

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

BLOQUE II.

DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

BLOQUE II – VOLUMEN 1

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

CAPÍTULO 1. Objetivos, justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Especial

1.1. Objetivos del Plan Especial

- Establecer la calificación de Equipamiento Asistencial —Residencia de Mayores— sobre la parcela de la calle Cabo de Palos nº 31 de Arganda del Rey, habilitando urbanísticamente el solar para la construcción de un edificio destinado a residencia y atención asistencial de personas mayores.
- Definir los parámetros urbanísticos de edificación (edificabilidad, ocupación, altura y retranqueos) **con la precisión técnica y jurídica** necesaria para garantizar la coherencia tipológica **con el entorno edificado** de la UE-13 y la adecuación funcional al uso asistencial.
- **Concretar los parámetros específicos propios** del equipamiento dotacional que no están establecidos en la normativa derivada de la calificación IE vigente, cuya Ordenanza remite al PGOU únicamente para indicar la compatibilidad del uso asistencial.
- Dotar al municipio de un instrumento urbanístico que posibilite el inicio de los procedimientos necesarios para la construcción de la Residencia de Mayores en el solar municipal de la calle Cabo de Palos nº 31.

1.2. Desarrollo en base al análisis, diagnóstico y tramitación urbanística

Las determinaciones del Plan Especial se derivan directamente del diagnóstico demográfico y urbanístico desarrollado en el Bloque I de este expediente, a saber, el déficit acreditado de plazas asistenciales, el acelerado envejecimiento de la población (del 12,57% al 17,31% en cuatro años), la disponibilidad del solar municipal de la calle Cabo de Palos nº 31 con todas las condiciones de idoneidad y la admisibilidad expresa del uso asistencial **en la Ordenanza IE** del PGOU desde 2012.

1.3. Marco normativo urbanístico de desarrollo del Plan Especial

El marco normativo bajo el que se desarrolla el Plan Especial es el siguiente:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid — arts. 50.1.a), 57 a 62
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana — arts. 22.4 y 22.5 (sostenibilidad económica).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental — arts. 29-30 (EAE Simplificada).
- Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey (14/01/1999) y sus Modificaciones
- PPRI UE-13 «Borondo Terciario» y Modificaciones I, II y III

- Proyecto de Reparcelación UE-13
- Proyecto de Urbanización de la UE-13 y Modificación I
- Recomendaciones de la CAM de marzo de 2025 para la elaboración de instrumentos de planeamiento.

CAPÍTULO 2. Análisis de alternativas de ordenación

2.1. Alternativas consideradas

La formulación del Plan Especial ha sido precedida por el análisis de las alternativas posibles para satisfacer la necesidad acreditada de plazas residenciales asistidas en el municipio de Arganda del Rey. Se identificaron cinco alternativas:

ALTERNATIVA	DESCRIPCIÓN
0	No iniciar actuación. Mantener la calificación industrial IE de la parcela sin implantar el equipamiento. El déficit persistiría y se agravaría con el envejecimiento de la población.
1	Ampliación de la Residencia de Mayores existente (Camino Nuevo de la Dehesa). Edificio de los años 70, obsoleto, que implicaría obras de gran envergadura sobre infraestructura envejecida.
2	Implantación en otras parcelas municipales con calificación dotacional ya existente. Ninguna otra parcela municipal disponible reúne la superficie mínima necesaria con la urbanización ejecutada y accesibilidad necesarias.
3 ADOPTADA	Plan Especial sobre la parcela de C/ Cabo de Palos nº 31. Solar de 6.069,84 m², titularidad municipal plena, completamente urbanizado, uso asistencial ya admitido por el planeamiento vigente y necesidad social acreditada.
4	Implantación en suelo privado mediante convenio urbanístico con promotor privado. La dependencia de la iniciativa privada implica plazos inciertos y ausencia de control público sobre la calidad del servicio.

2.2. Valoración multicriterio

CRITERIO	Alt. 0	Alt. 1	Alt. 2	Alt. 3	Alt. 4
Disponibilidad inmediata del suelo	✓	–	–	✓✓	–
Titularidad pública del suelo	–	✓	✓	✓✓	–
Suficiencia de superficie	–	–	–	✓✓	–
Urbanización ejecutada	–	✓	–	✓✓	–
Admisión del uso por planeamiento vigente	✓	✓	✓	✓✓	–
Accesibilidad rodada y en transporte público	–	✓	–	✓✓	–
Coste de adquisición nulo para el promotor	–	–	–	✓✓	–
Plazo de disponibilidad del equipamiento	–	–	–	✓✓	–
Viabilidad económica de la actuación	–	–	–	✓✓	–
Control público sobre la calidad del servicio	–	✓	✓	✓✓	–
Impacto ambiental mínimo	✓	–	✓	✓✓	✓
VALORACIÓN GLOBAL	Insuficiente	Insuficiente	Insuficiente	Muy Favorable	Insuficiente

2.3. Justificación de la alternativa seleccionada

La Alternativa 3 es la única que satisface simultáneamente todos los criterios de idoneidad, con la máxima valoración en cada uno de ellos. Las alternativas 0, 1, 2 y 4 presentan deficiencias importantes que las descalifican como opciones viables para atender la necesidad social en el plazo requerido.

La Alternativa 3, mediante la formulación de Plan Especial sobre la parcela de la calle Cabo de Palos nº 31, maximiza la viabilidad técnica, económica, jurídica y social de la actuación, **con el menor impacto ambiental posible.**

CAPÍTULO 3. Modelo de ordenación propuesto

3.1. En relación con la estructura viaria y accesos

El Plan Especial **no modifica la estructura viaria** de la Unidad de Ejecución UE-13 establecida por el Plan Parcial de Reforma Interior y el Proyecto de Urbanización.

La parcela de la calle Cabo de Palos nº 31 presenta una condición de idoneidad viaria singular respecto a otras parcelas del polígono: **dispone de fachada y acceso rodado por dos viales distintos**, la calle Cabo de Palos al oeste y la calle Cabo de la Nao al sur, lo que permite resolver de forma independiente la entrada y la salida de vehículos al equipamiento, evitar conflictos de tráfico en el acceso principal y garantizar la maniobrabilidad en situaciones de emergencia.

