

## **PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL Calle Cabo de Palos 31. Arganda del Rey. Madrid**

### **BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**

## **BLOQUE III. – VOLUMEN 1 NORMATIVA URBANÍSTICA**

Conforme a los artículos 50 a 52 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y al artículo 77 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

### **CAPITULO 1. Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada**

#### **SECCIÓN 1ª — Disposiciones generales**

##### **Artículo 1. Objeto, ámbito y vigencia**

1. El presente Plan Especial tiene por objeto establecer la ordenación urbanística pormenorizada de la parcela sita en la calle Cabo de Palos nº 31 de Arganda del Rey, mediante la calificación de Equipamiento Asistencial (Residencia de Mayores) al amparo del artículo 50.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
2. El ámbito se limita a la parcela con referencia catastral 9725615VK5692N0001DG y superficie de 6.069,84 m<sup>2</sup>, cuyos linderos figuran en los Planos de Ordenación del Bloque III, Volumen 3 del presente expediente.
3. Para todo lo no regulado expresamente se estará a las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey y a la **Ordenanza de Industria Escaparate-IE (art. 7.06.06 del PGOU y PPRI UE-13)**.
4. La Normativa tiene vigencia indefinida desde la publicación de la aprobación definitiva en el BOCM.

##### **Artículo 2. Interpretación y prelación documental**

1. La interpretación de la Normativa corresponde al Ayuntamiento de Arganda del Rey conforme a los criterios del artículo 3 del Código Civil, atendiendo a la finalidad del uso dotacional asistencial.
2. En caso de discrepancia entre documentos del Plan Especial, prevalece la Normativa sobre la Memoria y los Planos de Ordenación sobre los de Información. Las determinaciones numéricas de la Normativa prevalecen sobre las representaciones gráficas.

#### **SECCIÓN 2ª — Normas generales de edificación**

##### **Artículo 3. Régimen urbanístico del suelo y calificación**

1. La parcela está clasificada como suelo urbano consolidado.
2. El Plan Especial establece la **calificación de Equipamiento Asistencial (EA) en la modalidad de Residencia de Mayores, en sustitución de la calificación de Industria Escaparate (IE) vigente en el PPRI UE-13**.
3. La calificación de Equipamiento Asistencial tiene naturaleza de sistema local de equipamiento dotacional y no genera aprovechamiento lucrativo alguno, por lo que el **aprovechamiento tipo del Área de Reparto AR-11 (0,89 m<sup>2</sup>ch/m<sup>2</sup>sb)** no se modifica.

#### Artículo 4. Categoría, situación y ordenanza de referencia

- El artículo 5.01.04 de las Normas Generales del PGOU establece las condiciones que determinan la categoría y situación para la regulación de la compatibilidad entre usos:
  - o **Categoría II:** Usos característicos o pormenorizados dentro de zonas de uso global distinto.
  - o **Situación 2:** Usos en edificio adosado.

La ordenanza de Industria Escaparate regulada en artículo 7.06.06 de las Normas Particulares del PGOU establece que ***“Podrán eliminarse los retranqueos a linderos laterales por acuerdo notarial, e inscripción registral del mismo, entre colindantes, sin superar por este motivo los restantes parámetros de la Ordenanza.”***

La parcela objeto del presente Plan es colindante con otra parcela con calificación de Industria Escaparate, **siendo el adosamiento una posibilidad; esto justifica la elección de Situación 2 frente a Situación 3.**

- Los artículos 5.02.49 y 5.02.51 de las Normas Generales del PGOU regulan las condiciones de los usos pormenorizados de equipamiento: las condiciones de edificación se regulan mediante un mecanismo múltiple cuya decisión definitiva se tomará por el Ayuntamiento en base a los informes técnicos sobre la conveniencia de cada opción.

