requerida al poder adosar las construcciones entre y a su vez aumentar la superficie de ocupación; condición fundamental para desarrollar la mayor parte de la edificación en una sola planta y conseguir platós de grandes dimensiones que es lo que actualmente el mercado requiere.

Las expectativas abiertas a la implantación de nuevas actividades, por tanto, contribuyen positivamente al desarrollo territorial coherente y equilibrado a largo plazo.

El uso de energías ecosostenibles como la solar fotovoltaica, la aerotermia y geotermia, son claves en el desarrollo de estas nuevas actividades.

Por consiguiente, se concluye que la **Alternativa 2** es el escenario más idóneo porque contiene un mayor número de objetivos de sostenibilidad y criterios ambientales en su planificación.

4.3. Alcance y contenido del Plan Propuesto

La finalidad de las modificaciones recogidas en el Plan Especial consiste en flexibilizar la ordenanza de las parcelas con calificación urbanística de Equipamiento Social (Red General y Red Local) a fin de posibilitar la implantación de nuevas actividades relacionada con la producción, la realización, la comunicación y el contenido audiovisual, y su consiguiente creación de empleo.

Con el fin de conseguir esa flexibilización, se plantea modificar, alguna de las determinaciones pormenorizadas incluidas en la Norma Particular.

El alcance, por tanto, es la alteración de lo establecido en el Plan Parcial que modifica en lo relativo a:

- Se varía la ocupación, a fin de posibilitar una mayor superficie construida en una sola planta dentro de la edificabilidad.
- Se varía las condiciones de retranqueo mínimo a cualquiera de los linderos de la zona y parcelas interiores.
- Se establece el Régimen de Usos de las parcelas de Equipamiento Social.

Estas modificaciones no alteran los parámetros globales de aprovechamiento lucrativo establecidos en el Plan Parcial de origen.

5. Desarrollo previsible de la Planificación

Dentro del UE-24 "Las Monjas" de Arganda del Rey, el Plan Especial afecta a la manzana destinada a EQUIPAMIENTO SOCIAL, que en la actualidad no está edificada.

Se prevé que el desarrollo de dicha manzana sea inmediato, una vez obtenidas las aprobaciones y licencias preceptivas.

6. Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado.

Dado que el alcance del Plan Especial se limita a posibilitar la flexibilización en la ocupación y los retranqueos de las parcelas de Equipamiento Social, sin variación alguna respecto a la intensidad edificatoria de la zona ni de sus usos de origen y sin que el contenido conceptual del mismo se modifique, **no existe cambio alguno del medio ambiente con respecto a la situación actual del suelo.**

Descripción del estado actual de los aspectos ambientales del ámbito territorial afectado por las determinaciones del Plan Especial:

- Población y salud humana: las parcelas de Equipamiento Social de la UE 24 forma parte de la trama urbana del municipio de Arganda del Rey, con uso industrial.
- Flora: al tratarse de un suelo urbano, en él no existen espacios protegidos ni zonas de interés comunitario. La vegetación existente se tratará de la forma más adecuada mediante trasplantes de los ejemplares que así lo requieran.
- Fauna: al tratarse de un suelo urbano, en él no existen espacios protegidos ni hábitats de interés comunitario.

- Biodiversidad: al tratarse de un suelo urbano, en él no existen espacios protegidos ni hábitats de interés comunitario.
- Geodiversidad: al tratarse de un suelo urbano, en él no existen procesos geomorfológicos activos.
- Suelo: el suelo ha sido transformado por las obras de urbanización y edificación, conforme a los proyectos técnicos correspondientes aprobados y/o licenciados en su día.

Por todo esto, no resulta necesario ningún diagnóstico toda vez que la modificación no tiene ningún efecto sobre el medioambiente ni el territorio.

7. Efectos ambientales previsibles

Los efectos ambientales que cabe esperar de la puesta en marcha de las acciones previstas en este Plan Especial son los mismos que los del propio Plan Parcial modificado.

Por tanto, en el presente Plan Especial:

- No existen afecciones medioambientales.
- No se prevé un consumo de recursos naturales.
- No existe afección a las infraestructuras existentes en la zona.
- No existe ninguna afección económica negativa a la Hacienda Pública.

8. Afecciones territoriales sobre otros planes y programas

No se prevén efectos significativos diferentes de los producidos por el Plan Parcial vigente sobre otros planes concurrentes.

9. Medidas preventivas, reductoras y correctoras

Por lo que respecta a estas medidas, el alcance y contenido del Plan Especial no hace necesarias medidas, por cuanto la modificación no tiene efectos significativos para el medio ambiente y el territorio.

10. Medidas para el seguimiento o vigilancia Ambiental

No se contemplan medidas para el seguimiento derivado de la modificación que nos ocupa, entendiendo que el Plan de vigilancia del municipio de Arganda del Rey es más que suficiente para la vigilancia de las acciones contenidas en el Plan Especial planteado.

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

VOLUMÉN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.1 OBJETIVOS, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

Cuando se redacta el Plan Parcial UE-24 en 1.992 se pensó que las actividades a desarrollar en la zona iban a ser mayoritariamente industriales; principalmente de fabricación y almacenamiento.

Con las modificaciones II y III del Plan Parcial UE-24, se flexibiliza el planeamiento de la zona abriendo la posibilidad de implantación a actividades de otros tipos, no industriales o relacionadas directamente con este uso.

En los últimos años la industria de creación, producción, realización, y comunicación de contenido ha crecido de manera exponencial.

Las producciones son cada vez más complejas y requieren de espacios de mayor tamaño cada vez más sofisticados.

Esto ha derivado en la necesidad de "grandes contenedores diáfanos" pero con altos estándares de instalaciones e insonorización.

El cambio en las formas de ocio en los últimos años ha provocado la aparición de numerosas plataformas audiovisuales, usuarias de estos espacios edificatorios.

Aparte, estos sectores están creciendo muy por encima de otros y, además, están aprovechando la evolución del mercado para seguir generando, no solo ingresos, sino también actividad de formación de trabajadores del sector, y empleo.