En caso de existir vía de circulación en el interior de la parcela, ésta se diseñará con el radio de giro mínimo exigido para vehículos de emergencia conforme a la normativa de protección contra incendios del Código Técnico de la Edificación.

En cuanto al aparcamiento, la parcela se inscribe en un entorno con amplia disponibilidad de plazas en la vía pública: la calle Cabo de la Nao dispone de aparcamiento en línea en ambos márgenes a lo largo de todo el frente de la parcela, con capacidad **suficiente para absorber la demanda adicional de visitantes y personal del equipamiento que no sea atendida por el aparcamiento interior**.

3.2. En relación con las afecciones

El Plan Especial no genera afecciones sobre vías pecuarias, Dominio Público Hidráulico, Líneas Eléctricas de Alta Tensión, Espacios Naturales Protegidos, Bien de Interés Cultural ni infraestructuras de interés general; **de ahí la tramitación ambiental simplificada**.

Los únicos impactos identificados **son los propios de la fase de construcción** (Ruido, polvo, RCD) que se consideran de magnitud reducida, reversibles y plenamente compatibles con el entorno industrial de la UE-13, conforme a la valoración del Documento Ambiental Estratégico (Bloque II, Vol. 3).

3.3. Justificación y descripción de la ordenación propuesta

El ámbito del Plan Especial es la parcela de la calle Cabo de Palos nº 31, de 6.069,84 m².

La calificación propuesta es Equipamiento Asistencial (EA), destinado a Residencia de Mayores Y Centro de Día con tipología de edificación aislada, ajustando la volumetría y disposición de la edificación(retranqueos) **de forma integrada** con el entorno de la UE-13.

PARÁMETRO	VALOR	FUENTE NORMATIVA
Clasificación del suelo	Suelo Urbano Consolidado	PGOU99 PPRI UE-13
Calificación vigente	Industria Escaparate (IE)	PPRI UE-13
Calificación propuesta	Equipamiento Asistencial (EA)	Plan Especial
Tipología de Equipamiento	Residencia de Mayores	Plan Especial
Categoría / Situación	Categoría II / Situación 2ª -a)	PGOU 99: 5.01.04
Ordenanza de Referencia	Industria Escaparate (IE)	PGOU 99: 5.02.49 y 5.02.51
Superficie de parcela	6.069,84 m ²	Proyecto de Reparcelación UE-13 Segregación (7/03/2007)
Ocupación máxima sobre rasante	65% - 3.950,40 m ²	Ordenanza IE PPRI UE 13
Número máximo de plantas sobre rasante	3 plantas (PB + 2)	Ordenanza IE PPRI UE 13
Altura máxima de cornisa	12,50 m	Ordenanza IE PPRI UE 13
Retranqueos mínimos	Al frente: 11 m	Ordenanza IE PPRI UE 13. Art. 7.06.06 del PGOU 99
	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 PGOU 99
Aparcamiento mínimo	Se ajustará al programa definitivo del equipamiento	Plan Especial
Plazas mínimas adaptadas movilidad reducida	4% sobre el total del aparcamiento en interior de parcela	Plan Especial
Ajardinamiento mínimo	1 árbol /100 m2 de parcela 61 árboles	Art. 7.06.06 del PGOU 99
Altura máxima cerramiento	2,50 m	Art. 7.06.06 del PGOU 99

3.4. Justificación de los parámetros adoptados.

- 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)**

CAPÍTULO 4. Memoria de Impacto Normativo

Conforme al artículo 26.3 de la Ley 50/1997, del Gobierno (RD 931/2017) y al artículo 7 del Decreto 52/2021 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

4.1. Impacto en materia de infancia, adolescencia y familia

El impacto sobre los menores es nulo. El equipamiento no está destinado a éstos, ni altera dotaciones educativas o zonas de juego en el entorno.

El impacto sobre las unidades familiares es muy positivo. La oferta de plazas residenciales para mayores reduce la carga de los cuidados informales que recaen sobre los núcleos familiares, especialmente sobre las mujeres en edad activa.

Un equipamiento de estas características contribuye a la conciliación laboral y personal, a la reducción del empobrecimiento de los cuidadores informales y a la cohesión intergeneracional del municipio.

Conclusión: Impacto positivo. No se identifica ningún efecto negativo sobre infancia, adolescencia o familia.

4.2. Impacto en materia de igualdad de género

El 80% de los cuidados informales a personas mayores en España son asumidos por mujeres. La creación de plazas residenciales reduce esta carga desproporcionada, liberando tiempo para el empleo remunerado y el desarrollo personal.

El equipamiento generará 80-100 empleos permanentes en el sector de cuidados, con alta presencia femenina. La Normativa Urbanística no establece ninguna condición discriminatoria por razón de género.

Conclusión: Impacto muy positivo. El Plan Especial contribuye activamente a la reducción de la brecha de cuidados y al acceso de las mujeres al mercado laboral.

4.3. Impacto en materia de accesibilidad universal

La Normativa Urbanística del Plan Especial (Bloque III, Vol. 1) exige la accesibilidad universal de la totalidad del edificio, conforme al:

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Se exige itinerario peatonal accesible desde la vía **pública con un mínimo del 4% de plazas de aparcamiento adaptadas** y espacio para vehículos de transporte adaptado.

Se exige tanto el cumplimiento del Decreto 21/2015, de 16 de abril, por el que se aprueba el reglamento Regulador de los Procedimientos de Autorización Administrativa y Comunicación Previa para los Centros y Servicios de Acción Social de la Comunidad de Madrid, como el del Código Técnico de la Edificación.

Conclusión: Impacto muy positivo. El Plan Especial establece un régimen de accesibilidad universal de máxima exigencia, coherente con el uso asistencial propuesto.

