

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

BLOQUE IV. RESUMEN EJECUTIVO

BLOQUE IV. RESUMEN EJECUTIVO

CAPÍTULO 1. Síntesis de la Memoria

I.1. Identificación del instrumento

Denominación	Plan Especial de Equipamiento Asistencial — Residencia de Mayores
Promotor	Ayuntamiento de Arganda del Rey
Ámbito	Parcela sita en calle Cabo de Palos n.º 31, Arganda del Rey (Madrid)
Referencia catastral	Pendiente de regularización (alteración catastral en tramitación)
Superficie del ámbito	6.069,84 m ²
Clasificación del suelo	Suelo urbano consolidado
Calificación vigente	Industria Escaparate (IE): o PPRI UE-13 o Artículo 7.06.06 del PGOU
Calificación propuesta	Equipamiento Asistencial (EA) — Residencia de Mayores
Habilitación legal	Artículo 50.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid
Instrumento de desarrollo	Plan Especial: No altera determinaciones estructurantes del PGOU ni del PPRI UE-13
Planeamiento de referencia	o PPRI UE-13 «Borondo Terciario», aprobado definitivamente el 11 de noviembre de 2005 y sus Modificaciones I, II y III o PGOU 99
Redacción técnica	Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Arganda del Rey
Fecha de redacción	Julio 2026

1.2. Justificación de la actuación

El Plan Especial responde a una necesidad social acreditada y a la disponibilidad de un solar municipal idóneo.

La población de Arganda del Rey asciende, según el padrón de mayo de 2025, a 61.341 habitantes, con una edad media de 39,99 años. El grado de envejecimiento ha aumentado del 12,57 % en 2021 al 17,31 % en 2025, un incremento de 4,74 puntos porcentuales en cuatro años, sensiblemente superior a la media de la Comunidad de Madrid. La población mayor de 65 años se estima en aproximadamente 11.000 personas.

La oferta actual de plazas residenciales para mayores en el municipio asciende a aproximadamente 463 plazas. Aplicando la ratio de referencia de 5 plazas por cada 100 personas mayores de 65 años, la dotación exigible es de 550 plazas, lo que arroja un déficit acreditado de al menos 87 plazas, con tendencia al agravamiento ante el envejecimiento progresivo de la pirámide poblacional.

La proyección para el período 2025-2035 anticipa un incremento del segmento de mayores de 80 años superior al 40 %, que elevaría el déficit a más de 200 plazas de no ejecutarse nuevas infraestructuras.

La única residencia de mayores de gestión pública existente en el municipio fue construida en la década de los setenta del siglo pasado, con más de cincuenta años de antigüedad, sin que desde entonces se hayan incorporado nuevas infraestructuras residenciales públicas de envergadura.

La parcela de la calle Cabo de Palos n.º 31 reúne las condiciones óptimas para la implantación del equipamiento: titularidad municipal plena sin cargas, urbanización perimetral completamente ejecutada y recepcionada, superficie suficiente para un programa funcional completo, solar sin edificación previa, uso asistencial en edificio exclusivo expresamente admitido por la Ordenanza de Industria Escaparate del Plan General de Ordenación Urbana desde la Modificación Puntual aprobada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 26 de enero de 2012, y accesibilidad adecuada mediante transporte público.

Arganda del Rey actúa como cabecera comarcal del sureste de la Región de Madrid para los diecinueve municipios de la Asociación Comarcal Sureste, en los que se localizan el Hospital Universitario del Sureste y los Juzgados de Primera Instancia del partido judicial. La implantación de la Residencia de Mayores refuerza este papel de centralidad en la prestación de servicios sociales de alcance supramunicipal.

1.3. Descripción de la ordenación

El Plan Especial establece la calificación de Equipamiento Asistencial sobre la parcela de la calle Cabo de Palos n.º 31, en sustitución de la calificación de Industria Escaparate vigente en el Plan Parcial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-13.

El Plan Especial no modifica **ninguna determinación estructurante** del Plan General de Ordenación Urbana ni del citado Plan Parcial de Reforma Interior.

Los parámetros urbanísticos adoptados derivan de la aplicación de los artículos 5.01.04, 5.02.49 y 5.02.51 de las Normas Generales del Plan General de Ordenación Urbana, que adscriben la parcela a la Categoría II, Situación 2.ª-a), con la Ordenanza de Industria Escaparate como ordenanza de referencia para las condiciones tipológicas y volumétricas.