Todos estos cambios, conllevan necesidades que van evolucionando en el tiempo en lo que a condiciones edificatorias se refiere, por lo que el planeamiento tiene que ser flexible para posibilitar la implantación de esta industria audiovisual.

Se persigue con este Plan Especial, por tanto, facilitar la implantación de nuevas actividades, manteniendo los usos y las superficies edificatorias que el propio planeamiento de desarrollo aprobado planteó. Esa flexibilidad, permitirá la implantación de actividades que conlleven generación de empleo en el municipio de Arganda del Rey, sin alteración alguna de la situación urbana previa, ni en cuanto a localización, ni a desplazamientos, vertidos, infraestructuras, etc., ya que no incrementan los aprovechamientos, ni la edificabilidad, ni los usos anteriormente permitidos.

Dentro de este planteamiento de flexibilización, se varían en la Norma Particular del uso Equipamiento Social alguna de las determinaciones pormenorizadas de la misma, de la siguiente forma:

1. Variar la ocupación en planta, a fin de posibilitar mayor superficie de edificabilidad en una sola planta.
2. Variar las condiciones de retranqueo mínimo a cualquiera de los linderos de la zona y a parcelas interiores.
3. Establecer el Régimen de Usos de las parcelas de Equipamiento Social.

En lo que a tipología edificatoria se refiere, aunque se mantienen las tres plantas como máximo definidas en el Plan Parcial, **se aumenta el coeficiente de ocupación del 50% original al 100%** con el fin de posibilitar que gran parte de la edificabilidad asignada se desarrolle en una única planta, flexibilizando aún más la ordenanza para posibilitar la implantación de distintas tipologías en función de las necesidades concretas del momento.

Respecto a las condiciones de retranqueo, se permite que **el retranqueo mínimo de las edificaciones a cualquier de los linderos de la zona y parcela "linderos interiores", sea de 0,00 m.**, es decir se suprime la necesidad de retranquear la edificación a cualquiera de sus linderos.

El **Uso Docente** pasa a estar **Permitido**.

Para facilitar que se **imparta formación relacionada con la actividad** que se va a desarrollar.

De acuerdo a lo especificado en la LSCM, se dispone textualmente que:

El art. 33 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSM) establece que:

"1. La potestad de planeamiento de la ordenación urbanística se ejercerá observando las siguientes reglas:

a) Operar a la vista de información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de ésta.

b) Basarse en una ponderación de todos los intereses y las necesidades, públicos y privados, a la luz del orden constitucional y de los fines de la ordenación urbanística.

c) Expresarse en opciones y decisiones suficientemente motivadas y adecuadamente proporcionadas respecto de los objetivos perseguidos.

d) Diferenciar, en los términos de la presente Ley, las determinaciones estructurantes, correspondientes al planeamiento general, y las determinaciones pormenorizadas, correspondientes al planeamiento de desarrollo.

2. Sólo es legítimo el tratamiento urbanístico diferenciado de superficies en principio susceptibles de trato homogéneo cuando:

a) Sea conveniente para impedir una indebida o disfuncional concentración de usos y actividades.

b) *Proceda evitar la abusiva reiteración de soluciones técnicas.*

c) *Sea pertinente para asegurar el cumplimiento de las determinaciones establecidas por la legislación ambiental.*

d) *Derive de un cambio razonado de criterio u orientación en las políticas de ordenación territorial y urbanística.*

e) *Resulte oportuno para la mejor protección del medio urbano o rural.*

3. La satisfacción de situaciones jurídicas individualizadas existentes no compatibles con el interés general deberá tener lugar, en cualquiera de las formas admisibles en Derecho, sin interferencia del normal desarrollo de las actividades propias de la ordenación urbanística, ni desviación objetiva de los fines que le son legalmente propios."

El art. 34 LSM, que regula la Ordenación urbanística municipal e instrumentos de planeamiento, indica que:

"1. La ordenación urbanística municipal está constituida por el conjunto de determinaciones que, de acuerdo con la presente Ley, establezcan los instrumentos de planeamiento.

2. Los instrumentos de planeamiento a que se refiere el número anterior, según su función y alcance en la integración de la ordenación urbanística municipal, se clasifican en dos grupos de Planes de Ordenación Urbanística:

a) *De planeamiento general, que comprende los siguientes instrumentos:*

1º Planes Generales.

2º Planes de Sectorización.

b) *De planeamiento de desarrollo, que comprende los siguientes instrumentos:*

1º Planes Parciales.

*2º **Planes Especiales.***

3º Estudios de Detalle.

4º Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

3. Las determinaciones de la ordenación urbanística municipal a que se refiere el número 1 son estructurantes o pormenorizadas. Las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas por los instrumentos de planeamiento general. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las estructurantes que correspondan."

El art. 35 LSM indica en su apartado 3 que:

"Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquéllas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material."

Además, dicho artículo en su apartado 4, detalla que

"Sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso,

determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:

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

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

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

d)

e) *El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.*

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

f) *La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.*

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

El art. 50 de la LSM indica que:

"Artículo 50.

Función.

*1. Los **Planes Especiales** tienen cualquiera de las siguientes funciones:*

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.

Por tanto el **Plan Especial** es el instrumento urbanístico adecuado para la modificación de las determinaciones establecidas en el Plan Parcial y sus respectivas modificaciones.

El presente **Plan Especial** se ciñe en general a lo establecido en la LSCM.

El presente Plan Especial mantiene los parámetros urbanísticos establecidos en la normativa de aplicación vigente del ámbito de actuación de las parcelas con calificación de EQUIPAMIENTO, a excepción de los referentes a:

- **Ocupación máxima de parcela.**
- **Retranqueo mínimo de las edificaciones a cualquier de los linderos de la zona y parcela.**
- **Régimen de Usos de las parcelas de Equipamiento Social, en el que modifica el Uso Docente pasando a estar Permitido.**

El presente **Plan Especial** no ocasionará perjuicios o alteración de las condiciones a los predios colindantes a las parcelas con calificación de Equipamiento.