En base a lo dispuesto se toma como opción más ajustada al entorno y ámbito de la parcela la siguiente: ***“Se aplicará la Ordenanza de Edificación que corresponde al resto de la manzana dentro de la cual se haya incluida la parcela de equipamiento. En todo caso esta aplicación se referirá exclusivamente a las condiciones tipológicas y volumétricas (entendiendo como sólido capaz: superficie ocupable más altura máxima edificable) que regula esa Ordenanza y no a su uso característico, que, para la parcela de que se trata, está definido por el correspondiente a la concreta calificación pormenorizada.”***

- La adscripción a Categoría II - Situación 2ª-a) determina la aplicación de la Ordenanza INDUSTRIA ESCAPARATE establecida en el PPRI UE-13; para lo no determinado en el PPRI, se atenderá a lo indicado en la ordenanza vigente del PGOU (artículo 7.06.06)

#### Artículo 5. Usos — régimen urbanístico

1. Uso característico: Equipamiento Asistencial en la modalidad de Residencia de Mayores, conforme al Decreto 21/2015, de 16 de abril, de la Comunidad de Madrid sobre acreditación de centros de atención a personas mayores.
2. Usos compatibles: todos aquellos usos que sean funcional y espacialmente subordinados al uso característico, contribuyan a su desarrollo o presten servicio a sus usuarios, trabajadores o visitantes, y no generen impactos incompatibles con el uso asistencial.

A título enunciativo y no limitativo: centro de día, servicios médicos, de enfermería, fisioterapia y rehabilitación, terapia ocupacional y actividades de ocio terapéutico, servicios de hostelería y restauración de uso interno, escuela infantil o guardería, capilla o sala de culto, dependencias administrativas; instalaciones de cocina, lavandería y servicios

generales de apoyo, vivienda de servicio; y aparcamiento; **este enunciado blindará la mutación demanial y minimiza la posibilidad de reversión.**

3. Usos prohibidos: todos aquellos que no sean funcional y espacialmente subordinados al uso característico definido en el apartado 1.

#### **Artículo 6. Superficie edificable**

1. La superficie edificable vendrá determinada por la aplicación conjunta de los siguientes parámetros: superficie máxima ocupable, retranqueos mínimos obligatorios y altura/plantas máximas/s permitida/s.
2. Cálculo. La superficie computable a efectos de edificabilidad será la suma de la superficie construida de todas las plantas, incluidas las situadas bajo rasante cuando se destinen a usos distintos del de dotación obligatoria, aparcamiento o servicios e instalaciones del edificio, conforme al artículo 1.04.12 de las Normas Generales del PGOU.

#### **Artículo 7. Ocupación**

El grado de ocupación sobre rasante de la parcela neta será del 65%, **no pudiendo superar las plantas bajo rasante la superficie ocupable en planta baja.**

La superficie neta de la parcela, según el Proyecto de Reparcelación de la UE 13 es de 6.069,84 m<sup>2</sup>.

**El cálculo supone una ocupación máxima de 3.945,40 m<sup>2</sup>.**

#### **Artículo 8. Número de plantas y altura máxima**

1. Número máximo de plantas sobre rasante: **3 plantas**
2. Altura máxima de cornisa: doce metros y cincuenta centímetros (12,50 m), medida conforme al art. 1.04.41 de las Normas Generales del PGOU, desde la rasante de la acera hasta la cara superior del forjado del techo de la última planta.

#### **Artículo 9. Alturas libres mínimas de planta**

Se atenderá a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación sobre centros residenciales para mayores, así como lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

#### **Artículo 10. Retranqueos mínimos obligatorios**

1. Al frente: 11,00 m
2. Al fondo: 5,50 m
3. Laterales: 5,50 m.

Podrán eliminarse los retranqueos a linderos laterales por acuerdo notarial, e inscripción registral del mismo, entre colindantes, sin superar por este motivo los restantes parámetros de la Ordenanza.

En cuanto al frente de parcela, deberemos considerar la que linda a la calle Cabo de la Nao con el objeto de mantener la continuidad de fachadas en un futuro, dado que la única parcela colindante sólo tiene frente a dicho viario y su retranqueo será mínimo de 11,00 m.

