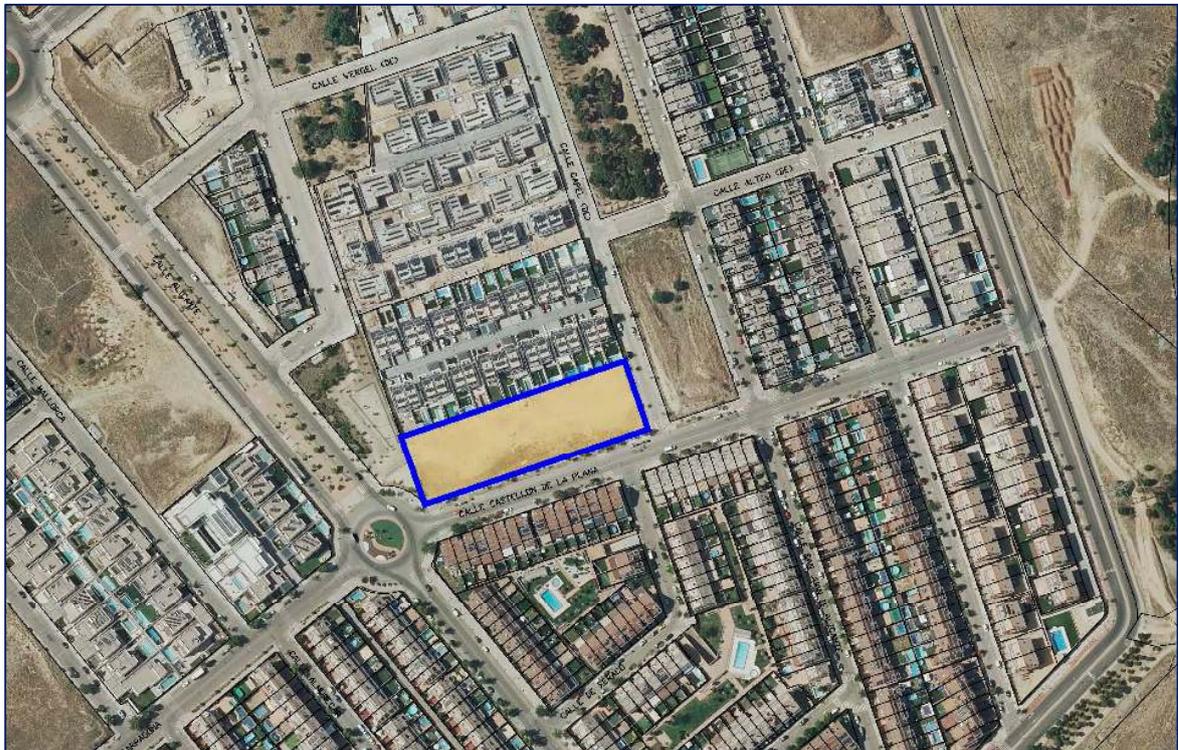


ROCIO PEÑA GARRIDO - Arquitecta

Avda. Constitución 33 – Local 2 28.931 MOSTOLES

Tfóno 916 137 126 – Fax 810 524 445 – email rocio@conarsolutions.com

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA
PARCELA X-3B.2 SAU-6.ZARZALEJO
ARROYOMOLINOS - MADRID**



Promueve:
Novo Calpe S.Coop.Mad

ARQUITECTA
Rocío Peña Garrido

DICIEMBRE 2024

NOMBRE: PENA GARRIDO ROCIO - 47466752
Firma en PDF: Patricia Maíta López
PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretaría – Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 21 de mayo de 2025
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 289399IDOC2F0B3FDC34C71EC4DB5

FECHA DE FIRMA: 03/12/2024
29/05/2025

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061E1DA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
9CB69057692D9A8358BA130D2A196304A636CC10