1.2 MARCO NORMATIVO

Las parcelas con calificación de EQUIPAMIENTO SOCIAL están afectadas por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey, y por el Plan Parcial UE-24 (Las Monjas) y sus sucesivas modificaciones:

- 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.

1.3 MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTA

A) DETERMINACIONES SOBRE VOLUMEN.

Para el **desarrollo de determinadas actividades**, con edificios destinados a la producción, realización y contenido audiovisual, así como de platós de televisión y servicios auxiliares, en las zonas destinadas a Red Local y General de Equipamiento Social, se hace necesaria la modificación de algunos de los actuales parámetros recogidos en el Plan Parcial de la UE-24 en el ARTÍCULO 7.3.3.1 "Ordenanzas relativas a zonas de Equipamiento", en concreto los que se refieren a los parámetros de OCUPACIÓN y RETRANQUEOS MÍNIMOS.

Se propone determinar los siguientes parámetros de OCUPACIÓN y de RETRANQUEOS MÍNIMOS.

Ocupación de parcela.-

La ocupación máxima de la parcela por edificación será del **100%**.

Retranqueo.-

El retranqueo mínimo de las edificaciones a cualquier de los linderos de la zona y parcela "linderos interiores", será de **0,00 m.**, es decir se suprime la necesidad de retranquear la edificación a cualquiera de sus linderos.

A continuación se comparan los Cuadros con las condiciones de Ordenación Actuales y Resultantes según se propone en el Plan Especial.

Las **condiciones actuales** de las parcelas de Equipamiento Social se reflejan en la siguiente tabla:

Ordenación actual

PARCELAS EQUIPAMIENTO SOCIAL (RG-ES/ RL-ES)									
Uso	EQUIPAMIENTO Zonas de interés público y social								
Superficie (m2)	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Finca resultante nº 43</td> <td style="text-align: right;">3.046,62 m2</td> </tr> <tr> <td>Finca resultante nº 44.a</td> <td style="text-align: right;">6.960,85 m2</td> </tr> <tr> <td>Finca resultante nº 44.bis</td> <td style="text-align: right;">4.221,92 m2</td> </tr> <tr> <td>Finca resultante nº 45</td> <td style="text-align: right;">2.471,21 m2</td> </tr> </table>	Finca resultante nº 43	3.046,62 m2	Finca resultante nº 44.a	6.960,85 m2	Finca resultante nº 44.bis	4.221,92 m2	Finca resultante nº 45	2.471,21 m2
Finca resultante nº 43	3.046,62 m2								
Finca resultante nº 44.a	6.960,85 m2								
Finca resultante nº 44.bis	4.221,92 m2								
Finca resultante nº 45	2.471,21 m2								
Ocupación máxima de cada parcela	50%								
Edificabilidad máxima(m2)	1,00 m2/m2								
Altura máxima de la edificación	3 plantas y 10,5 m. hasta cornisa. Se exceptúan las instalaciones que para su correcto funcionamiento exigieran mayor altura (gradas, tribunas, frontones, etc).								
Parcela mínima	No se establece								
Retranqueo mínimo de las edificaciones a cualquier de los linderos de la zona y parcela	5,00 m2								
Fondo y longitudes máximas de la edificación	No se establece								
Separación entre edificaciones (Linderos Interiores)	5,00 m2								

En el Plan Especial las condiciones de las parcelas de Equipamiento Social quedarían según se reflejan en la siguiente tabla:

Ordenación propuesta

PLAN ESPECIAL									
PARCELAS EQUIPAMIENTO SOCIAL (RG-ES/ RL-ES)									
Uso	EQUIPAMIENTO Zonas de interés público y social								
Superficie (m2)	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Finca resultante nº 43</td> <td style="text-align: right;">3.046,62 m2</td> </tr> <tr> <td>Finca resultante nº 44.a</td> <td style="text-align: right;">6.960,85 m2</td> </tr> <tr> <td>Finca resultante nº 44.bis</td> <td style="text-align: right;">4.221,92 m2</td> </tr> <tr> <td>Finca resultante nº 45</td> <td style="text-align: right;">2.471,21 m2</td> </tr> </table>	Finca resultante nº 43	3.046,62 m2	Finca resultante nº 44.a	6.960,85 m2	Finca resultante nº 44.bis	4.221,92 m2	Finca resultante nº 45	2.471,21 m2
Finca resultante nº 43	3.046,62 m2								
Finca resultante nº 44.a	6.960,85 m2								
Finca resultante nº 44.bis	4.221,92 m2								
Finca resultante nº 45	2.471,21 m2								
Ocupación máxima de cada parcela	100%								
Edificabilidad máxima(m2)	1,00 m2/m2								
Altura máxima de la edificación	3 plantas y 10,5 m. hasta cornisa. Se exceptúan las instalaciones que para su correcto funcionamiento exigieran mayor altura (gradas, tribunas, frontones, etc).								
Parcela mínima	No se establece								
Retranqueo mínimo de las edificaciones a cualquier de los linderos de la zona y parcela	0,00 m2								
Fondo y longitudes máximas de la edificación	No se establece								
Separación entre edificaciones (Linderos Interiores)	0,00 m2								

B) DETERMINACIONES SOBRE EL USO Y DESTINO DE LA EDIFICACIÓN Y EL SUELO.

A continuación se comparan los Cuadros con las condiciones de Ordenación Actuales y Resultantes según se propone en el Plan Especial.

Ordenación actual

PLAN ESPECIAL	
PARCELAS EQUIPAMIENTO SOCIAL (RG-ES/ RL-ES)	
Almacenes	Permitido.
Asistencial	Prohibido.
Comercial	Permitido.
Cultural	Permitido.
Deportivo	Permitido.
Docente	Prohibido, excepto para la actividad de impartición de enseñanza de oficios y artesanía.
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 m ² c. Comercial: Para restaurantes, cafeterías, bares y similares 1 plaza cada 10 m ² 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.
Hotelero	Permitido.
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.
Oficinas	Permitido.
Religioso	Permitido.
Salas de reunión	Permitido.
Sanitario	Permitido en su categoría B, en la subzona social. Prohibido en el resto.
Verde	Permitido.
Vivienda	Permitida la edificación de una vivienda para el vigilante de la instalación.

