

**MÓNICA MIRIAM LABORDA FARRÁN, SECRETARIA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE ARGANDA DEL REY**

**CERTIFICO:** Que en la sesión celebrada por el Pleno Municipal de fecha 7 de mayo de 2025, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo que en su parte dispositiva dice:

**A) PARTE DISPOSITIVA.**

**4º.- APROBAR DEFINITIVAMENTE, SI PROCEDE, EL PLAN ESPECIAL PARA LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO SOCIAL DEL PLAN PARCIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 24 ,( SECTOR 74.4 A, SEGÚN PGOU 85) - “LAS MONJAS “, (UE -24).-**

Se da cuenta del dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 29 de abril de 2025, cuyo tenor literal es como sigue:

“ Examinado el expediente de aprobación del Plan Especial para las parcelas de Equipamiento Social del Plan Parcial de la Unidad de ejecución nº 24 ( UE-24) Las Monjas promovido a iniciativa de la sociedad Paisajes Activos SL con CIFB06921621 y, vistos los siguientes **ANTECEDENTES:**

**I.-** Con fecha 11/11/2020 y Núm. Registro de Entrada en este Ayuntamiento 2022040186 se solicita por Luis Berlanga Cristóbal en representación de la sociedad PAISAJES ACTIVOS, S.L la tramitación del Plan Especial de Equipamiento que nos ocupa.

**II.-** Con fecha 12/11/2022 se notifica a la sociedad PAISAJES ACTIVOS, S.L requerimiento de subsanación de la documentación presentada y, como respuesta al mismo, se aporta con fecha 13/12/2022 Registro de Entrada 2022046160, justificante de la representación de la sociedad y nuevo texto del Plan Especial.

**III.-** Que con fecha 23/01/2023 se notifica al interesado el cumplimiento completo de la subsanación anteriormente requerida y, como respuesta al mismo, se aporta con fecha 31/01/2023 Registro de entrada 202300174 nuevo Plan Especial con las subsanaciones que les fueron requeridas por este Ayuntamiento y con CSV 1461536674500534706.

**IV.-** Que con fecha **06/02/2023 el Arquitecto Municipal emite informe favorable** sobre la última documentación presentada, sujeta a los condicionantes de subsanación que figuran en el apartado 4.5.1 de su informe. Asimismo consta **informe jurídico favorable** a la aprobación inicial suscrito el **13 de febrero de 2023** por la técnico jurídico del área de urbanismo.

**V.-** La competencia para las aprobaciones iniciales de los instrumentos urbanísticos fueron objeto de delegación mediante Decreto de Alcaldía Núm. 2019003008 de fecha 17 de junio de 2019 a la Junta de Gobierno Local.

**VI.-** La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el **15 de febrero de 2023** adoptó el siguiente acuerdo:

- 1) “Admitir a trámite la solicitud y **aprobar inicialmente el Plan Especial** para modificar parámetros urbanísticos de las parcelas de Equipamiento Social en la UE-24 “Las Monjas” que contiene **Documento Ambiental Estratégico**, promovido por la sociedad PAISAJES ACTIVOS S.L.
- 2) Abrir trámite de información pública por plazo de un mes, del documento corregido y completado en la forma descrita en el párrafo anterior previo informe de conformidad de Técnico Municipal, mediante la inserción de anuncios en el BOCM, en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, en el Tabón de anuncios y página web de este Ayuntamiento, para exposición del expediente y deducción de alegaciones, en su caso; notificación personal a la propiedad de terrenos incluidos en el ámbito del Plan Especial y, a las Administraciones y organismos Públicos afectados, de forma simultánea a la exposición pública, se

solicitarán aquellos informes que sean preceptivos y no sean exigibles con carácter previo a la aprobación inicial.

- 3) Remisión a la Consejería Competente, para iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada”.

**VII.-** Que el documento antes referido fue objeto de información pública lo que se advirtió mediante anuncios en el Diario la Razón de fecha 1/05/2023, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid Núm. 96 de 24/04/2023, en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento de Arganda del Rey sito en la Plaza de la Constitución , s/n y en el Tablón de Anuncios sito en la Avda. del Cañal nº 44, así como en la página web de este Ayuntamiento. A su vez, fue notificado al representante de la empresa promotora.

**VIII.-** Consta certificación expedida por técnica del área de urbanismo por delegación del Secretario General de fecha 17 de julio en el que se hizo constar que finalizado el plazo de exposición pública, **no constaba presentación de alegación alguna** al documento aprobado inicialmente.