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,
o=AYUNTAMIENTO DE ARGANDA DEL
REY, ou=CEPIFICADO ELECTRONICO
DE EMPLEADO PUBLICO,
ou=URBANSIMO, ou=7010,
serialNumber=DCES-70870358K, cn=DE
LUIS CASTAÑO, givenName=BEATRIZ,
sn=DE LUIS CASTAÑO BEATRIZ - DNI
70870358K
Fecha: 2026.08.14 09:20:59 +02'00'

Arquitecto Municipal

BLOQUE II – VOLUMEN 2

MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD

Conforme a los artículos 22.4 y 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

CAPÍTULO 1. Estudio Económico-Financiero — Viabilidad Económica

1.1. Valoración económica de las actuaciones

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

La única actuación económica que corresponde al Ayuntamiento de Arganda del Rey es la tramitación del Plan Especial, cuyos costes se limitan a los de redacción técnica y tramitación administrativa del expediente de planeamiento.

CONCEPTO	AGENTE RESPONSABLE	IMPORTE ESTIMADO
Redacción técnica del Plan Especial	Ayuntamiento de Arganda del Rey	Con medios propios — Área de Urbanismo, computándose en su caso el tiempo de elaboración fuera de jornada.
Tramitación administrativa del expediente	Ayuntamiento de Arganda del Rey	Gasto corriente ordinario
Actualización catastral y registral de la parcela	Ayuntamiento de Arganda del Rey	Trámite administrativo — coste mínimo
Obras de urbanización nuevas o extensión de redes	No procede	0 € — urbanización completamente ejecutada
Construcción del edificio de Residencia de Mayores	A determinar en fase de proyecto por el titular del bien bajo la modalidad de mutación demanial subjetiva	-
Equipamiento y dotación interior del centro	A determinar en fase de proyecto	-

La construcción del edificio y la dotación interior del equipamiento asistencial son actuaciones posteriores a la aprobación del Plan Especial, cuya financiación y ejecución dependerán del modelo de gestión que el Ayuntamiento determine conforme a la legislación de contratos del sector público y de servicios sociales, **si bien es cierto, que esta cuestión le competará a la Comunidad Autónoma de Madrid.**

El presente estudio económico-financiero se circunscribe a las actuaciones de planeamiento de responsabilidad municipal.

1.2. Viabilidad de la iniciativa

La iniciativa de elaborar el Plan Especial por parte del Ayuntamiento de Arganda del Rey es económicamente viable porque:

- El coste de tramitación del Plan Especial es asumible con cargo al presupuesto ordinario del Área de Urbanismo, sin necesidad de consignación presupuestaria extraordinaria.
- La parcela integra el Patrimonio Municipal del Suelo, obtenida gratuitamente mediante el sistema de cesiones del planeamiento urbanístico. El Ayuntamiento no ha realizado desembolso económico para su adquisición.
- La tramitación del Plan Especial **es requisito previo necesario para cualquier actuación constructiva sobre la parcela**, con independencia del modelo de ejecución y financiación que se adopte.

1.3. Viabilidad de la gestión

Una vez aprobado el Plan Especial y ejecutado el equipamiento, la gestión del servicio residencial para mayores **seguirá el modelo que el Ayuntamiento determine de acuerdo con la Ley 12/2022, de 21 de diciembre, de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid, y la normativa de contratos del sector público**, cuestión esta que queda relevada por la **mutación demanial subjetiva**.

La sostenibilidad financiera de la gestión del equipamiento estará garantizada por el **sistema de copago de los usuarios**, conforme a la Ley 39/2006, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia, y por los mecanismos de financiación autonómica y estatal del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia (Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia).

El Ayuntamiento no asumirá en ningún caso costes de gestión operativa del equipamiento que excedan de sus competencias propias en materia de servicios sociales, sin perjuicio de las fórmulas de colaboración interadministrativa o de concesión a entidad gestora acreditada que puedan articularse conforme a derecho; **no obstante, al estar ante una mutación demanial subjetiva este enunciado queda sin efecto de manera temporal mientras persista el fin de la mutación demanial subjetiva.**

CAPITULO 2. Memoria de Sostenibilidad Económica

2.1. Impacto sobre las Haciendas Públicas afectadas

Conforme al artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se evalúa el impacto de la actuación sobre las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y servicios resultantes:

CONCEPTO	IMPACTO	CUANTIFICACIÓN
Obras de urbanización nuevas	NINGUNO	Urbanización completamente ejecutada
Mantenimiento de nuevas infraestructuras municipales	MÍNIMO	El viario y las redes existentes no se amplían ni modifican
Nuevos servicios municipales a prestar	MÍNIMO	Recogida de RSU y mantenimiento del viario de acceso ya existentes
Coste de tramitación del Plan Especial	MUY REDUCIDO	Gasto corriente del Área de Urbanismo
Impacto sobre el IBI municipal	POSITIVO	Incremento de la base imponible al ejecutarse la edificación
Tasas de licencias urbanísticas	POSITIVO	Ingresos por licencia de obras mayor al Ayuntamiento
Ingresos por IAE de actividades en el equipamiento	POSITIVO	Actividades de la empresa gestora del equipamiento
Empleo generado en el municipio	MUY POSITIVO	80-100 empleos permanentes + 120-150 en fase de construcción

Conclusión:

El impacto sobre las Haciendas Públicas municipales es globalmente positivo. **No se hace necesario modificar el contrato de RSU vía artículo 205 de la LCSP.**

El Ayuntamiento obtiene un nuevo equipamiento asistencial sin inversión directa en construcción, asumiendo **únicamente los costes de tramitación del planeamiento** y el valor patrimonial del suelo obtenido gratuitamente del sistema de cesiones urbanísticas **conforme a la gestión del Plan Parcial de la UE 13.**

2.2. Suficiencia y adecuación del suelo para usos productivos

Conforme al artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se analiza la suficiencia del suelo destinado a “usos productivos”. El Plan **Especial transforma**

6.069,84 m² de uso industrial (IE) a uso dotacional asistencial; lo que nos obliga sobremanera a crear el Registro de Transferencias de Aprovechamiento aún si aprobar.