En el Plan Especial las condiciones de las parcelas de Equipamiento Social quedarían según se reflejan en la siguiente tabla:

Ordenación propuesta

PLAN ESPECIAL	
PARCELAS EQUIPAMIENTO SOCIAL (RG-ES/ RL-ES)	
Almacenes	Permitido.
Asistencial	Prohibido.
Comercial	Permitido.
Cultural	Permitido.
Deportivo	Permitido.
Docente	Permitido.
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 m ² . Comercial: Para restaurantes, cafeterías, bares y similares 1 plaza cada 10 m ² 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.
Hotelero	Permitido.
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.
Oficinas	Permitido.
Religioso	Permitido.
Salas de reunión	Permitido.
Sanitario	Permitido en su categoría B, en la subzona social. Prohibido en el resto.
Verde	Permitido.
Vivienda	Permitida la edificación de una vivienda para el vigilante de la instalación.

CAPITULO 2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

2.1 ESTRUCTURA VIARIA

Los accesos y viales supramunicipales están terminados y funcionando.

2.2 INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS

Las parcelas objeto del presente Plan Especial se encuentran completamente urbanizadas en su perímetro, contando con los servicios de agua, saneamiento, electricidad, gas, alumbrado perimetral, comunicaciones y red de riego.

2.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Se deberá tener en cuenta el cumplimiento de lo dispuesto en:

La Ley 8/1993 de 22 de junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de Madrid.

En el artículo 1 expone *"El objeto de la presente ley es garantizar la accesibilidad y el uso de los bienes y servicios a todas aquellas personas que, por una u otra razón, de forma permanente o transitoria, se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida, así como promover la existencia y utilización de ayudas de carácter técnico adecuadas para mejorar la calidad de vida de dichas personas"*.

En el artículo 2 dispone: *"La presente Ley será de aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid en todas aquellas actuaciones referentes a planeamiento gestión o ejecución en materia de urbanismo, edificación, transporte y comunicación sensorial tanto de nueva construcción como de rehabilitación o reforma, que se realicen por entidades públicas o privadas, así como por personas físicas"*.

En su disposición adicional decima regula sobre el contenido y objeto de los planes urbanísticos: *"1. Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiaria y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan así como los proyectos de urbanización y obras ordinarias, garantizaran la accesibilidad y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes"*.

En la planificación propuesta y con el grado de detalle que le corresponde, no hay obstáculo que impida que la edificación y la urbanización resulten accesibles para todas las personas y especialmente para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida.

Las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad quedaran definidas y analizadas en los proyectos que se presenten para la obtención de las correspondientes licencias.

CAPITULO 3.- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

3.1 IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

Se tendrán en cuenta las determinaciones de la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres que establece el carácter transversal del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres y apuesta por llevar a cabo políticas activas que, de forma integral y coordinada, remuevan los obstáculos que impidan o dificulten la igualdad de género en la sociedad española.

El artículo 15 implica a las administraciones públicas para integrar ese principio de forma activa en sus disposiciones normativas y el artículo 19 establece la necesidad de que las disposiciones de especial relevancia incluyan un informe sobre su impacto de género. En el artículo 21.2 extiende ese mandato a las Entidades Locales y finalmente el artículo 31.1 párrafo segundo señala lo siguiente: *"Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas"*.

En la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento:

- La calidad y seguridad del espacio público y la implantación, ubicación, integración y cohesión de los usos, no se ven alterados respecto a la ordenación actual del ámbito.
- Se dan las condiciones para que se haga efectivo el derecho a la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, y se han tenido en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

3.2 IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL

Se tendrán en cuenta las determinaciones de:

- La Ley 2/2016 de 29 de marzo de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
- En el artículo 45 se regula la evaluación de impacto normativo sobre la identidad o expresión de género: *"1. Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre la identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género"*.
- y de la Ley 3/2016 de 22 de julio de Protección Integral contra la LGTBI fobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

En el artículo 21.2 se regula la Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género preceptuando la incorporación de un informe de impacto específico *"2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quien reglamentariamente determine"*.

En la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento:

- Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.
- Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, y además, puesto que no existen posibles impactos negativos sobre orientación sexual e identidad de género no se incorporan en el documento técnico indicadores en materia de diversidad sexual e identidad de género.

3.3 IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA

Se deberá tener en cuenta las determinaciones de:

- La Ley Orgánica 1/1996 de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En el artículo 22 se indica lo siguiente: *"Las memorias de análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos reglamentarios incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia"*.

- La ley 40/2003 de 18 de noviembre de Protección a las Familias Numerosas

Establece en su disposición adicional decima que *"las memorias de análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos reglamentarios incluirán el impacto de la normativa en la familia"*.

- Y la ley 6/1995 de 18 de marzo de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid,

En el artículo 22 se establece lo siguiente: *"Las Administraciones de la Comunidad de Madrid velarán por: a) que los Planes Urbanísticos o Normas subsidiarias contemplen las reservas de suelo necesarias para usos infantiles y equipamientos para la infancia y la adolescencia, de modo que las necesidades específicas de los menores se tengan en cuenta en la concepción del espacio urbano; b) La peatonalización de los lugares circundantes a los centros escolares u otros de frecuente uso infantil, garantizándose el acceso sin peligro a los mismos; c) disponer de espacios diferenciados para el uso infantil y de adolescentes en los espacios públicos, a los que se dotara de mobiliario urbano adaptado a las necesidades de uso con especial garantía de sus condiciones de seguridad; d) La toma en consideración de las dificultades de movilidad de los menores discapacitados, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas en las nuevas construcciones, la adaptación de las antiguas, según la legislación vigente."*

En la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento, **el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia es neutro.**

VOLUMÉN 2.-NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPITULO 1.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1.1 DISPOSICIONES GENERALES

Normas generales

Las parcelas con calificación de EQUIPAMIENTO SOCIAL están afectadas por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey, y por el Refundido del Plan Parcial UE-24 (Las Monjas).