**Los artículos 7,8 y 9 por tanto respetan las determinaciones estructurantes del PGOU Y PPRU13.**

## **SECCIÓN 3ª — Normas generales de urbanización**

### **Artículo 11. Dotación de aparcamiento**

1. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá justificarse en el Proyecto de Obras, conforme al programa definitivo del equipamiento de tal forma que garantice la funcionalidad del mismo, tanto para trabajadores como usuarios y visitantes.
2. **Se dispondrá de un mínimo del 4% de plazas adaptadas para personas con movilidad reducida** sobre el total del aparcamiento dispuesto en interior de parcela.
3. Se reservará espacio para parada y maniobra de al menos dos vehículos adaptados de transporte de personas con movilidad reducida con acceso directo a la entrada principal.

### **Artículo 12. Ajardinamiento y espacios libres**

1. El espacio de parcela no ocupado por la edificación, instalaciones auxiliares, viario interior ni por el aparcamiento en superficie, tendrá obligatoriamente carácter de **espacio libre y de uso comunitario**.
2. Ajardinamiento: 1 árbol cada 100 m<sup>2</sup> de parcela, dotado de sistemas de riego automático por goteo.

### **Artículo 13. Cerramientos de parcela**

1. El cerramiento es obligatorio sobre la alineación oficial y sobre todos los linderos laterales y de fondo.
2. Los vallados de parcelas deberán estar compuestos:
  - De zanja de cimentación corrida no menor de 0,40 x 0,50 en hormigón armado, que sobresalga 0,10 m. sobre la rasante de la acera.
  - Fábrica de ladrillo o bloque de buen acabado natural para fachada, sin pintar, de un mínimo de 0,25 m. de espesor, hasta una altura mínima de 0,60 m. y máxima de 1,20 m.
  - **Cerrajería de aluminio**, acero dotado de tratamiento antioxidante o piezas de fábrica, siempre y cuando formen una superficie semitransparente, formada 60% de huecos y 30% de vacíos, hasta una altura mínima de 2 m. y máxima de 2,50 m.
  - Las vallas deberán disponer de contrafuertes cada 5 m. como máximo.

#### **Artículo 14. Eficiencia energética y sostenibilidad**

1. El edificio deberá alcanzar como mínimo la calificación energética B conforme al RD 390/2021, acreditada mediante certificado de eficiencia energética del proyecto presentado con la solicitud de licencia de obras.
2. La instalación de sistemas de producción de energía renovable es obligatoria en los términos del Documento Básico HE del Código Técnico de la Edificación.
3. El proyecto incorporará estudio de permeabilidad de pavimentos exteriores preferentemente drenantes.

#### **Artículo 15. Accesibilidad universal**

1. La totalidad del edificio será accesible para personas con movilidad reducida o usuarias de silla de ruedas, conforme al Real Decreto Legislativo 1/2013, al RD 173/2010, al Decreto 13/2007 de la Comunidad de Madrid y al Código Técnico de la Edificación.
2. El itinerario peatonal desde la vía pública a la entrada principal será accesible, continuo y señalizado.
3. El número y dimensionado de ascensores cumplirá el Decreto 21/2015, de 16 de abril, de la Comunidad de Madrid para centros residenciales de mayores, con independencia de los mínimos del Código Técnico de la Edificación.

#### **Artículo 16. Vinculación dotacional de la parcela**

1. **La calificación de Equipamiento Asistencial vincula la parcela y la edificación con carácter permanente, independientemente de la titularidad o del modelo de gestión del servicio. Cualquier cambio de uso requerirá la previa modificación del Plan Especial, siempre y cuando no se encuadre dentro del equipamiento asistencial y se alteren en su caso las determinaciones estructurantes del PGOU y PPRIU13.**
2. La vinculación dotacional se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme al RD 1093/1997, de 4 de julio.