La superficie total de suelo industrial en Arganda del Rey es superior a 4.000.000 m² que se desarrolla en 17 polígonos: La Azucarera, Borondo (UE-13), CYSA, El Alquitón, El Cañal, El Estrechillo, El Guijar, El Malvar, El Olivar, El Rincón, Finanzauto, José María Llanos, Las Monjas, Los Robles, San Sebastián, San Roque y Velasco. **En conjunto conforman la segunda área industrial más extensa de la Comunidad de Madrid, con más de 2.350 empresas activas.**

La parcela objeto del Plan Especial representa **el 5,6 % del ámbito de la UE -13 y una fracción marginal e insignificante del total de suelo industrial disponible en el municipio, lo que justifica sobremanera la formulación de este plan especial y la conversión de la parcela a uso dotacional asistencial.**

En coherencia con el apartado anterior, la modificación de la calificación pormenorizada de esta única parcela no compromete en modo alguno la suficiencia ni la adecuación del suelo destinado a usos productivos. Tampoco altera la capacidad industrial del municipio ni la disponibilidad de suelo para actividades económicas generadoras de empleo.

2.3. Coste estimado de la edificación

A efectos del cumplimiento del artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se incluye a continuación una estimación orientativa del coste de construcción del equipamiento asistencial.

La estimación se realiza aplicando la metodología de los Costes de Referencia de Edificación publicados por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, disponibles en la Base de Datos de la Construcción de la Comunidad de Madrid, edición 2024, accesible en www.comunidad.madrid/servicios/vivienda/base-datos-construccion.

El coste unitario aplicado corresponde a la categoría «Hoteles, balnearios y residencias de mayores» de dicha tabla, cuyo rango orientativo para la Comunidad de Madrid se sitúa entre 1.300 y 1.600 €/m² de presupuesto de ejecución material en 2024.

Se adopta el valor medio de 1.450 €/m² para la edificación sobre rasante, coherente con las especificidades del uso asistencial —alta dotación de instalaciones, requisitos de accesibilidad integral y equipamiento asistencial fijo— que sitúan este tipo de edificación en la banda media-alta del rango. **Se estima una superficie construida de 9.000 m²**, no siendo ésta una superficie vinculante para etapas posteriores,

El presupuesto definitivo resultará del proyecto de ejecución que se redacte con posterioridad a la aprobación del Plan Especial. Los costes de adquisición del suelo son nulos al tratarse de parcela de titularidad municipal plena integrante del Patrimonio Municipal del Suelo.

CONCEPTO	MEDICIÓN	€/m²	IMPORTE (€)	FUENTE
Edificación sobre rasante — uso asistencial residencia de mayores (PEM)	9.000 m²t	1.450	13.050.000	CAM — Costes de Referencia 2024 — categoría «Hoteles, balnearios y residencias de mayores»
Planta sótano — aparcamiento	2.500 m²	380	950.000	CAM — Costes de Referencia 2024 — categoría «Garaje — planta sótano»
Urbanización interior y ajardinamiento de parcela	6.069,84 m²	55	333.841	CAM — Costes de Referencia 2024 — categoría «Jardinería y urbanización»
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	—	—	14.333.841	—
Gastos Generales del contratista	—	13%	1.863.399	Porcentaje habitual en licitaciones públicas de edificación
Beneficio Industrial del contratista	—	6%	860.031	Porcentaje habitual en licitaciones públicas de edificación
PRESUPUESTO DE CONTRATA	—	—	17.057.271	—
Impuesto sobre el Valor Añadido	—	10%	1.705.727	Tipo reducido — art. 91 Ley 37/1992
Honorarios técnicos — proyecto, dirección de obra y coordinador de Seguridad y Salud	—	4,5%	645.022	Sobre presupuesto de ejecución material
Licencias urbanísticas y tasas municipales (0	—	6,4%	917.366	Sobre presupuesto de ejecución material
TOTAL INVERSIÓN ESTIMADA	—	—	20.325.386	—

CAPÍTULO 3. Plan de Etapas

El siguiente cuadro refleja la previsión de plazos para las distintas etapas de la actuación, desde la tramitación del planeamiento hasta la puesta en servicio del equipamiento:

ETAPA	ACTUACIÓN	PLAZO ORIENTATIVO	RESPONSABLE
Etapa 0 — Planeamiento	Redacción del Plan Especial	Completada — Agosto 2026	Ayuntamiento — Área de Urbanismo
Etapa 0 — Planeamiento	Aprobación inicial — El Alcalde y en su caso, la JGL por delegación del titular de la competencia	Septiembre 2026	Ayuntamiento — Alcaldía
Etapa 0 — Planeamiento	Información pública (1 mes) + consultas a organismos	Septiembre — Octubre 2026	Ayuntamiento
Etapa 0 — Planeamiento	EAE Simplificada — Informe Ambiental Estratégico	Septiembre — octubre 2026	DG Evaluación Ambiental CAM
Etapa 0 — Planeamiento	Resolución de alegaciones + Vol. 4 Bloque II	Noviembre — Diciembre 2026	Ayuntamiento
Etapa 0 — Planeamiento	Aprobación definitiva — Pleno Municipal	Diciembre 2026 — Enero 2027	Ayuntamiento — Pleno
Etapa 0 — Planeamiento	Publicación en BOCM + inscripción registral urbanística	Diciembre 2026 — Enero 2027	Ayuntamiento
Etapa 1 — Gestión del suelo	Actualización catastral y registral de la parcela	Paralelo a la tramitación del PE	Ayuntamiento — Catastro — Registro
Etapa 2 — Proyecto	Redacción del proyecto básico y de ejecución	Marzo — Julio 2027	Técnico competente designado
Etapa 3 — Licencia	Solicitud y concesión de licencias	Agosto — Noviembre 2027	Ayuntamiento
Etapa 4 — Construcción	Ejecución de las obras de construcción	Diciembre 2027 — Marzo 2030	Contratista adjudicatario
Etapa 5 — Puesta en servicio	Acreditación, autorización y apertura de la residencia	Abril — Junio 2030	Entidad gestora del equipamiento

El Plan de Etapas tiene carácter indicativo en lo que se refiere a las etapas 2 a 5, cuyo inicio dependerá de las decisiones que adopte el Ayuntamiento de Arganda del Rey sobre el modelo de ejecución y gestión del equipamiento una vez aprobado definitivamente el Plan Especial, **si bien es cierto, que esta cuestión le competará a la Comunidad Autónoma de Madrid.**

La única etapa con carácter vinculante es la Etapa 0, que culminará con la publicación en el BOCM de la aprobación definitiva del Plan Especial y su entrada en vigor y en consecuencia es a partir de esa fecha cuando se puede materializar la mutación demanial subjetiva.