Clasificación y calificación del suelo.

El Sector objeto de planeamiento está clasificado como UE-24 con Plan Parcial aprobado en el P.G.O.U. de Arganda, y su ámbito proviene de la subdivisión del sector inicialmente denominado Las Monjas, llevada a cabo junto con ligeros ajustes de límite en la Modificación del Plan General aprobada definitivamente el 28 de Abril de 1992.

El uso predominante es el Industrial, admitiéndose, según la modificación a que se hace referencia en el párrafo anterior un 33% de la edificabilidad lucrativa de uso terciario.

1.2. ORDENANZA REGULADORA

Las parcelas con calificación de EQUIPAMIENTO SOCIAL se rigen en la actualidad por los siguientes parámetros urbanísticos:

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.

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 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.
- 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.

Las parcelas están afectadas por la definición de los parámetros de Ocupación y Retranqueo mínimo de las edificaciones a cualquier de los linderos de la zona y parcela, a criterio del redactor del Plan Parcial UE-24 "Las Monjas".

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.

Se establece el régimen de Usos de las parcelas de Equipamiento Social.

Una vez aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Arganda del Rey el presente Plan Especial, la definición del proyecto (posición de las edificaciones y ocupación de las mismas) vendrá determinado por este documento que, en todo caso, respetarán lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General y las ordenanzas particulares del Plan Parcial UE-24 LAS MONJAS.

La Ordenanza reguladora **con las modificaciones propuestas en este Plan Especial** quedaría de la siguiente forma:

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 100%.

Retranqueo.- El retranqueo mínimo de las edificaciones a cualquier de los linderos de la zona y parcela será de 0,00 m.

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.- Permitido.

- o Asistencial.- Prohibido.
- o Comercial.- Permitido.
- o Cultural.- Permitido.
- o Deportivo.- Permitido.
- o Docente.- Permitido.
- 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.
- 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.

CAPÍTULO 2 .- EJECUCIÓN PLAN ESPECIAL

2.1 DEFINICIÓN DE LA MODALIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA

El artículo 59 de la LSCM, procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales, remite el procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales a las reglas dispuestas en el artículo 57 de la LSCM, con las especialidades que diferenciadamente se señalan en el precepto y que se refieren especialmente a los órganos competentes para la aprobación definitiva de dicho planeamiento, que será el Pleno del Ayuntamiento de los municipios con población de derecho igual o superior a 15.000 habitantes.

De esta forma, la tramitación se regirá por lo establecido en el artículo 57 de la LSCM, el cual dispone:

"El procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus modificaciones y revisiones se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

- a) El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, de oficio y a iniciativa propia o en virtud de moción deducida por cualquier otra Administración pública territorial. El acuerdo de aprobación inicial deberá expresar la adecuación o no de la documentación del Plan al avance previamente aprobado, indicando, en su caso y con precisión, las variaciones introducidas.*
- b) La aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación del Plan General a información pública por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios. La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general. Los informes deberán ser emitidos en el mismo plazo de información al público.*
- c) A la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, el pleno del Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes. Si tales correcciones supusieran cambios sustantivos en la ordenación, el nuevo documento volverá a ser sometido a los trámites de información pública y requerimiento de informes, tal como se regula en la letra anterior.*
- d) Una vez superados los trámites anteriores, el Pleno del Ayuntamiento remitirá el documento técnico del Plan General a la conserjería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo de dos meses el informe definitivo de análisis ambiental.*
- e) Aprobado provisionalmente el Plan General, el expediente completo derivado de la instrucción del procedimiento en fase municipal será remitido a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a los efectos de su aprobación definitiva, si procede, por el órgano competente."*

Y con las especialidades establecidas, como se ha dicho, en el artículo 59, procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales:

"1. El procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales se ajustará a las reglas dispuestas en el artículo 57 de la presente Ley, con las especialidades que diferenciadamente se señalan en este artículo.

- 1. Cuando se trate de Planes Parciales o Especiales formulados por el Municipio o por otra*

Administración pública, salvo en los del número siguiente:

- a) La aprobación inicial corresponderá al Alcalde.*
- b) Solo se requerirá de órganos y entidades administrativas los informes que estén legalmente previstos como preceptivos, por esta Ley o la legislación sectorial.*
- c) La aprobación provisional procederá solo cuando el Municipio no sea competente para acordar la definitiva, correspondiendo en tal caso la aprobación provisional al Pleno del Ayuntamiento".*

CAPITULO 3.- SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

3.1 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD

El texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, Ley 7/2015, en el Título II, Capítulo I, Artº 22, establece en sus apartados 4 y 5 la necesidad de elaborar una memoria que asegure la sostenibilidad económica, en el que se pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas, así como una memoria que asegure la viabilidad económica, entre la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística.

La Sentencia del TC 143/2017 de 14 de diciembre ha declarado inconstitucional las letras a) a la e) del apartado 5 mencionado. El BOE ha actualizado y consolidado la ley, entrando en vigor el pasado 17/01/2018.

Como se puede comprobar, la exigencia del informe de sostenibilidad económica se prevé, en relación con las actuaciones de transformación urbanística, las cuales, conforme al artículo 7.1 del citado texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana son las siguientes:

a) "Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

- 1 Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*
- 2 Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.*

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste."

Así pues, conforme a la regulación vigente, los planes que incluyan estas actuaciones habrán de incluir necesariamente la respectiva memoria de sostenibilidad económica.

El Plan Especial previsto **no se encuadra en ninguna de las circunstancias señaladas** en el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, Ley 7/2015, en el Título II, Capítulo I, Artº 22, ni en la actualización y consolidación de la ley después de la Sentencia del TC.