El uso característico queda definido por la calificación de Equipamiento Asistencial del presente Plan Especial, con independencia **del uso característico** de la ordenanza de referencia.

Superficie de parcela	6.069,84 m ²
Calificación propuesta	Equipamiento Asistencial (EA) — Residencia de Mayores
Categoría / Situación	Categoría II / Situación 2.ª-a) — artículo 5.01.04 del Plan General de Ordenación Urbana
Ordenanza de referencia: establecida a partir de lo dispuesto en los artículos 5.02.49 y 5.02.51 del PGOU	Industria Escaparate (IE): o Artículo 7.06.06 del PGOU o Artículo 10.3.2.4 del PPRI UE-13
Ocupación máxima sobre rasante	65 % — 3.945,40 m ²
Número máximo de plantas (sobre rasante)	3 plantas (planta baja más dos)
Altura máxima de cornisa	12,50 m
Retranqueo al frente	11,00 m (calle Cabo de la Nao)
Retranqueos laterales y fondo	5,50 m (eliminables los laterales por acuerdo notarial entre colindantes)
Superficie construida prevista	9.000 m ² t (No vinculante. A definir en el proyecto de ejecución)
Aparcamiento	Dotación mínima a justificar en el proyecto básico conforme al programa funcional definitivo, con un mínimo del 4 % de plazas adaptadas para personas con movilidad reducida
Ajardinamiento mínimo	1 árbol por cada 100 m ² de parcela — mínimo 61 árboles — con riego automático por goteo

Calificación energética mínima	B — conforme al Real Decreto 390/2021, de 1 de junio
Accesibilidad universal	Exigida en la totalidad del edificio, itinerario peatonal desde la vía pública y aparcamiento

El Plan Especial no genera gestión urbanística. La parcela es de titularidad municipal plena, integrante del Patrimonio Municipal del Suelo, plenamente urbanizada y sin cargas.

La ejecución se realizará mediante actuación pública directa del Ayuntamiento, sin necesidad de Unidad de Ejecución, Proyecto de Reparcelación ni sistema de actuación.

La estructura viaria de la Unidad de Ejecución UE-13, las alineaciones, las rasantes y las redes de servicios urbanos no se modifican.

La parcela dispone de acceso rodado por dos viales distintos, calle Cabo de Palos al oeste y calle Cabo de la Nao al sur, lo que permite resolver la entrada y salida de vehículos de forma independiente y garantizar la maniobrabilidad en situaciones de emergencia.

1.4. Procedimiento ambiental

El Plan Especial está sujeto a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada conforme a los artículos 29 y 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

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

- I. Ámbito reducido de 6.069,84 m² en suelo urbano consolidado con efectos ambientales circunscritos al entorno inmediato de la parcela.
- II. Ausencia de afección a la Red Natura 2000, cuyo espacio más próximo, el Parque Regional del Sureste, dista más de cinco kilómetros.
- III. Ausencia de bienes de interés cultural, bienes de interés patrimonial o yacimientos arqueológicos catalogados en el ámbito.
- IV. Solar limpio sin contaminación acreditada ni figura en el Inventario de Suelos Contaminados de la Comunidad de Madrid.
- V. Uso asistencial en edificio exclusivo ya admitido por el Plan General de Ordenación Urbana desde 2012.
- VI. Proyecto de edificación no sujeto a Evaluación de Impacto Ambiental.
- VII. Aplicación del principio de proporcionalidad del artículo 4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, dado que todos los efectos ambientales identificados tienen nivel Compatible.

VIII. Precedentes consolidados en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de planes especiales análogos tramitados mediante procedimiento simplificado.

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.

Ningún efecto ambiental identificado en el Documento Ambiental Estratégico alcanza la categoría de moderado negativo, severo ni crítico.

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

Los efectos positivos, en particular el incremento de masa vegetal, la mejora de la permeabilidad del suelo, la exigencia de calificación energética mínima B y el beneficio social para la población mayor, superan con claridad a los negativos.