#### **SECCIÓN 4ª — Ordenanza reguladora**

La presente Normativa Urbanística, en su conjunto, **constituye la Ordenanza reguladora del Equipamiento Asistencial** de la parcela de la calle Cabo de Palos nº 31, para todo lo no regulado en ella se estará a lo dispuesto en la **Ordenanza de INDUSTRIA ESCAPARATE (IE, Art. 7.06.06) y en las Normas Generales del PGOU.**

## CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

| PARÁMETRO                                   | VALOR                                                                                           | FUENTE NORMATIVA                                     | ART. PLAN ESPECIAL |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------|
| Clasificación del suelo                     | Suelo Urbano Consolidado                                                                        | PGOU99<br>PPRI UE-13                                 | Art. 3             |
| Calificación vigente                        | Industria Escaparate (IE)                                                                       | PPRI UE-13                                           | Art. 3             |
| Calificación propuesta                      | Equipamiento Asistencial (EA)                                                                   | Plan Especial                                        | Art. 3             |
| Tipología de Equipamiento                   | Residencia de Mayores                                                                           | Plan Especial                                        | Art. 5             |
| Categoría / Situación                       | Categoría II / Situación 2ª -a)                                                                 | PGOU 99: 5.01.04                                     | Art. 4             |
| Ordenanza de Referencia                     | Industria Escaparate (IE)                                                                       | PGOU 99<br>5.02.49<br>5.02.51                        | Art. 4             |
| Superficie de parcela                       | 6.069,84 m <sup>2</sup>                                                                         | Proyecto de<br>Reparcelación UE-13                   | Art. 1             |
| Ocupación máxima sobre rasante              | 65% - 3.950,40 m <sup>2</sup>                                                                   | Ordenanza IE PPRI UE 13                              | Art. 7             |
| Número máximo de plantas sobre rasante      | <b>3 plantas (PB + 2)</b>                                                                       | Ordenanza IE PPRI UE 13                              | Art. 8             |
| Altura máxima de cornisa                    | 12,50 m                                                                                         | Ordenanza IE PPRI UE 13                              | Art. 8             |
| Retranqueos mínimos                         | Al frente: 11 m                                                                                 | Ordenanza IE PPRI UE 13.<br>Art. 7.06.06 del PGOU 99 | Art. 10            |
|                                             | A los laterales (* 1): 5,50 m                                                                   |                                                      |                    |
|                                             | Al fondo: 5,50 m                                                                                |                                                      |                    |
| Edificabilidad máxima                       | La resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación, retranqueos y número de plantas. | Art. 5.02.51.2.a<br>PGOU 99                          | Art. 6             |
| Aparcamiento mínimo                         | Se ajustará al programa definitivo del equipamiento                                             | Plan Especial                                        | Art. 11            |
| Plazas mínimas adaptadas movilidad reducida | 4% sobre el total del aparcamiento en interior de parcela                                       | Plan Especial                                        | Art. 11            |

| PARÁMETRO                 | VALOR                                    | FUENTE NORMATIVA         | ART. PLAN ESPECIAL |
|---------------------------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Ajardinamiento mínimo     | 1 árbol /100 m2 de parcela<br>61 árboles | Art. 7.06.06 del PGOU 99 | Art. 12            |
| Altura máxima cerramiento | 2,50 m                                   | Art. 7.06.06 del PGOU 99 | Art. 13            |
| Calificación energética   | Mínimo B                                 | CTE                      | Art. 14            |

(\*1) Podrán eliminarse los retranqueos a linderos laterales por acuerdo notarial, e inscripción registral del mismo, entre colindantes, sin superar por este motivo los restantes parámetros de la Ordenanza.

## CAPÍTULO 2. Infraestructuras y Servicios Urbanos

### Artículo 17. Estructura viaria — Alineaciones y rasantes

El Plan Especial no modifica la estructura viaria de la UE-13 ni las alineaciones y rasantes de la calle Cabo de Palos establecidas por el PPRI UE-13. La alineación exterior de la parcela coincide con la definida en el Proyecto de Reparcelación de la UE-13.