El presente Plan Especial no tiene el carácter de instrumento de ordenación de actuaciones de urbanización tal y como define el TRLSRU, no podemos olvidar que nos encontramos en un ámbito ya urbanizado, con obras finalizadas y recepcionadas, igualmente tampoco nos encontramos ante una actuación de dotación que tenga por objeto incrementar las dotaciones públicas pues se trata de un uso dotacional /cultural privado.

El objeto del Plan Especial tampoco se encuentra entre las actuaciones definidas sobre el medio urbano en los términos en que éstas se definen por los artículos 2.1 y concordantes de este texto legal (TRLSRU).

"Artículo 2. Definiciones.

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, y siempre que de la legislación, específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos incluidos en este artículo serán interpretados y aplicados con el significado y el alcance siguiente:

1 Actuaciones sobre el medio urbano: las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a los edificio, como a los tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria."

Por todo ello podemos concluir que claramente **no resulta exigible el informe de viabilidad y sostenibilidad económica** a que se refieren los artículos 22 y concordantes de dicha norma.

JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 7 DEL DECRETO 170/1988 DE LA COMUNIDAD DE MADRID

La Ley 17/1984, de 20 de diciembre, reguladora del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid, establece en su exposición de motivos que la necesaria depuración de las aguas residuales tiene un interés supramunicipal por cuanto exige la superación de los límites del término municipal o produce evidentes repercusiones fuera de ellos y declara los servicios de depuración de interés para la Comunidad de Madrid.

En su Art. 7 expone:

Artículo 7.- Informe de la Comunidad de Madrid.

1. Todos los planes, proyectos o actuaciones de alcantarillado y todos los desarrollos urbanísticos deberán ser informados por la Comunidad de Madrid, cuando impliquen variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras. Para ello, el Ayuntamiento enviará a la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional una memoria descriptiva del plan, proyecto o actuación, al menos tres meses antes de la aprobación municipal de los mismos, en la que incluirá obligatoriamente el cálculo justificativo de los caudales a conectar.

2. En el plazo máximo de tres meses, y previo informe de los Entes Gestores del sistema de emisarios y del servicio de depuración, la Consejería emitirá un informe vinculante en el que se fijarán las condiciones que garanticen el buen funcionamiento de las infraestructuras pertenecientes a la Comunidad de Madrid o gestionadas por ella.

Se exige una memoria descriptiva donde se incluya el cálculo justificativo de los caudales a conectar, en el caso de que el Plan implique variación de las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras.

En el caso del Plan Especial, dado que el cálculo de caudales se realiza basándose en la edificabilidad del sector, y esta no se modifica manteniéndose los mismos parámetros que en el Plan Parcial, no es de aplicación la presentación de la citada memoria descriptiva con cálculo de los caudales a conectar

RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN ESPECIAL DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO SOCIAL DE LA UE-24 "LAS MONJAS"

Conforme señala el artículo 56 bis en la Sección 1ª, del Capítulo V del Título II de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se incluye en la Documentación que se someta a información pública el siguiente Resumen Ejecutivo, como compendio y resumen de la actuación de ordenación urbanística que se propone.

1.- INTRODUCCIÓN.

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 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, 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).

2.- DELIMITACIÓN DEL AMBITO

El ámbito del presente Plan Especial se circunscribe a la totalidad de las parcelas con calificación de Equipamiento Social (Finca 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 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)
Superficie: 3.046,62 m2

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

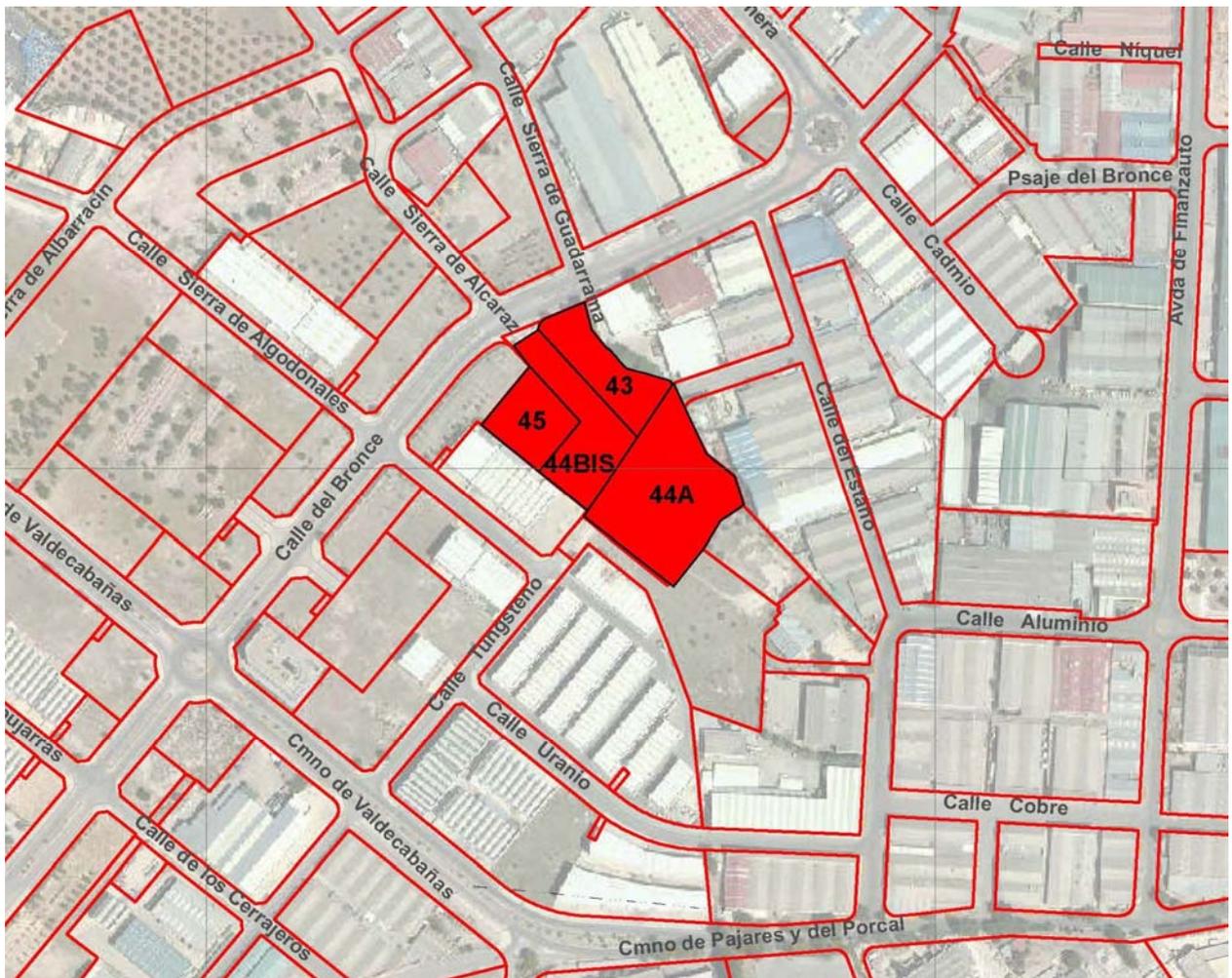
Finca resultante: 44a
Ref. catastral: parte de 9816338VK5691N0001PZ + superficie sin referencia catastral.
Calificación: RL-ES (Red Local de Equipamiento Social)
Superficie: 6.960,85 m²