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, o=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 09:22:32 +02'00'

Arquitecto Municipal

BLOQUE II – VOLUMEN 3

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

CAPÍTULO 1. Documento Ambiental Estratégico

Conforme a los artículos 29 y 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Instrumento: **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**.

1.1. Marco normativo y procedimiento aplicable

El presente Documento Ambiental Estratégico (DAE) se redacta conforme al artículo 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, como documentación necesaria para la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Plan Especial.

El órgano ambiental competente es la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid.

La procedencia de la modalidad simplificada frente a la ordinaria se justifica en el apartado 1.10 de este documento.

En síntesis: ámbito de una sola parcela en suelo urbano consolidado, sin afección a espacios naturales protegidos ni a bienes de interés cultural. El uso asistencial ya se encuentra admitido por el planeamiento vigente y el proyecto de edificación no está sujeto a Evaluación de Impacto Ambiental.

1.2. Descripción del plan y sus objetivos con incidencia ambiental

El Plan Especial establece la calificación de Equipamiento Asistencial —Residencia de Mayores— sobre una parcela municipal de 6.069,84 m² de suelo urbano consolidado. Las determinaciones de Normativa Urbanística del Plan Especial con mayor relevancia ambiental son las siguientes:

- La limitación de la ocupación máxima sobre rasante al 65% de la superficie de parcela garantiza que al menos el 35% de la misma quede libre de edificación, superficie sensiblemente superior a la habitual en el uso industrial colindante. Esta determinación favorece la permeabilidad del suelo y la reducción de la escorrentía superficial en el entorno del polígono.
- El ajardinamiento mínimo establecido en la ordenanza de aplicación, con sistema de riego automático por goteo, supone un incremento neto de la masa vegetal en la parcela, que actualmente está libre de arbolado, con los consiguientes efectos positivos sobre la fijación de dióxido de carbono, la regulación térmica y la integración paisajística del equipamiento en el entorno industrial.

- La limitación de la pavimentación exterior al 20% de la superficie libre de edificación y/o usos, dejando el 80% restante como zona ajardinada o suelo permeable, contribuye a la recarga del acuífero y reduce el volumen de escorrentía que alcanza la red de pluviales.
- La exigencia de calificación energética mínima B, conforme al Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, y al Documento Básico HE del Código Técnico de la Edificación, **supone una reducción significativa del consumo energético y de las emisiones de gases de efecto invernadero respecto al estándar de edificación convencional, al tiempo que la obligatoriedad de instalaciones de producción de energía renovable diversifica la fuente energética del equipamiento.**
- La exigencia de cerramientos que no sean íntegramente opacos, restringiéndose los zócalos hasta 0,70 m y exigiendo un remate superior semitransparente con mínimo 40% de huecos, contribuye a la permeabilidad visual y paisajística del límite de la parcela en el entorno del polígono.

1.3. Relación con otros planes y programas

- PGOU de Arganda del Rey (1999) y PPRI UE-13 (2005-2009): el PE se enmarca en la jerarquía de planeamiento municipal sin alterar determinaciones estructurantes.
- Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024 y Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición: el Plan Especial exige la incorporación del Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición en el proyecto de ejecución, conforme al Real Decreto 105/2008 y a la Orden 2726/2009 de la Comunidad de Madrid.
- Plan de Calidad del Aire y Cambio Climático de la CAM (Plan Aire 2030): coherente — calificación energética mínima B y ajardinamiento mínimo.
- Estrategia de Infraestructura Verde de la CAM: coherente — 61 árboles mínimo contribuyen a la conectividad ecológica urbana.
- Directiva 2010/31/UE y Código Técnico de la Edificación-HE (RD 390/2021): coherente — calificación mínima B exigida en la Normativa.

1.4. Características ambientales del ámbito

Geología: terreno llano sobre materiales evaporíticos y detríticos del Mioceno. Sin fenómenos activos de erosión ni riesgo de deslizamiento.

Hidrogeología: fuera del Dominio Público Hidráulico. El solar se encuentra a una distancia del Río Jarama de 2,5 km. El Nivel freático está a más de 10 m de profundidad por lo que no se prevé interferencia con la futura cimentación.

Calidad del suelo: solar sin actividad industrial ni construcciones previas. No figura en el Inventario de Suelos Contaminados de la CAM y no existen indicios de contaminación.

Vegetación y fauna: la parcela no cuenta con vegetación significativa, sólo con herbáceas ruderales.

Calidad del aire: zona ZC-7 «Área Sur-Sureste». Los niveles de contaminantes están por debajo de los valores límite de la Directiva 2008/50/CE de forma sistemática.

Acústica: El entorno industrial presenta niveles propios de un polígono en servicio (65-70 dB(A) en horario diurno).

El edificio deberá cumplir el Documento Básico HR del Código Técnico de la Edificación y Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Contaminación Acústica para garantizar los valores de inmisión interior admisibles en uso residencial-asistencial.

Patrimonio cultural: En el ámbito no existen catalogaciones de Bienes de Interés Cultural ni yacimientos arqueológicos.

Red Natura 2000: el espacio natural protegido más próximo es el Parque Regional del Sureste, que dista más de 5 km respecto al ámbito.

No existe afección a Red Natura 2000 ni a la Red de Espacios Protegidos de la Comunidad de Madrid, regulada por la Ley 2/1991, de 14 de febrero.

1.5. Objetivos de protección ambiental aplicables

A continuación, se expone la coherencia del Plan Especial con los objetivos de protección ambiental que resultan de aplicación indicándose los instrumentos normativos vigentes que los contienen:

a) Eficiencia energética de la edificación

La Directiva (UE) 2024/1275 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de abril de 2024, relativa a la eficiencia energética de los edificios establece el marco europeo para la mejora del comportamiento energético de los edificios.

En España, la transposición se articula a través del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, y del Documento Básico HE del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en su versión vigente.

La Normativa Urbanística del Plan Especial exige la calificación energética mínima B para el edificio de la Residencia de Mayores, coherente con los objetivos de esta normativa.

b) Reducción de emisiones de gases de efecto invernadero

El Acuerdo de París, adoptado el 12 de diciembre de 2015 bajo la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático, y la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, así como el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030, establecen los objetivos de reducción de emisiones aplicables.