Las rasantes de los accesos rodados y peatonales se adaptarán a la rasante de la acera existente conforme a los datos **topográficos del plano I-5 del Bloque I, Vol. 3.**

### Artículo 18. Secciones tipo

La calle Cabo de Palos presenta en el frente de parcela la siguiente sección tipo: calzada rodada de 8 m, acera occidental (frente de parcela) de 1,5 m, acera oriental de 3 m,.

La calle Cabo de la Nao presenta en el frente de parcela la siguiente sección tipo: calzada rodada de 8 m, acera norte (frente de parcela) de 3,00 m, acera sur de 3,00 m, y aparcamiento en línea en ambos lados de 3,00 m de ancho.

No se modifica la sección tipo por el Plan Especial.

El acceso al equipamiento **se resolverá íntegramente dentro de los retranqueos de la parcela**, sin invasión del viario.

### Artículo 19. Infraestructuras básicas y servicios urbanos

Las redes de servicios urbanos en el frente de parcela están completamente ejecutadas conforme al Proyecto de Urbanización de la UE-13.

La conexión del edificio a las redes existentes se realizará mediante las acometidas pertinentes, cuya capacidad deberá confirmarse por las compañías suministradoras **con carácter previo a la licencia de obras, conforme a la Disposición Adicional Primera de esta Normativa.**

| RED DE SERVICIO                   | SITUACIÓN ACTUAL                                                                            | SOLUCIÓN DE CONEXIÓN                                                                      |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Abastecimiento agua potable       | Red en servicio en calles Cabo de Palos y Cabo de la Nao                                    | Acometida en red existente en frentes de parcela                                          |
| Saneamiento                       | Red ejecutada en UE-13 en calles Cabo de Palos y Cabo de la Nao<br>No existe red separativa | Acometida en red existente en frentes de parcela                                          |
| Energía eléctrica (baja tensión)  | Centros de transformación en UE -13                                                         | Acometida desde el CT más próximo.<br>Posible necesidad de refuerzo a cargo del promotor. |
| Alumbrado público                 | Punto de luz existente en frentes de parcela                                                | Sin modificación.<br>La iluminación interior de parcela a cargo del promotor.             |
| Telecomunicaciones                | Canalización en calles Cabo de Palos y Cabo de la Nao                                       | Acometida desde la canalización existente en frentes de parcela.                          |
| Gas natural                       | Red en la UE-13.<br>Disponibilidad a confirmar                                              | En caso de que la red no estuviera disponible, solución alternativa de climatización.     |
| Recogida residuos sólidos urbanos | Contenedores en vía pública en la UE -13                                                    | Punto limpio en interior de la parcela a gestionar por el titular del equipamiento.       |

### CAPÍTULO 3. Ejecución del Plan Especial

#### Artículo 20. Modalidad de gestión urbanística

El Plan Especial actúa sobre una parcela de titularidad municipal plena en suelo urbano consolidado, sin gestión urbanística pendiente.

No procede la delimitación de Unidad de Ejecución ni la aplicación de ningún sistema de actuación.

**La ejecución se realizará mediante Actuación Pública Directa del Ayuntamiento de Arganda del Rey sobre suelo de su dominio, conforme al artículo 59 de la Ley 9/2001 y /o en su caso por la Comunidad Autónoma de Madrid cuando se materialice la mutación demanial subjetiva.**

#### **Artículo 21. Regulación del sistema de actuación**

No se requiere Proyecto de Reparcelación ni de Compensación.

**La ejecución material del equipamiento requerirá la previa obtención de licencia de obras y licencia de actividad y licencia de apertura.**

#### **Artículo 22. Licencias urbanísticas**

La construcción del edificio requiere licencia de obras y de actividad.

Las solicitudes se formularán en impresos normalizados acompañadas de toda la documentación administrativa y proyectos técnicos que se precisen según las ordenanzas de tramitación de licencias vigente, Código Técnico de la Edificación y la Ley del Suelo 9/2001, así como la acreditación de la suficiencia de las redes conforme a la Disposición Adicional 1ª.