INDICE

1.-ENTIDAD PROMOTORA.	1
2.-OBJETO.	1
3.-JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.	1
4.-SUELO AFECTADO. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.	1
5.-DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.	2
6.- LEGISLACIÓN BÁSICA APLICABLE.	3
7.- PLANEAMIENTO VIGENTE. DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.	4
7.1 Condiciones generales.	
7.2 Condiciones particulares de desarrollo de la manzanaX-3.	
8.- EL MARCO SOCIAL DE REFERENCIA.	6
8.1 Datos base, características de la población de Arroyomolinos.	
8.2 La economía de los hogares de Arroyomolinos.	
8.3 El parque residencial de Arroyomolinos	
9.-CONTENIDO SUSTANTIVO DEL PLAN ESPECIAL.	13
9.1 Consideraciones generales.	
9.2 Criterios generales de ordenación aplicados.	
9.3 Determinaciones de la ordenación de volúmenes y de la edificabilidad propuesta.	
9.4 Mejoras de la imagen urbana.	
10.- RESUMEN COMPARATIVO DE LA PROPUESTA .1	18
11.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE EN EL PLAN ESPECIAL.	18
12.- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.	19
Impacto por razón de género.	
Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.	
Impacto sobre la infancia y la adolescencia.	
Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con movilidad reducida.	
13.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	20

PLANOS.

- P.01 - SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- P.02 - PARCELAS CATASTRALES
- P.03 - CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- P.04 - CALIFICACIÓN DEL SUELO.
- P.05 – IMPLANTACION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

ANEXO 1: RESUMEN EJECUTIVO

ANEXO 2: VALORACION DEL SUELO DOTACIONAL

NOMBRE: PENA GARRIDO ROCIO - 47468752
Firma en PDF: Patricia Mata López
PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretaría – Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 21 de mayo de 2025
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 289399IDOC2F0B3FDC34C71EC4DB5
FECHA DE FIRMA: 03/12/2024
29/05/2025
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061E1DA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
9CB669057692D9A8358BA130D2A196304A636CC10

1. ENTIDAD PROMOTORA.

El presente **Plan Especial de Mejora Urbana de la parcela X-3B.2** se promueve por la sociedad Novo Calpe S.Coop.Mad, CIF. F10686129, Avda. Constitución 33, 28931, Móstoles (Madrid).

En su representación actúa Alfonso Lopez Solis, con el siguiente correo electrónico a efecto de notificaciones: conarsolutions@conarsolutions.com

2. OBJETO.

El Plan Parcial del sector SAU-6.Zarzalejo en desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arroyomolinos ha asignado a los suelos objeto del presente Plan Especial, parcela X-3B.2, la ordenanza CLAVE 3B. EDIFICACION MIXTA.

El Plan Especial tiene como objetivo básico **la mejora urbana**, determinando **la edificabilidad** que será aplicada y **la posición y ocupación** del suelo que dará cabida a la edificabilidad prevista, estableciendo el señalamiento de las condiciones que permitan la perseguida mejora urbana que, por el impacto de la edificabilidad aplicable, resulta más conveniente y aconsejable para el conjunto urbano.

3. JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

De acuerdo con lo señalado en el art. 51 de la LSCM, es obvia la conveniente determinación de la edificabilidad máxima que puede alcanzar el derecho edificatorio de estos suelos a fin de poder proyectar la construcción susceptible de obtener las correspondientes licencias urbanísticas de obras y actividad. Derecho edificatorio cuyo contenido sustantivo no altera los instrumentos de ordenación del territorio y que complementa el planeamiento urbanístico vigente (plan parcial SAU-6 Zarzalejo en la parcela X-3B.2).

El Plan Especial de mejora urbana que se tramita, una vez aprobado con carácter definitivo, sustituye en la parcela X-3B.2 las determinaciones de su ordenación pormenorizada las condiciones de ordenanza del plan parcial citado.