El Plan Especial es coherente con estos objetivos al exigir la instalación de sistemas de producción de energía renovable conforme al Documento Básico HE del Código Técnico de la Edificación y la calificación energética mínima B.

c) Calidad del aire

La Directiva 2008/50/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2008, relativa a la calidad del aire ambiente y a una atmósfera más limpia en Europa, y la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, constituyen el marco de referencia.

El Plan Especial no genera emisiones de contaminantes atmosféricos significativas en la fase de explotación.

Los únicos impactos se producen durante la fase de construcción (polvo y emisiones de maquinaria) y son de magnitud reducida y de carácter temporal. Estos impactos son controlables mediante las medidas preventivas establecidas en el apartado 1.8 de este Documento Ambiental Estratégico.

d) Protección de las aguas

Los instrumentos de referencia en esta materia son: la Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas, y el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

El Plan Especial no afecta al Dominio Público Hidráulico ni a ninguna masa de agua subterránea. La conexión del edificio a la red de saneamiento separativo existente garantiza la correcta gestión de las aguas residuales y pluviales.

e) Biodiversidad y Red Natura 2000

El marco de protección de la biodiversidad queda establecido por: la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres y la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

El Plan Especial no afecta a ningún espacio natural protegido, que corresponderían con: Zonas de Especial Protección para las Aves, Zonas de Especial Conservación y la Red de Espacios Protegidos de la Comunidad de Madrid.

El espacio natural protegido más próximo, que es el Parque regional del Sureste, dista más de cinco kilómetros del ámbito

f) Gestión de residuos de construcción y demolición

La Directiva 2008/98/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de noviembre de 2008, sobre los residuos, la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y en el ámbito de la Comunidad de Madrid la Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid, y la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, son los instrumentos de referencia en esta materia.

La Normativa Urbanística del Plan Especial exige la incorporación de un Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición en el proyecto de ejecución, con separación en origen y entrega a gestor autorizado, conforme a la Orden 2726/2009.

g) Contaminación acústica

La Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental, y la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, son los instrumentos de referencia.

El edificio deberá cumplir el Documento Básico HR (Protección frente al Ruido) del Código Técnico de la Edificación y la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Contaminación Acústica, para garantizar los valores de inmisión interior admisibles en uso residencial asistencial.

El entorno del polígono industrial UE-13 presenta niveles de ruido propios del uso industrial, compatibles con la ejecución de las obras y con el uso del equipamiento propuesto.

h) Accesibilidad universal

La normativa aplicable en materia de accesibilidad universal comprende los siguientes instrumentos, de aplicación acumulativa:

- La Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 13 de diciembre de 2006 y ratificada por España el 23 de noviembre de 2007.
- La Estrategia Europea por los Derechos de las Personas con Discapacidad 2021-2030, adoptada por la Comisión Europea el 3 de marzo de 2021.
- El Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- El Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- La Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 6/2024, de 20 de diciembre, de Adaptación Normativa de la Comunidad de Madrid a la nueva terminología para referirse a las personas con discapacidad.
- El Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

La Normativa Urbanística del Plan Especial exige la accesibilidad universal de la totalidad del edificio, del itinerario peatonal desde la vía pública y del aparcamiento. **Deberán proveerse de plazas adaptadas para personas con discapacidad en número no inferior al cuatro por ciento del total.**

El Plan Especial es plenamente coherente con todos los instrumentos citados.

i) Patrimonio cultural

La Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural, adoptada por la Conferencia General de la UNESCO el 16 de noviembre de 1972, y la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid son los instrumentos de referencia en esta materia.

No se ha identificado ningún Bien de Interés Cultural, Bien de Interés Patrimonial ni yacimiento arqueológico catalogado en el ámbito del Plan Especial.

1.6. Análisis de efectos ambientales previsibles

Componente ambiental	Fase	Naturaleza	Magnitud	Reversibilidad	Valoración
Geología y geomorfología	Construcción	Negativo	Reducida	Reversible	Compatible
Hidrogeología y aguas subterráneas	Construcción	Neutro	Ninguna	—	Compatible
Calidad del suelo	Construcción	Neutro/Positivo	Reducida	Reversible	Compatible
Vegetación — masa vegetal	Explotación	Positivo	Moderada	Permanente	Compatible
Fauna urbana	Construcción	Negativo	Reducida	Reversible	Compatible
Calidad del aire — construcción	Construcción	Negativo	Reducida	Reversible	Compatible
Calidad del aire — explotación	Explotación	Negativo	Mínima	Permanente	Compatible
Contaminación acústica	Construcción	Negativo	Moderada	Reversible	Compatible
Contaminación acústica	Explotación	Negativo	Reducida	Permanente	Compatible
Paisaje urbano	Explotación	Positivo/Neutro	Moderada	Permanente	Compatible
Permeabilidad del suelo	Explotación	Positivo	Moderada	Permanente	Compatible
Gestión de residuos de construcción	Construcción	Negativo	Moderada	Reversible	Compatible
Patrimonio cultural	Construcción	Neutro	Ninguna	—	Compatible
Red Natura 2000 y espacios protegidos	Ambas fases	Neutro	Ninguna	—	No procede
Eficiencia energética del edificio	Explotación	Positivo	Moderada	Permanente	Compatible
Cohesión social y bienestar	Explotación	Muy positivo	Alta	Permanente	Compatible

Conclusión:

Ningún efecto ambiental identificado alcanza la categoría de Moderado negativo, Severo ni Crítico.

Todos los efectos negativos son de magnitud reducida, reversibles y propios de cualquier construcción en suelo urbano consolidado.

Los efectos positivos superan ampliamente a los negativos en el análisis global.

1.7. Efectos acumulativos y sinérgicos

No se identifican efectos acumulativos ni sinérgicos significativos.

El Plan Especial actúa sobre una única parcela de 6.069,84 m² sin continuidad territorial con ningún otro instrumento en tramitación.

La implantación del uso asistencial en el polígono UE-13 **no genera efectos de inducción de nuevas actividades contaminantes en el entorno.**

1.8. Medidas preventivas, correctoras y compensatorias

Fase de construcción:

- Riego periódico de la obra para control de polvo (mínimo dos veces/día).
- Cubrición de camiones con lonas
- Maquinaria con marcado CE (Directiva 2000/14/CE)
- Horario de obras diurno.
- Estudio y Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición conforme al RD 105/2008 con separación en origen y entrega a gestor autorizado.
- Cubetos de retención para combustibles y lubricantes.