#### **Artículo 23. Obras de conservación y mantenimiento**

El titular del equipamiento estará obligado a mantener el edificio, las instalaciones y los espacios libres en las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato exigidas.

Las obras de reforma exterior o ampliación que impliquen modificación de los parámetros regulados en esta Normativa **requerirán la modificación previa del Plan Especial como regla general y previa comunicación al Ayuntamiento de Arganda del Rey una vez materializada la mutación demanial subjetiva.**

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA: Acreditación de suficiencia de redes de suministro**

---

Dado que el uso asistencial **en edificio exclusivo** ya estaba admitido por la Ordenanza IE del PGOU (art. 7.06.06), no se exige informe de compañías suministradoras para la tramitación del Plan Especial.

Con carácter previo a la solicitud de licencia de obras, el promotor consultará a las compañías suministradoras la capacidad de suministro de cada red para atender la demanda del equipamiento.

Si alguna red resultara insuficiente, **el promotor asumirá íntegramente el coste de las obras de refuerzo necesarias.**

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA: Titularidad Pública y Vinculación del uso Dotacional**

---

La parcela integra el Patrimonio Municipal del Suelo del Ayuntamiento de Arganda del Rey.

Con independencia de las vicisitudes jurídicas que puedan afectar a la titularidad dominical o al modelo de gestión del servicio, el uso de Equipamiento Asistencial (Residencia de Mayores) **queda vinculado a la parcela y a la edificación con carácter permanente, con las modulaciones que conforme a derecho y sobrevenidas ampare otro uso asistencial y respete los parámetros del PGOU en todo caso y el PPRI13.**

Cualquier alteración del uso dotacional requerirá la modificación del presente Plan Especial conforme a la legislación urbanística vigente, **sin que ello afecte de manera directa a la mutación demanial subjetiva.**

### DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA: Vigencia y Revisión

La presente Normativa tiene vigencia indefinida **desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Especial en el BOCM.**

Su modificación requerirá la tramitación del correspondiente expediente de modificación con los requisitos procedimentales exigidos por la normativa de aplicación que resulte vigente en el momento de su redacción.

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Quedan derogadas, en el ámbito territorial del Plan Especial, todas las determinaciones pormenorizadas del PPRI UE-13 «Borondo Terciario» y sus Modificaciones que resulten incompatibles con las del presente Plan Especial, en particular las referidas a la calificación **IE y a los parámetros urbanísticos de dicha calificación sobre la parcela objeto del Plan Especial.**

Las determinaciones estructurantes del PGOU y las determinaciones pormenorizadas del PPRI UE-13 relativas al resto del ámbito **permanecen íntegramente vigentes.**

### DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA: Entrada en vigor

La presente **Normativa entrará en vigor el mismo día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid,** conforme al artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Arganda del Rey, a 13 de agosto de 2026

DE LUIS  
CASTAÑO  
BEATRIZ - DNI  
70870358K

Firmado digitalmente por DE LUIS  
CASTAÑO BEATRIZ - DNI 70870358K  
Nombre de reconocimiento (DN):  
c=ES, ou=AYUNTAMIENTO DE  
ARGANDA DEL REY,  
ou=CERTIFICADO ELECTRONICO DE  
EMPLEADO PUBLICO,  
ou=URBANISMO, ou=7310,  
serialNumber=IDCES-70870358K,  
sn=DE LUIS CASTAÑO,  
givenName=BEATRIZ, cn=DE LUIS  
CASTAÑO BEATRIZ - DNI 70870358K  
Fecha: 2026.08.14 09:25:50 +02'00'

Arquitecto Municipal

**PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL**  
**Calle Cabo de Palos 31. Arganda del Rey. Madrid**

**BLOQUE III.**

**VOLUMEN 2: PLANOS DE ORDENACIÓN**

CONCEJALÍA DE URBANISMO, OBRA PÚBLICA Y POLÍGONO INDUSTRIAL