4. SUELO AFECTADO. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

El suelo sobre el que se prevé actuar está ubicado en la manzana conformada por las calles Castellón de la Plana, Calpe, Alicante y Del Vergel del sector SAU-6.Zarzajelo del municipio de Arroyomolinos.

NOMBRE: PENA GARRIDO ROCIO - 47466752
Pena Rocio - Vicesecretaría - Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 21 de mayo de 2025
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - https://sedelectronica.ayto-arroyomolinos.org - Código Seguro de Verificación: 289399IDOC2F0B3FDC34C71EC4DB5

FECHA DE FIRMA: 03/12/2024
29/05/2025

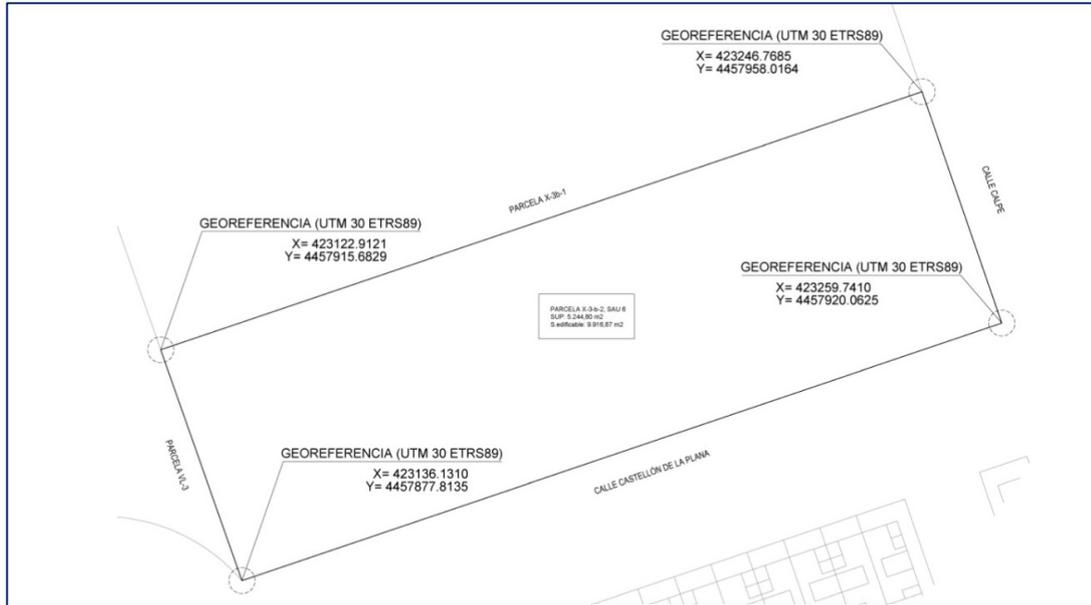
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061E1DA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
9CB66057692D9A8358BA130D2A196304A636CC10



La parcela sobre la que se actúa es propiedad de NOVO CALPE SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA y tiene como identificación catastral 3282404VK2538S0000BD; registralmente la parcela tiene una superficie de 5.245 m² y de acuerdo con un reciente levantamiento topográfico, recogido en Plano P.05 que se incorpora, una superficie real de 5.844,80 m².

5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

El ámbito delimitado para la redacción del Plan Especial tiene una forma rectangular con fachada a dos calles, Calpe, al oeste y Castellón de la Plana, al sureste, lindando al sudoeste con una zona verde pública, al sudoeste. El cuarto lindero lo separa de las construcciones de la calle Calpe 86.



La parcela tiene una forma rectangular de 130,63 metros de longitud a la c/Castellón de la Plana, y de 40,11 metros a la c/Calpe y a la zona verde VL-3; las coordenadas de sus vértices UTM-3 ETRS 89 son:

X= 423246.7685	Y= 4457958.0164
X= 423259.7410	Y= 4457920.0625
X= 423136.1310	Y= 4457877.8135
X= 423122.9121	Y= 4457915.6829

6. LEGISLACIÓN BÁSICA ALICABLE.

A los efectos de la redacción del presente Plan Especial se considera la siguiente legislación:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (LSCM):

“Artículo 50. Funciones de los planes especiales.

1. Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:

a) Definir cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada.

b) Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

c) Regular, proteger o mejorar el medio ambiente, los espacios protegidos y paisajes naturales en suelo no urbanizable de protección.

.....

2. Los planes especiales establecidos en el apartado 1.a) se referirán a la definición, mejora, modificación, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las completas determinaciones de su ordenación urbanística incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción. Igualmente se actuará en relación con las infraestructuras, y sus construcciones estrictamente necesarias, para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada, que por su legislación específica se definan como sistemas generales, y sean equiparables a las redes públicas de esta Ley. En ningún caso generarán derecho a aprovechamiento urbanístico alguno.

.....
Artículo 51. Contenido sustantivo.

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.

2. En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda:

a) Las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del Plan General.

b) Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso de reforma Interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen.

Artículo 52. Documentación.

El Plan Especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos.”

- Recomendaciones de Documentación Técnica de los Instrumentos de Planeamiento de la Dirección General de urbanismo de 30/04/2018.

El trabajo incorpora en la MEMORIA los conceptos y datos recomendados para la elaboración del Plan Especial, en aquello relacionado con el objeto del Plan.

7.-PLANEAMIENTO VIGENTE. DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.

7.1 Condiciones generales.

El planeamiento vigente lo constituye el Plan Parcial del Sector SAU-6.Zarzalejo, aprobado definitivamente con fecha 29/08/2002 y publicado en el BOCM con fecha 20/09/2002, y desarrollado como suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arroyomolinos.

Como resultado de la total urbanización del plan parcial el suelo tiene la condición de suelo urbano consolidado, siendo de aplicación la ordenanza de CLAVE 3B.

El presente Plan Especial no afecta sino a determinaciones de ordenación pormenorizada en la medida que únicamente define las condiciones de edificación para la mejor integración de los nuevos volúmenes de edificación en el entorno y, en especial, en la manzana X-3 en la que se integra el Plan Especial. Para ello el Plan, además de establecer el número máximo de

NOMBRE: PENA GARRIDO ROCIO - 47466752
PUESTO DE TRABAJO: Firma en PDF
Vicesecretaría - Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 21 de mayo de 2025
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 2893391DOC2F0B3FDC34C71EC4DB5
FECHA DE FIRMA: 03/12/2024
29/05/2025
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061E1DA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
9CB669057692D9A8358BA130D2A196304A636CC10

viviendas potenciales en la parcela X-3B.2, simplemente establece las condiciones de edificación y justifica el cálculo y la localización de los volúmenes de la futura construcción.

Por otra parte el artículo 10.24 de las Normas Urbanísticas del plan parcial establece como condiciones de aprovechamiento de la ordenanza de Clave 3B.Edificación Mixta aplicable

Art.10.24 Definición.

Tipología de edificación tanto de conjuntos de vivienda unifamiliar adosada o en hilera como de edificación en minibloque destinada a vivienda multifamiliar localizada en los nuevos ensanches de Arroyomolinos.

Art.10.27. Alineaciones.

Serán Libres

Art.10.28. Retranqueos.

Serán superiores a la mitad de la altura del edificio con un mínimo de 6 m. admitiéndose adosamiento a linderos.

Art.10.29. Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable.

Art.10.30. Ocupación máxima de parcela neta.

La ocupación máxima de parcela será del 50 % de la parcela neta.