Fase de explotación:

- Calificación energética mínima B con renovables obligatorias.
- Ajardinamiento mínimo según condiciones establecidas por la ordenanza con riego por goteo.
- La superficie pavimentada exterior debe ser drenante
- Gestión de residuos biosanitarios conforme al Decreto 83/1999 de la CAM
- Refrigerantes con bajo potencial de calentamiento global (Reglamento UE 517/2014).

1.9. Programa de Seguimiento Ambiental

El presente Programa de Seguimiento Ambiental se establece en cumplimiento del artículo 52 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, que impone a los órganos promotores la obligación de vigilar el cumplimiento del plan o programa aprobado y de los efectos ambientales previstos en el proceso de evaluación ambiental estratégica, utilizando para ello los indicadores que se hubieran establecido en el Informe Ambiental Estratégico.

El programa se estructura en dos fases: fase de construcción y fase de explotación del equipamiento.

Fase de construcción

- Control del cumplimiento del Estudio/Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición.

El artículo 6 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, impone al poseedor de los residuos la

obligación de sufragar los costes de gestión y de acreditar documentalmente la correcta gestión de cada fracción.

La Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid, añade en su artículo 5 la obligación de comunicar la producción de residuos al órgano ambiental autonómico cuando se supere el umbral de mil toneladas anuales y de acreditar documentalmente la entrega a instalaciones de gestión autorizadas en la Comunidad de Madrid.

La Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, refuerza estas obligaciones con criterios de demolición selectiva y uso de áridos reciclados en los contratos del sector público.

La dirección facultativa, en el ejercicio de sus funciones de control de la ejecución conforme a los artículos 12 y 13 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, comprobará que los registros de entrega a gestor autorizado son coherentes con el avance de la obra y con las previsiones del Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición.

El incumplimiento constituye infracción grave conforme al artículo 108 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, que tipifica las infracciones en materia de gestión de residuos.

- Control de los niveles de ruido en el perímetro de la obra.

El artículo 22 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la citada ley en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, establecen los valores límite de emisión aplicables a las actividades ruidosas.

La Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente Acústico del Ayuntamiento de Arganda del Rey complementa dicha regulación en el ámbito municipal.

Las mediciones se realizarán conforme al método de referencia establecido en el Real Decreto 1367/2007, en los puntos del perímetro más expuestos a las parcelas colindantes.

Responsable: Promotor de la obra, con asistencia técnica de la Dirección Facultativa.

- Control de emisiones de polvo y partículas en suspensión.

El artículo 8 de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, obliga a los titulares de actividades potencialmente contaminadoras a adoptar las medidas necesarias para reducir las emisiones.

El Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, establece los valores límite para las partículas en suspensión.

El Jefe de Obra comprobará diariamente la aplicación de las medidas de riego, cubrición de acopios y lavado de ruedas establecidas en el Proyecto de Ejecución y/o Plan de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras.

Responsable: Jefe de Obra, bajo la supervisión de la Dirección Facultativa.

- Control de vertidos y derrames accidentales de sustancias contaminantes.

Frecuencia: vigilancia continua durante el horario de trabajo y se deberá actuar de forma inmediata ante cualquier incidencia.

El artículo 21 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, y el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, obligan a adoptar las medidas preventivas necesarias para evitar la contaminación del suelo.

Los acopios de combustibles y lubricantes se dispondrán sobre cubetos de retención estancos. Cualquier derrame accidental será comunicado de inmediato a la Dirección Facultativa y, si afecta al suelo, al Ayuntamiento.

Responsable: Jefe de Obra, que deberá comunicarlo inmediatamente a la Dirección Facultativa.

- Verificación del horario de trabajo de la maquinaria y del marcado CE de los equipos.

La Directiva 2000/14/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de mayo de 2000, relativa a la aproximación de las legislaciones de los Estados miembros sobre emisiones sonoras en el entorno debidas a las máquinas de uso al aire libre, traspuesta mediante el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, exige que toda la maquinaria utilizada en obra cuente con marcado CE y cumpla los límites de potencia acústica establecidos.

El horario de trabajo se ajustará al permitido por la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente Acústico.

Al término de las obras

- **Obtención del certificado de eficiencia energética del edificio terminado con carácter previo a la declaración responsable de primera ocupación.**

El artículo 3.1.a del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, exige la obtención y registro del certificado de eficiencia energética del edificio terminado.

La Normativa Urbanística del Plan Especial exige una calificación mínima B. En caso de no alcanzarse dicha calificación, el titular deberá acometer las mejoras necesarias con carácter previo a la presentación de la declaración responsable de primera ocupación.

- Comprobación del ajardinamiento y de la urbanización interior de la parcela.

La visita de los técnicos municipales una vez terminada la obra, y previa al Acta de Conformidad de Primera ocupación inspeccionará que tanto el ajardinamiento como la urbanización interior de la parcela ha sido ejecutada en los términos mínimos exigidos en este Plan Especial.

Fase de explotación

- Seguimiento del estado del arbolado y de las zonas ajardinadas.

El artículo 168 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establecen el deber de conservación de las edificaciones y su entorno.

La inspección comprobará el número de árboles supervivientes, su estado fitosanitario y el correcto funcionamiento del sistema de riego por goteo. La sustitución de los árboles que perezcan es obligatoria para mantener el mínimo exigido por la Normativa Urbanística.

El responsable será titular del equipamiento, con posibilidad de requerimiento por parte del Ayuntamiento de Arganda del Rey en ejercicio de sus potestades de disciplina urbanística del artículo 193 de la Ley 9/2001.

- Auditoría del consumo energético del edificio.

El Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, establece la obligación de realizar auditorías energéticas con periodicidad máxima de cuatro años para las empresas que no sean pequeñas y medianas empresas, entre las que se incluyen las entidades que gestionen instalaciones de uso público de la envergadura del equipamiento previsto.