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)
Superficie: 4.221,92 m²

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

Finca resultante: 45
Ref. catastral: 9817102VK5691N0001IZ
Calificación: RL-ES (Red Local de Equipamiento Social)
Superficie: 2.471,21 m²



3.- SUPERFICIE DE ACTUACIÓN RESPECTO AL RESTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

El ámbito territorial objeto del presente (PE) tiene una superficie de 16.700,60 m², que frente a los 79.650.000 m² que tiene el término municipal de Arganda del Rey, supone un 0,021 %, menos del 1 % de la totalidad del municipio.

4.- OBJETO 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.

El objetivo es implantar, 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, y requieren la construcción de grandes contenedores de una sola planta; por lo que se necesita un alto porcentaje de ocupación y ausencia de retranqueos.

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.

5.- CONTENIDO DE LA PROPUESTA

Las determinaciones del Plan Especial se limitan a modificar algunos de los actuales parámetros recogidos en el Plan Parcial de la UE-24 y sus modificaciones I, II, III y IV, en el ARTÍCULO 7.3.3.1 "Ordenanzas relativas a zonas de Equipamiento", en concreto los que se refieren a los parámetros de OCUPACIÓN y RETRANQUEOS MÍNIMOS.

Se propone determinar los siguientes parámetros de OCUPACIÓN, RETRANQUEOS MÍNIMOS Y MODIFICACIÓN DEL USO DOCENTE.

Ocupación de parcela.-

La ocupación máxima de la parcela por edificación será del **100%**.

Retranqueo.-

El retranqueo mínimo de las edificaciones a cualquier de los linderos de la zona y parcela "linderos interiores", será de **0,00 m.**, es decir se suprime la necesidad de retranquear la edificación a cualquiera de sus linderos.

Uso Docente.-

Se establece el Uso Docente como **Permitido**.

6.- OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Cuando se redacta el Plan Parcial UE-24 en 1.992 se pensó que las actividades a desarrollar en la zona iban a ser mayoritariamente industriales; principalmente de fabricación y almacenamiento.

Con las modificaciones II y III del Plan Parcial UE-24, se flexibiliza el planeamiento de la zona abriendo la posibilidad de implantación a actividades de otros tipos, no industriales o relacionadas directamente con este uso.

En los últimos años la industria de creación, producción, realización, y comunicación de contenido ha crecido de manera exponencial, focalizándose parte de ella en el término municipal de Arganda del Rey.

Estos sectores están creciendo muy por encima de otros y, además, están aprovechando la evolución del mercado para seguir generando, no solo ingresos, sino también actividad de formación de trabajadores del sector, y empleo.

Se persigue con este Plan Especial, por tanto, facilitar la implantación de nuevas actividades, manteniendo los usos y las superficies edificatorias que el propio planeamiento de desarrollo aprobado planteó. Esa flexibilidad, permitirá la implantación de actividades que conlleven generación de empleo en el municipio de Arganda del Rey, sin alteración alguna de la situación urbana previa, ni en cuanto a localización, ni a desplazamientos, vertidos, infraestructuras, etc., ya que no incrementan los aprovechamientos, ni la edificabilidad, ni los usos anteriormente permitidos.

7.- RÉGIMEN TRANSITORIO

Las determinaciones del presente PE no serán de aplicación hasta el momento de la aprobación definitiva de este, no afectando al resto de condiciones urbanísticas del Plan Parcial vigente.

8.- SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN A LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN

De conformidad con lo establecido por el artículo 70.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la aprobación inicial del expediente de planeamiento conllevará la suspensión de las licencias para la realización de los actos de uso del suelo, construcción y edificación, y ejecución de actividades, en el ámbito afectado por la resolución, identificado en la Memoria y la documentación gráfica adjunta del presente Plan Especial.

Este precepto ha de ponerse en relación con lo establecido por el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, en el que se dispone que procederá la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, pudiéndose conceder, no obstante, las licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

En Arganda del Rey, 30 de enero de 2023.

La Propiedad:

Los Arquitectos:

PAISAJES ACTIVOS S.L.
D. Luis Berlanga Cristóbal

D. Fernando de Mier Domínguez
Colegiado COAM N° 9.029

Dña. Consuelo López Pérez
Colegiado COAM N° 10.679

ANEXOS

Anexo I.- Escritura de Constitución de Paisajes Activos S.L.

mecanografiados, fechados en esta Villa en el día de hoy, y que suscriben en mi presencia en el último de ellos._____

II.- Me entregan para su protocolización, lo que verifico, Certificación del Registro Mercantil Central, vigente, que acredita que no figura registrada en el mismo la denominación elegida._____

III.- Los otorgantes renuncian expresamente al procedimiento telemático previsto en el Real Decreto Ley 13/2010 de 3 de diciembre._____

= DISPOSICIONES =

PRIMERA.- Los señores comparecientes **fundan y constituyen** una Sociedad de Responsabilidad Limitada, española, de duración indefinida, denominada:_____

“PAISAJES ACTIVOS, S.L.”