Este trámite se ha completado mediante nueva certificación de esta Secretaria General de 24 de abril de 2025 en la que se hace constar informe de la Coordinadora de la Oficina de atención a la ciudadanía ratificado la no constancia de alegación alguna presentada en los siguientes términos: “ *que efectuadas las comprobaciones pertinentes, no consta que entre los días 25/04/2023 al 25/05/2023 (ambos incluidos) se hayan presentado en el Registro General de Entrada de este Ayuntamiento ni por cualquiera de los medios recogidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, alegaciones relativas a la información pública del expediente 1/2022/71012 relativo al PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO SOCIAL DEL PP UE-24 “LAS MONJAS”, formulado a iniciativa particular por la empresa PAISAJES ACTIVOS, S.*”

**IX.-** Con fecha **3/04/2023** se emite informe de Impacto Normativo del Plan Especial para modificar parámetros urbanísticos de las parcelas de Equipamiento Social en la UE-24 “Las Monjas”, en relación a la **infancia y adolescencia**, por parte del Técnico de Juventud y Participación del Ayuntamiento de Arganda del Rey en el que se concluye que:

**X.-** Con fecha **12/04/2023** se emite informe de Impacto Normativo por razón de **género y de identidad y de expresión de género**, por parte de la Jefa de la Unidad de Igualdad del Ayuntamiento de Arganda del Rey, en el que se concluye que:

**XI.-** Consta informe de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Conserjería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, por el que se formula **Informe Ambiental Estratégico** ( fecha de recepción **en el Ayuntamiento 21/09/2023** ).

El informe ambiental estratégico ha sido objeto de publicidad mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 10/03/2023.

En dicho BOCM consta RESOLUCIÓN de 21 de septiembre de 2023, de la Directora General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, por la que se acuerda hacer público el Informe Ambiental Estratégico del Plan Especial de Equipamiento Social en la UE-24 Las Monjas, del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Arganda del Rey, promovido por Paisajes Activos, S. L. (Expediente: 26-UB2-00061.1/2023, SIA 23/059).El texto del citado Informe podrá consultarse en el portal institucional en la ruta [https://gestiona.comunidad.madrid/rima\\_web](https://gestiona.comunidad.madrid/rima_web), así como en las dependencias del Centro de Documentación Ambiental de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid, sitas en la calle Alcalá, número 16, segunda planta, 28014 Madrid.

En cuanto al informe ambiental realizado cabe resaltar lo siguiente:

- En relación con la afección del plan especial considera que salvo el propio Ayuntamiento de Arganda no existe otra administración pública afectada por el alcance del plan por lo que no consideró necesario efectuar consulta alguna a otras administraciones.
- **INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO** De acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental: Debido a que no se observan riesgos para la salud humana y el medio ambiente, ni valores o vulnerabilidad del terreno objeto del planeamiento urbanístico pues no presenta características naturales especiales, ni afecta a ningún espacio natural protegido de la Comunidad de Madrid, ni a ninguno de los espacios propuestos para su inclusión en la Red Ecológica Europea Natura 2000 (ZEPA o LIC), hábitat naturales o Montes de Régimen especial (Utilidad Pública o Preservado), a su reducido ámbito de afección, su escasa influencia sobre el planeamiento urbanístico del municipio, esta Dirección General no aprecia que el Plan Especial para el equipamiento social en la UE-24 Las Monjas, pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico, sin perjuicio 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 conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Se imponen condiciones a tener en cuenta para el desarrollo del plan especial 4.1  
Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo del plan especial.

4.1.1 Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan. Analizada la documentación presentada a continuación se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito. De acuerdo con la documentación presentada y dado que: - La ordenanza propuesta permite usos muy variados: almacenes, asistencial, comercial, cultural, deportivo, docente, garaje, hotelero, oficinas, religioso, salas de reunión, verde, vivienda (permitida la edificación de una vivienda para el vigilante de la instalación), 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), sanitario (permitido en su categoría B, en la subzona social, prohibido en el resto). - Se ha propuesto la delimitación acústica del ámbito con el tipo "b", suelos con predominio de uso industrial Dado que la propuesta permite la implantación de actividades que acústicamente son más sensibles que la industrial, se tendrá en cuenta: De conformidad con el artículo 16 del Real Decreto 1367/2007, en áreas urbanizadas existentes, cuando en el espacio interior de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales, se superen los valores límite (valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II) se les aplicará como el objetivo de calidad acústica alcanzar los valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II. El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, asegurará el cumplimiento de las medidas y condiciones sobre la contaminación acústica y, en su caso, cualesquiera otras que sean necesarias para atender a lo previsto en la legislación sobre ruido.