La auditoría comprobará que el consumo real se ajusta a las previsiones del certificado de eficiencia energética y propondrá, en su caso, las medidas de mejora oportunas.

El responsable será el técnico acreditado designado por el titular del equipamiento. Los resultados se deberán comunicar a la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid.

- Control de la gestión de los residuos biosanitarios.

El seguimiento será continuo durante la explotación y se deberá presentar declaración anual ante la autoridad ambiental competente.

El Decreto 83/1999, de 3 de junio, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se regulan las actividades de producción y de gestión de los residuos biosanitarios y citotóxicos, exige que los centros productores de residuos biosanitarios, entre los que se encuentran las residencias de mayores que presten asistencia sanitaria, elaboren y apliquen un Plan de Gestión de Residuos Biosanitarios, lleven un registro de los residuos producidos y entreguen los residuos a transportista y gestor autorizados.

- Revisión del programa de seguimiento.

El Programa de Seguimiento Ambiental deberá revisarse al término de la fase de construcción y de forma periódica durante la fase de explotación.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, permite al órgano ambiental exigir al órgano promotor la adopción de medidas correctoras adicionales o la revisión del programa de seguimiento cuando los resultados de la vigilancia así lo aconsejen.

El órgano promotor remitirá a la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid un informe de seguimiento ambiental con la periodicidad que establezca el Informe Ambiental.

1.10. Justificación de la EAE Simplificada

La procedencia de la modalidad simplificada se justifica por la concurrencia acumulada de los siguientes criterios:

Criterio 1. Ámbito reducido en suelo urbano consolidado.

El Plan Especial actúa sobre una sola parcela de 6.069,84 m² en suelo urbano plenamente urbanizado. Con independencia del área de influencia funcional del equipamiento, **los efectos ambientales de la actuación quedan circunscritos al ámbito estricto de la parcela** y su entorno inmediato, sin capacidad para generar impactos ambientales que trasciendan el término municipal.

Criterio 2. Ausencia de afección a la Red Natura 2000.

El espacio natural protegido más próximo dista más de cinco kilómetros del ámbito. El ámbito no está incluido en Zonas de Especial Protección para las Aves y a Zonas de Especial Conservación

Criterio 3. Ausencia de afección a patrimonio cultural.

No se ha identificado ningún Bien de Interés Cultural, Bien de Interés Patrimonial ni yacimiento arqueológico catalogado en el ámbito del Plan Especial.

No se encuentra incurso en los supuestos de la ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

Criterio 4. Solar limpio sin contaminación acreditada.

La parcela no figura en el Inventario de Suelos Contaminados de la Comunidad de Madrid. No existe actividad industrial previa en el solar ni indicio alguno de contaminación del suelo o del subsuelo que justifique la aplicación del procedimiento ordinario.

Así mismo las parcelas colindantes, integrantes del ámbito, cuentan con actividad predominantemente comercial y no productivas a nivel industrial.

Criterio 5. Uso asistencial ya admitido por el planeamiento vigente.

El artículo 7.06.06 del Plan General de Ordenación Urbana (Ordenanza de Industria Escaparate) admite expresamente el uso asistencial en edificio exclusivo desde su modificación del año 2012

El Plan Especial no introduce un uso nuevo ni altera determinaciones estructurantes del planeamiento general; se limita a precisar la calificación pormenorizada de la parcela.

Criterio 6. Proyecto de edificación no sujeto a Evaluación de Impacto Ambiental.

Una residencia de mayores de una superficie estimada de 9.000 m² no está incluida en el Anexo I ni en el Anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, ni en ningún otro instrumento sectorial que imponga la evaluación de impacto ambiental para este tipo de uso asistencial.

Criterio 7. Proporcionalidad conforme al artículo 4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Todos los efectos ambientales identificados en el presente Documento Ambiental Estratégico son de nivel Compatible.

La aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria sería desproporcionada en relación con los impactos previsibles, vulnerando el principio de proporcionalidad que debe presidir la actuación de las Administraciones Públicas.

Criterio 8. Precedentes en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Todos los planes especiales de equipamiento dotacional tramitados sobre parcelas municipales en suelo urbano consolidado en el ámbito de la Comunidad de Madrid en los últimos diez años han obtenido Informe Ambiental Estratégico de no afección significativa mediante el procedimiento simplificado, lo que acredita la consolidación de este criterio por parte del órgano ambiental autonómico.

CONCLUSIÓN

La concurrencia acumulada de los ocho criterios anteriores justifica sin reservas la tramitación mediante EAE Simplificada. **El presente DAE contiene información suficiente para que el órgano ambiental emita el Informe Ambiental Estratégico de no afección significativa.**

1.11. Resumen

El Plan Especial de Equipamiento Asistencial de la calle Cabo de Palos nº 31 de Arganda del Rey actúa sobre una parcela municipal de 6.069,84 m² en suelo urbano consolidado para habilitar la construcción de una Residencia de Mayores.

La actuación se desarrolla íntegramente en suelo urbano plenamente urbanizado, sin afección a ningún espacio natural protegido, bien cultural catalogado, dominio público hidráulico ni zona inundable.

Todos los impactos ambientales identificados **son de magnitud reducida, reversibles y propios de cualquier construcción de estas características.**

Los efectos positivos descritos en este Plan Especial, como son: **mayor masa vegetal, mejor permeabilidad del suelo, eficiencia energética y beneficio social para la población mayor, superan con claridad a los negativos.**

Consideramos, por todo lo expuestos que **la EAE Simplificada es el procedimiento adecuado y proporcionado para este instrumento.**

Arganda del Rey, a 13 de agosto de 2026

DE LUIS
CASTAÑO
BEATRIZ - DNI
70870358K

Arquitecto Municipal

Firmado digitalmente por DE LUIS
CASTAÑO BEATRIZ - DNI 70870358K
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, o=AYUNTAMIENTO DE
ARGANDA DEL REY,
ou=CERTIFICADO ELECTRONICO DE
EMPLEADO PUBLICO,
ou=URBANISMO, ou=7310,
serialNumber=70870358K,
sn=DE LUIS CASTAÑO,
givenName=BEATRIZ, cn=DE LUIS
CASTAÑO BEATRIZ - DNI 70870358K
Fecha: 2026.08.14 09:24:06 +02'00'