La sociedad se regirá por los Estatutos a que se refiere el apartado I de la parte expositiva, que incorporo a esta matriz._____

SEGUNDA.- El **capital social** es de **tres mil euros (€ 3.000)**, dividido en 3.000 participaciones sociales, de un euro (€ 1) de valor nominal cada una de ellas, numeradas del **1 al 3.000**, ambas inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas, y que se asignan a los socios del siguiente modo:_____

- La sociedad LOULADI, S.L.”, aporta a la sociedad mil veinte euros (€ 1.020) y en su pago se le asignan 1.020 participaciones sociales, números 1 al 1.020, ambos inclusive._____

01/2021



FX2122232



- La sociedad "LACREW DISEÑO Y PRODUCCIÓN, S.L.", aporta a la sociedad novecientos noventa euros (€ 990) y en su pago se le asignan 990 participaciones sociales, números 1.021 al 2.010, ambos inclusive._____

- La sociedad "DISCOVERY ESTRATEGIAS EMPRESARIALES, S.L." SOCIEDAD UNIPERSONAL, aporta a la sociedad novecientos noventa euros (€ 990) y en su pago se le asignan 990 participaciones sociales, números 2.011 al 3.000, ambos inclusive._____

El importe de sus respectivas aportaciones ha sido ingresado en la caja social, en metálico, antes de este acto, según me acreditan los comparecientes con certificado bancario que me entregan para unir a esta matriz._____

TERCERA.- Los señores comparecientes, dan a este acto el carácter de Junta General Universal y acuerdan por unanimidad:—

Primero.- La Sociedad estará regida por **dos Administradores Solidarios**._____

Segundo.- **Nombran Administradores Solidarios** de la Sociedad a don Luis Berlanga Cristóbal y don Luis-José Parra Oña, por tiempo **indefinido**, y les confieren todas las facultades

Anexo II.- Expediente N° 340/2021/27006 del Ayuntamiento de Arganda del Rey.



**PAISAJES ACTIVOS,S.L.
CL SIERRA ALBARRACIN, 61
28500 ARGANDA DEL REY
MADRID**

**Expte.Nº: 340/2021/27006
CONTRATACION**

Pongo en su conocimiento que con fecha 14/12/2021, por el Sr. Concejales Delegado de Modelo de Ciudad, Medio Ambiente, Obras Públicas y Salud Pública, D. Jorge Canto López, se ha emitido la siguiente Resolución Núm. 2021007312, que dice:

Mediante Resolución de la Concejalía de Modelo de Ciudad, Medio Ambiente, Obras Públicas y Salud Pública de fecha 29 de octubre de 2021, se aprobó el expediente para la adjudicación de la **“ENAJENACIÓN DE BIENES PATRIMONIALES (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”**, por procedimiento abierto, conforme a varios criterios de valoración.

Mediante Resolución nº 2021006923, de fecha 23 de noviembre, esta Concejalía procedió a requerir a la única empresa presentada a licitación, PAISAJES ACTIVOS, S.L., con CIF Nº B-0692162, la presentación de la documentación necesaria para la adjudicación del contrato.

Visto que el adjudicatario presentado tanto la documentación como la garantía requerida por importe de 23.000€, en el plazo concedida.

De conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, y con el Decreto de Alcaldía 2019003008, de 17 de junio de delegación de competencias.

RESUELVO

BIENES PATRIMONIALES (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” que se describen a continuación, a la empresa **PAISAJES ACTIVOS, S.L.**, con CIF Nº B-0692162 y domicilio en calle Sierra de Albarracín, nº 61, 28500 Arganda del Rey (Madrid), por tratarse de la única oferta presentada y que se ajusta al pliego de cláusulas que rige en la presente adjudicación, por un precio de 556.600€ (460.000€ más 96.600€ en concepto de IVA), un plazo de presentación de solicitud de licencia de obras de 11 meses y un plazo de terminación de las obras e inicio de la actividad de tres años:

- 1) Finca resultante nº 43** del Proyecto de Reparcelación.
Denominación: Parcela 01 del sector 3-1 de la manzana 3 (nº 3101)
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: 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 10,19m 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 2^a.

Referencia catastral: 9816338VK5691N0001QZ

2) 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 1^a.

Referencia catastral: Pendiente de actualizar en función de la Operación Jurídica Complementaria aprobada por Junta de Gobierno Local de 3/10/2006.

3) 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



Ayuntamiento de Arganda del Rey

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 1^a.

Referencia catastral: Pendiente de actualizar en función de la Operación Jurídica Complementaria aprobada por Junta de Gobierno Local de 2/12/2004.

4) 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 2^a.

Referencia catastral: 9817102VK5691N0001IZ

Sin cargas de procedencia registradas.

SEGUNDO.- El pago del precio del contrato se deberá realizar en el plazo máximo de un mes, contado desde la notificación de la adjudicación, mediante ingreso a favor del Ayuntamiento de Arganda del Rey en el cuenta bancaria que se indica a continuación:

Nº CTA. BBVA: ES71 0182 2370 4402 0028 0152



Ayuntamiento de Arganda del Rey

TERCERO.- Dentro del mismo plazo de un mes, y una vez ingresado el importe de la adjudicación, se procederá a la formalización en escritura pública de la compraventa, previa notificación al adjudicatario del lugar, día y hora del otorgamiento.

CUARTO.- Publicar la adjudicación del contrato en el Perfil del Contratante.

QUINTO.- Notificar la enajenación al Organismo competente de la Comunidad de Madrid.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, dado que se encuentra en el ámbito de los efectos de un contrato privado, podrá plantear reclamación en la vía jurisdiccional civil

En Arganda del Rey, a 14 de diciembre de 2021

EL SECRETARIO GENERAL
(por delegación del Secretario General de fecha 05/06/2018)