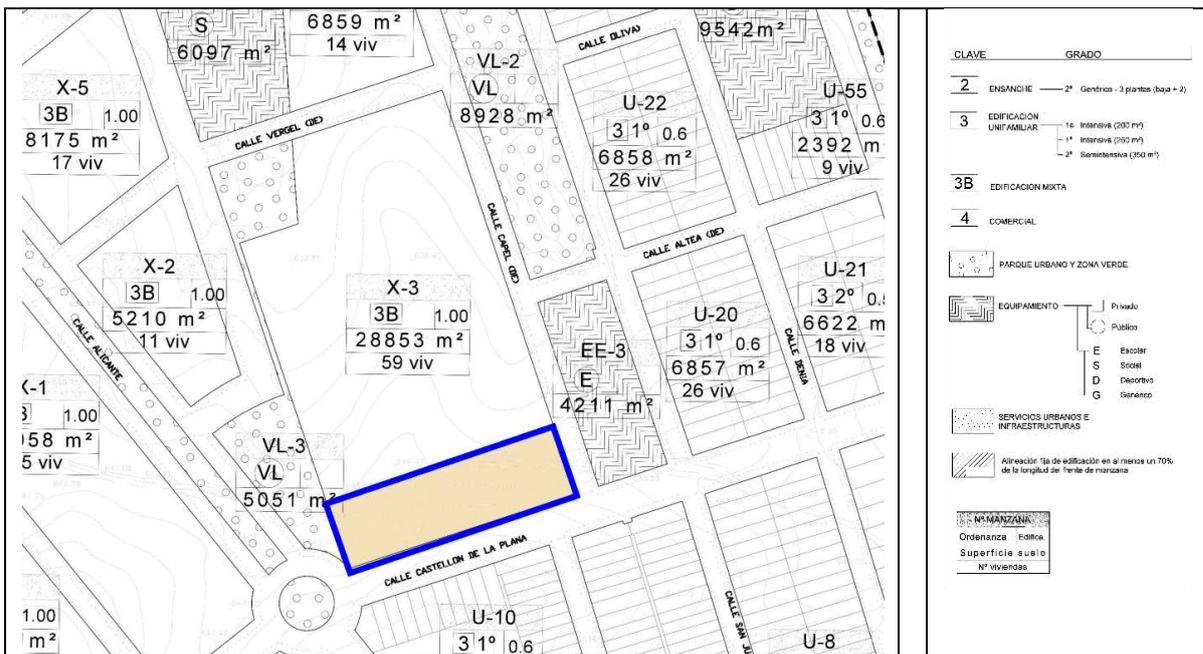
Art.10.31. Superficie máxima construible.

La superficie máxima construible será 1,0 m²c/m²s de parcela neta.

Art.10.32. Altura máxima cie la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres plantas (baja+2) con una altura máxima de 9 metros, admitiéndose un ático retranqueado sin que ello pueda suponer un incremento ni de la edificabilidad total ni del número máximo de viviendas previsto por el Plan Parcial.

Calificación del Suelo prevista en el plan parcial es:



HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061E1DA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
 9CB69057692D9A8358BA130D2A196304A636CC10
 FECHA DE FIRMA: 03/12/2024
 29/05/2025
 PUESTO DE TRABAJO: PENA GARRIDO ROCIO - 47468752
 Vicesecretaria - Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 21 de mayo de 2025
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - https://sedelectronica.ayto-arroyomolinos.org - Código Seguro de Verificación: 289399IDOC2F0B3FDC34C71EC4DB5

7.2 Condiciones particulares de desarrollo de la manzana X-3.

El proceso de consolidación de la manzana X-3 se ha llevado a cabo a partir de definir tres parcelas catastrales de las cuales dos de ellas han sido edificadas, en régimen de división horizontal, con tipología de viviendas unifamiliares en una solución en la que la parcela todavía no edificada X-3B.2, objeto del plan especial, localiza la totalidad de los derechos de aprovechamiento permitidos por plan parcial, ya que es la última parcela edificable.