4.1.2 Protección del arbolado urbano Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.

4.1.3 Servidumbres aeronáuticas Debido a la localización del ámbito se advierte que podría verse afectado por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto Adolfo Suarez-Madrid Barajas, por lo que se informa que la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, evacúa informe preceptivo y vinculante al planeamiento urbanístico y territorial en tramitación según se establece en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre), en su actual redacción se indica lo siguiente: “Las Administraciones u organismos competentes para la tramitación del planeamiento territorial o urbanístico remitirán al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, antes de su aprobación inicial o trámite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, siempre que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuaria o espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas, o a las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los Planes Directores. La Dirección General de Aviación Civil emitirá informe preceptivo y vinculante respecto a dichos proyectos de planes o instrumentos en el ámbito de las competencias exclusivas del Estado en materia de aeropuertos de interés general y planificación aeroportuaria, en particular sobre la calificación de la zona de servicio aeroportuaria como sistema general y las condiciones de alturas y usos que se pretendan asignar a los espacios afectados por las servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas o por las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los Planes Directores.

4.1.4 Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático. En este sentido, el futuro desarrollo del plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

4.1.5 Medidas de protección ambiental En el documento urbanístico se instrumentará un capítulo específico relativo a “Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente” donde se asegurará el cumplimiento de las consideraciones recogidas en el presente informe.

4.1.6 Vigilancia ambiental Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan. A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe. 4.2 Respecto a las condiciones incluidas en este informe El informe se redacta sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación que se apruebe y únicamente considera aspectos ambientales según la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Los condicionantes impuestos en el presente informe se deberán reflejar con carácter previo, en la formulación del Plan Especial de equipamiento social de la UE-24 Las Monjas, donde proceda y en particular, de manera conveniente, en la Normativa Urbanística propia del documento, Planos de Ordenación y Estudio Económico del mismo. Cualquier modificación sobre lo previsto en el plan especial que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. El Excmo. Ayuntamiento de Arganda del Rey verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013. De igual forma deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas correctoras específicas dirigidas a que, mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica.

XII.- Con fecha 16/01/2024, se recibe informe favorable de la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea (Dirección General de Aviación Civil). En relación al mismo cabe reseñar su carácter preceptivo y vinculante así como las siguientes conclusiones y condicionamientos:

En relación con la **servidumbre aeronáutica acústica** se concluye que:

*“ El ámbito objeto del “Plan Especial parcelas de equipamiento social del PP UE-24 ‘Las Monjas’”, en el término municipal de Arganda del Rey (Madrid) no se encuentra dentro de las servidumbres aeronáuticas acústicas aprobadas por el Real Decreto 1003/2011, tal y como puede observarse en el plano que se adjunta como Anexo I a este informe.*

*Por tanto, al no encontrarse afectado por servidumbre acústica alguna, no corresponde a esta Dirección General informar el planeamiento en relación con este aspecto. Se debe tener en cuenta, que el hecho de no estar afectado por la servidumbre acústica del aeropuerto no significa que no exista ruido como consecuencia de las operaciones aeroportuarias, sino que no se alcanzan los valores fijados normativamente. Por lo expuesto, en aplicación de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre(B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre), en el ámbito de sus competencias, corresponde al de Arganda del Rey, entre otras cuestiones, informar a sus ciudadanos sobre la contaminación acústica en su municipio, así como determinar si los usos previstos en el “Plan Especial parcelas de equipamiento social del PP UE-24 ‘Las Monjas’” son compatibles con la afección acústica presente en la zona, al considerar y adicionar el ruido de todas las fuentes sonoras que pudieran concurrir en la misma, entre las que se incluye el ruido proveniente del Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas”.*

### **En relación con la Servidumbre Aeronáutica Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid Barajas concluye que:**