1.5. Viabilidad económica

Conforme al 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, el Plan Especial acredita la viabilidad económica de la actuación en los siguientes términos:

- o El coste de tramitación del Plan Especial es asumible con cargo al presupuesto ordinario del Área de Urbanismo al redactarse con medios propios.
- o No se generan obras de urbanización, dado que la urbanización perimetral está completamente ejecutada y recepcionada.
- o El Ayuntamiento no ha realizado desembolso económico para la adquisición del suelo, obtenido gratuitamente mediante el sistema de cesiones del planeamiento urbanístico.
- o El coste estimado de la construcción del equipamiento, calculado mediante los Costes de Referencia de Edificación de la Comunidad de Madrid (Base de Datos de la Construcción, edición 2024), asciende a las siguientes cuantías orientativas:

Edificación sobre rasante — 9.000 m²t (1.450 €/m²)	13.050.000 €
Aparcamiento en planta sótano — 2.500 m² (380 €/m²)	950.000 €
Urbanización interior y ajardinamiento — 6.069,84 m² (55 €/m²)	333.841 €
Presupuesto de Ejecución Material (PEM)	14.333.841 €
Presupuesto de Contrata (PEM + 13 % GG + 6 % BI)	17.057.271 €
Total, Inversión Estimada (Contrata + IVA 10 % + honorarios + licencias)	20.325.386 €

Estas cifras tienen carácter orientativo. El presupuesto definitivo resultará del proyecto de ejecución que se redacte con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Especial.

- o El impacto sobre las Haciendas Públicas municipales es globalmente positivo: el Ayuntamiento obtiene un nuevo equipamiento asistencial sin inversión directa en construcción, asumiendo únicamente los costes de tramitación del planeamiento.
- o La actuación generará ingresos por tasas de licencias urbanísticas, incremento del Impuesto sobre Bienes Inmuebles al ejecutarse la edificación, e Impuesto sobre Actividades Económicas de la empresa gestora.
- o El equipamiento generará entre 80 y 100 empleos permanentes y entre 120 y 150 empleos durante la fase de construcción.
- o La modificación de la calificación pormenorizada de esta única parcela (5,6 % de la superficie de la Unidad de Ejecución UE-13 y fracción marginal del total de suelo industrial del municipio, superior a 4.000.000 m² distribuidos en 17 polígonos) no compromete la suficiencia ni la adecuación del suelo destinado a usos productivos en los términos del artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

CAPÍTULO 2. ÁMBITOS MODIFICADOS POR LA NUEVA ORDENACIÓN

El Plan Especial modifica exclusivamente la calificación pormenorizada de la parcela de la calle Cabo de Palos n.º 31, en el ámbito del Plan Parcial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-13 «Borondo Terciario».

- **ÁMBITO MODIFICADO.**

Parcela de 6.069,84 m² en calle Cabo de Palos n.º 31

- **DETERMINACIÓN MODIFICADA.**

Calificación pormenorizada: de Industria Escaparate (IE) a Equipamiento Asistencial (EA)

- **DETERMINACIONES QUE NO SE MODIFICAN.**

- o Determinaciones estructurantes del Plan General de Ordenación Urbana.
- o Delimitación y ordenación de la Unidad de Ejecución UE-13.
- o Resto de parcelas del Plan Parcial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-13.
- o Vialidad, alineaciones y rasantes.

- o Parámetros urbanísticos definidos en el Plan General de Ordenación urbana para la calificación de equipamiento.
 - o Aprovechamiento tipo del Área de Reparto AR-11 (**0,89 m²ch/m²sb**).
 - o Red de infraestructuras y servicios urbanos.
- INSTRUMENTO DEROGADO PARCIALMENTE.

Las determinaciones pormenorizadas del Plan Parcial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-13 y sus Modificaciones I, II y III referidas a la calificación Industria Escaparate sobre la parcela objeto del Plan Especial.

El resto del Plan Parcial de Reforma Interior permanece íntegramente vigente.

CAPÍTULO 3. ÁMBITOS QUE QUEDAN SUSPENDIDOS

El Plan Especial no suspende la vigencia de ningún instrumento de planeamiento, ni en su totalidad ni en ningún ámbito distinto de la propia parcela de la calle Cabo de Palos n.º 31.

Las determinaciones pormenorizadas del Plan Parcial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-13 que resultan incompatibles con las del Plan Especial quedan derogadas **exclusivamente sobre la parcela objeto de actuación**, sin afectar al resto del ámbito de la Unidad de Ejecución UE-13.

No se produce suspensión de licencias en ningún ámbito del municipio.

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=DCE5-70870358K,
sn=DE LUIS CASTAÑO,
givenName=BEATRIZ, cn=DE LUIS
CASTAÑO BEATRIZ - DNI 70870358K
Fecha: 2026.08.14 09:27:21 +02'00'

Arquitecto Municipal