En la estimación de dichos derechos, la edificabilidad todavía remanente en la parcela objeto del plan especial, será el resultado de restar al aprovechamiento total de la manzana X-3 del plan parcial -28.853 m²c-, resultado de aplicar una edificabilidad de 1 m²c/m²s-, el aprovechamiento materializado por las dos promociones edificadas con anterioridad. De acuerdo con las superficies catastrales edificadas dicho balance es:

SUPERFICIE CONSTRUIDA ACTUAL				EDIFICABILIDAD	
Núm. Viviendas	Tamaño medio viv. m ² c sobre rasante	Subtotal	Total	Total Manzana s/P.Parcial	Remanente de aprovechamiento
29 viv.	161 m ² c/viv.	4.833 m ² c	9.693 m ² c	28.853 m ² c	19.160 m ² c
30 viv.	156 m ² c/viv.	4.860 m ² c			

Junto a ello el plan parcial previo un total de 59 viviendas capacidad que ha sido agotada en las dos promociones ya materializadas.

8.-EL MARCO SOCIAL DE REFERENCIA.

La formulación del plan especial de la Manzana X-3B.2 del sector Zarzalejo, por sus características, se trata de una propuesta cooperativa de reducida superficie (el 95% de 52-96 m²/vivienda) y precio, que posibilita dar respuesta sobre todo, a grupos sociales como los jóvenes que se emancipan, las personas mayores que quieren cambiar su casa por otra de menor tamaño y, quizá también, ir a vivir cerca de sus hijos, y el resultado de un divorcio o separación en que uno de los miembros de la pareja necesita una nueva vivienda, en buena parte dentro del propio municipio de Arroyomolinos.

En este sentido la propuesta posibilita dar respuesta al espíritu de la Constitución Española (art.47) cuando establece por una parte que *“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivos este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación”* y, por otra parte, que *“La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”*.

Para justificar la adecuación del Plan a lo anterior vamos caracterizar el marco social en que se formula el plan analizando la población de Arroyomolinos, y su evolución en los últimos años, teniendo en cuenta, sobre todo, a los colectivos citados, e incluyendo un breve análisis la económico a través de algunos indicadores que permitan caracterizar el medio en el que se

va a insertar la propuesta residencial que nos ocupa, teniendo en cuenta que para la población total de los municipios el Instituto Nacional de Estadística (INE) proporciona datos hasta 2023, pero para otras variables (Movimiento Natural de la Población y características de la misma) la información solo llega hasta 2022.

8.1 Datos base, características de la población de Arroyomolinos.

El crecimiento de la población de Arroyomolinos ha sido muy importante en las últimas dos décadas, solo entre 2006 y 2023 el número de habitantes se ha multiplicado por cuatro, pasando de 9.020 a 35.972 personas (en el mismo espacio de tiempo la población de la Comunidad de Madrid se ha multiplicado tan solo por 1,15 veces).

A partir de 2011 los crecimientos relativos se hacen cada vez menores, aun así superan con mucho los que tiene la región madrileña; incluso en los momentos en que la Comunidad pierde población –los años que siguen a la crisis económica del 2008,- Arroyomolinos resiste y sigue creciendo.

Lo que ha hecho crecer la población del municipio en las últimas décadas es, sobre todo, la llegada de inmigrantes: en 2022 el saldo migratorio representaba el 76,6% del aumento de la población, tres de cada cuatro nuevos residentes lo son por inmigración y uno por nacimiento.

El aumento de la emigración a un municipio se puede deber, sobre todo, a dos factores: la oferta de empleo y la existencia de un parque residencial suficiente en cuanto al número de viviendas, tamaño, forma de tenencia (propiedad y alquiler) y precio asequible en ambas modalidades.

Sin entrar en la evolución del empleo, lo que si podemos señalar es la drástica disminución del número de viviendas que ha entrado en el mercado inmobiliario en los últimos años, que se ha movido, sobre todo, por la segunda mano, como tendremos ocasión de ver más adelante, lo que ha motivado que el aumento de población de Arroyomolinos sea cada vez menor.