*“El ámbito de estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas. En el plano que se adjunta como Anexo II a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias. El planeamiento urbanístico debe incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación. Así mismo, el ámbito de estudio se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes a las Instalaciones Radioeléctricas para la navegación aérea presentes en las comunidades autónomas de Castilla y León, Castilla- La Mancha, Extremadura y Comunidad de Madrid para el caso en que las instalaciones sean aerogeneradores. Dichas servidumbres únicamente son de aplicación a aquellos proyectos de planes o instrumentos de ordenación que prevean la instalación o modificación de aerogeneradores. Dado que el “Plan Especial parcelas de equipamiento social del PP UE-24 ‘Las Monjas’” no contempla la instalación ni modificación de aerogeneradores, estas servidumbres no son de aplicación al ámbito de estudio.*

*En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por Superficie de Aproximación Final de la maniobra VOR 33L, entre otras.*

*Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, y dado que en el ámbito de estudio el margen mínimo entre ambas es de 275 metros, se considera que hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones, instalaciones o plantaciones que pudieran permitirse a través del “Plan Especial parcelas de equipamiento social del PP UE-24 ‘Las Monjas’”, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.”*

### **El informe contiene las siguientes conclusiones:**

*“ En consecuencia, con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo **informa favorablemente** el “Plan Especial parcelas de equipamiento social del PP UE-24 ‘Las Monjas’”, en el término municipal de Arganda del Rey (Madrid), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas, sin perjuicio, en su caso, de las competencias del Ministerio de Defensa en relación con las servidumbres aeronáuticas de aeródromos militares o instalaciones radioeléctricas militares “*

*Con independencia de lo indicado en el presente informe respecto al planeamiento, se recuerda que **cualquier construcción, instalación o plantación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que tenga una altura igual o superior a 100 metros sobre el nivel del terreno o agua circundante, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA)**, o del órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda en el ámbito de sus respectivas competencias, conforme a lo dispuesto*

en los artículos 31 y 33, y en el artículo 15, respectivamente, del Real Decreto 369/2023 sobre Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción.

**XIII.-** En con fecha de registro de 28 enero de 2025 se presenta por el promotor nuevo documento definitivo del Plan Especial ( CSV ( CSV 15705725326621755412) en el que se recogen las aportaciones realizadas en los informes sectoriales.

**XIV.-** Con fecha 20 de febrero de 2025 se emite informe por el arquitecto municipal don Alejandro Briñas, en el que se indica que no se introducen modificaciones sustanciales en el documento presentado que afecten a cuestiones técnico urbanísticas, concluyendo que procede proponer su aprobación definitiva.

**XV.-** Con fecha 24 de abril de 2025 se ha emitido informe jurídico preceptivo favorable junto con propuesta de acuerdo plenario por la Secretaria General del Ayuntamiento de Arganda del Rey, doña Mónica Miriam Laborda Farrán.

**CONSIDERANDO** que el Plan Especial tramitado es un instrumento de ordenación urbanística de desarrollo formulado por la iniciativa privada ( art 34 y art. 59.4 LSCM).

**CONSIDERNADO** que el Ayuntamiento de Arganda ha valorado el **interés público, la conveniencia y oportunidad de la finalidad perseguida** con el plan especial en cuanto que pretende flexibilizar las condiciones particulares de las cuatro parcelas con calificación de Equipamiento Social (ES) del polígono UE-24 de Las Monjas para facilitar la implantación de actividades relacionadas con la producción, la realización, la comunicación y el contenido audiovisual así como la formación relacionada con el medio audiovisual (cine y televisión). Estas actividades requieren grandes espacios en edificios de una planta y gran altura interior. 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.

**CONSIDERANDO** que el Plan Especial **no modifica determinaciones estructurantes** del planeamiento general sino solo determinaciones **pormenorizadas** ( art. 35.4 LSCM). En concreto, modifica parámetros del punto 7.3.3 del Texto Refundido del Plan Parcial de la UE -24 Las Monjas que regula las Ordenanzas relativas a zonas de equipamiento (Ordenanza relativa a Zonas de Equipamientos 7.3.3.1 Zonas de interés público y social. Ordenanza ZU SC 74.4-A), en concreto, la **ocupación de la parcela** que pasa del porcentaje permitido del 50% al 100% el **retranqueo** establecido en un mínimo de 5 metros en todos sus linderos pasa a retranqueo cero y, en cuanto a uso, se amplían los establecidos con el **uso docente**. El plan no afecta a ningún otro parámetro urbanístico contenido en el TR del PP manteniéndose inalterables la edificabilidad y aprovechamiento urbanístico.

**CONSIDERNADO** que resultan aplicables a las parcelas a las que alcanza el ámbito del Plan Especial los siguientes instrumentos de planeamiento y de gestión:

- **PG99: Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 14 de enero de 1999** (publicado en el BOCM, suplemento al nº 82, del 8 de abril de 1999), delimita la UE 24 LAS Monjas
- **Texto Refundido del Plan Parcial de la UE-24 “Las Monjas”** aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 1/10/2008, publicado en el BOCM Núm. 3 de 5/01/2009; que comprende el primer Plan Parcial (aprobado por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid de 14 de julio de 1992, del entonces vigente PGOU de 1985, que denominaba ese mismo ámbito como Sector 74.4.A “Las Monjas” y fue asumido íntegramente por el PGOU de 1999) y cuatro modificaciones al mismo.
- El ámbito de la UE24 “Las Monjas” cuenta con **Proyecto de Reparcelación aprobado por Pleno Municipal de 10/10/2023** y dos modificaciones al mismo, mediante

Operaciones Jurídicas Complementarias, la primera aprobada por acuerdo del Pleno Municipal el 1/12/2004 y la segunda, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3/10/2006.

**CONSIDERANDO** que se ha dado cumplimiento de los trámites preceptivos del procedimiento de aprobación del planeamiento exigidos por art 59.4 en relación con el art. 57 y concordantes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**ATENDIENDO** a la competencia atribuida al Pleno para acordar la aprobación definitiva del Plan Especial conforme establecen los artículos 22.1 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local ( LBRL) relación con el artículo 61.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid ( LSCM), al contar el Ayuntamiento de Arganda con una población superior a 60.000 habitantes, así como a los requisitos de publicidad y registro a que se refieren los artículos 70.2, 70 ter de la LBRL, art 65.1 de la LSCM, esta Concejalía delegada de urbanismo propone la adopción del siguiente

ACUERDO:

**PRIMERO: Aprobar con carácter definitivo el Plan Especial para las parcelas de equipamiento social del Plan Parcial UE -24 “ Las Monjas “**, promovido a iniciativa particular de la sociedad Paisajes Activos SL 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), **de acuerdo con el documento definitivo con CSV 15705725326621755412**, registrado con fecha 28 de enero de 2025, que refunde al aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 15 de febrero de 2023 ( con CSV 14615366616630053124), con las modificaciones y requerimientos exigidos por los informes sectoriales y técnicos emitidos. Asimismo debe entenderse como documento aprobado del Plan Especial en todo caso el informe estratégico ambiental publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 10 de marzo de 2023 reseñado en los antecedentes de este acuerdo y que figurará como anexo del Plan Especial.

El ámbito espacial de la modificación alcanza a las siguientes cuatro parcelas colindantes, del suelo urbano, con calificación de equipamiento social, del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey, localizadas en la UE-24 Las Monjas y propiedad todas de la sociedad promotora del plan:

Parcelas UE 24 calificadas como EQUIPAMIENTOS	Fincas Resultantes PR UE 24	Finca Registral	Ref. catastral	Superficie
Parcela 01 Sector 3-1 Manzana 3 ( 3101) SG ES	FR 43	38275	9816338VK5691N0001Q Z	3.046,62
Parcela 02.1 Sector 3-1 Manzana 3 ( 3102.1) SL-ES	FR 44a	48177	9816339VK5691N0001P Z+ otra parte sin referencia	6.960,85
Parcela 02 bis Sector 3.-1 Manzana 3 ( 3102 bis )	FR 44 bis	48176	9817103VK5691N0001J Z+ otra parte sin referencia	4.221,92
Parcela 03. Sector 3-1. Manzana 3 ( 3103)	FR45	38277	9817102VK5691N0001IZ	2.471,21

El contenido del Plan Especial definitivo **CSV 15705725326621755412** tiene el siguiente resumen:

**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
<b>VOLUMÉN 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN .....</b>	<b>24</b>
I-1 Situación y emplazamiento.	
I-2 Ordenación según planeamiento vigente.	
I-3 Delimitación del ámbito.	
I-4 Levantamiento topográfico.	
I-5 Infraestructuras.	
<b>BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL</b>	
(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	
<b>BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA</b>	
<b>(Art. 50 a 52 LSCM y 77 Reglamento Planeamiento)</b>	
<b>VOLUMÉN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>54</b>
<b>CAPÍTULO 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN</b>	
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
<b>CAPITULO 2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS</b>	
2.1 Estructura viaria.....	63
2.2 Infraestructuras básicas y servicios urbanos.....	63
2.3 Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal.....	63
<b>CAPITULO 3.- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO</b>	
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
<b>VOLUMÉN 2.-NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	
<b>CAPITULO 1.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	
1.1 Disposiciones generales.....	66
1.2 Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente .....	66
1.3 Ordenanza reguladora.....	69
<b>CAPÍTULO 2 .- EJECUCIÓN PLAN ESPECIAL</b>	
2.1 Definición de la modalidad de gestión urbanística.....	73
<b>CAPITULO 3.- SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA</b>	
3.1 Memoria de sostenibilidad económica y estudio de viabilidad.....	74
<b>JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 7 DEL REAL DECRETO 170/1998 DE LA COMUNIDAD DE MADRID .....</b>	<b>76</b>
<b>RESUMEN EJECUTIVO</b>	
1.-Introducción.....	77
2.-Delimitación del ámbito.....	77
3.-Superficie de actuación respecto al resto del término municipal.....	79
4.-Objeto del Plan Especial.....	79
5.-Contenido de la propuesta.....	80
6.-Oportunidad y justificación del Plan Especial.....	80
7.-Régimen transitorio.....	81
8.-Suspensión de la ordenación a los procedimientos de ejecución.....	81
<b>ANEXOS</b>	

I.-Escritura de constitución de PAISAJES ACTIVOS S.L. (EXTRACTO).....	82
II.- Expediente Nº 340/2021/27006 del Ayuntamiento de Arganda del Rey .....	84
III.- INFORME SOBRE EL PLAN ESPECIAL PARCELAS DE EQUIPAMIENTO SOCIAL DEL PP UE-24 "LAS MONJAS", EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ARGANDA DEL REY (MADRID) (EXP. 230511) (AEROPUERTO ADOLFO SUAREZ MADRID-BARAJAS) .....	89.

Anexo: Informe estratégico ambiental publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 10 de marzo de 2023 ( CSV 14617400530571037163).

**SEGUNDO:** Remitir un ejemplar del documento definitivo aprobado del Plan Especial de las parcelas de equipamiento social del PP UE -24 Las Monjas, al Registro administrativo de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería competente en materia de Ordenación Urbanística de la Comunidad de Madrid, de conformidad con el art. 65.1 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**TERCERO:** Publicar el acuerdo de aprobación definitiva así el articulado normativo de plan en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, con indicación de los recursos procedentes contra el mismo, de conformidad con lo previsto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril y el artículo 66 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

LA publicación llevará indicación de haberse procedido previamente al depósito en el Registro autonómico de la consejería competente en materia de urbanismo.

En este sentido se identifica como articulado de las normas del Plan Especial el siguiente:

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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>c.

- Comercial: Para restaurantes, cafeterías, bares y similares 1 plaza cada 10 m<sup>2</sup> 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.

**CUARTO:** Notificar el presente acuerdo a la sociedad promotora, junto con los informes sectoriales, que condicionan el acuerdo, significándoles que contra el presente acuerdo solo será posible interponer recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación de la disposición impugnada al amparo de lo previsto en el art. 10.1 b) y 46 de la LJCA.

**QUINTO.-** Dejar sin efecto la suspensión de licencias acordada en su día, debiendo ajustarse en los sucesivos las parcelas a los que resulte del régimen urbanístico derivado del presente instrumento de planeamiento.

**SEXTO.-** Dar cuenta del presente acuerdo al área de Urbanismo para constancia, efectos y tramitación procedente y al área de Modernización del Ayuntamiento de Arganda del Rey a los efectos de garantizar la disponibilidad permanente del acceso al plan especial completo aprobado definitivamente en el portal de transparencia de la sede.”

El Pleno de la Corporación **APRUEBA por unanimidad** de los/as veinticuatro concejales/as asistentes (ausente Sr. Hita Téllez), el dictamen anteriormente transcrito.

En cumplimiento del Art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales de 28 de Noviembre de 1.986, se hace constar que esta certificación se expide a reserva de la aprobación del acta correspondiente.

Y para que conste y surta los efectos oportunos firmo la presente certificación de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, Alberto Escribano García, en Arganda del Rey a 7 de mayo de 2025.

Vº Bº  
EL ALCALDE-PRESIDENTE,