Entre todas las variables que estudian la población interesa especialmente la edad porque de ciertos grupos (jóvenes emancipados y personas mayores) es de esperar una mayor demanda de vivienda como la que se propone en el Plan Especial X-38.2 sector Zarzalejo.

El menor crecimiento de la población de Arroyomolinos en los últimos años se refleja en un envejecimiento de su estructura de edades:

Arroyomolinos: Evolución de la estructura de edades.

AÑO	<16 años	16-64 años	65 años y más
2012	25,50%	71,10%	3,40%
2022	26,20%	67,10%	6,80%

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 2012 y 2022; INE y elaboración propia

Ello significa que desciende la población en edad laboral y crece (se dobla porcentualmente) el número de personas mayores. En cualquier caso, la población de Arroyomolinos sigue siendo muy joven, en 2021 (Censo de Población y Viviendas) su edad media era de 34,24 años frente a los 42,59 de la Comunidad de Madrid.

Centremos ahora en el colectivo de población entre 20 y 34 años, de la que es de esperar se produzca una parte importante de la demanda de vivienda en los próximos años.

Arroyomolinos: Evolución de la población joven. 2018- 2022

GRUPOS DE EDAD	2018	2022
20-24 años	1.153	1.480
25-29 años	1.177	1.197
30-34 años	2.220	1.681

Fuente: Padrón Municipal Habitantes 2018 y 2022, INE y elaboración propia

Se trata de una población numerosa, sobre todo en las primeras edades, ya que a partir de la cohorte 30-34 años empieza a manifestarse el envejecimiento demográfico del que hemos hablado, y se reduce el número de personas de esas edades.

Si se atiende a la evolución previsible de la población vemos que en los próximos 10 años las dos cohortes que entraran a formar parte del grupo 20-24 años, es decir, los que en 2022 tienen entre 10 y 19 años, aportaran un número considerable de efectivos:

Arroyomolinos año 2022: Población de 10 A 19 años

EDADES	POBLACIÓN
10-14 años	2.976
15-19 años	2.257

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 2022, INE y elaboración propia

La incorporación al grupo 20-24 años en la próxima década será importante (5.233 jóvenes), lo que supone la necesidad de una oferta de viviendas también importante, y entre ellas las tiene que haber de moderado coste para evitar que se produzca un proceso de expulsión (cambio de residencia por otro municipio) de la población que quiere emanciparse y formar su propio hogar y no encuentra una vivienda a la altura de sus posibilidades económicas.

En el otro extremo de la pirámide de edades está el colectivo que cuentan con 65 años y más edad que, en el año 2022, estaba formado por 2.359 personas, el 6,8% de la población del municipio, valor en ascenso por el progresivo envejecimiento de la población local.

La última variable que vamos a analizar con respecto a la población de Arroyomolinos es el comportamiento de la estructura de los hogares.

Arroyomolinos: Evolución de la estructura de los hogares. 2011-2021

TIPO DE HOGAR	2011	2021	INCREMENTO
Una persona viviendo sola con menos de 65 años	1.060	1.158	9,25 %
Una persona viviendo sola con 65 años y más	85	213	150,59%
Hogares monoparentales	525	969	84,57%
Parejas sin hijos	1.695	1.572	-7,26%
Otro tipo de hogar	4.450	6.888	54,79%
TOTAL	7.815	10.800	38,20%

Fuente: Censos de Población y Viviendas 2011 y 2021, INE y elaboración propia

Lo primero que hay que señalar es que el tamaño medio de los hogares de Arroyomolinos es muy alto, en 2021 había 3,06 personas por hogar cuando en la Comunidad de Madrid era de 2,57 personas.

La mayoría de los hogares está en la rúbrica “otro tipo de hogar”, gran parte formado por pareja con hijos, que en 2021 constituían el 64% de todos los hogares, seguido por las parejas sin hijos (14,5%), los hogares en los que vive una sola persona con menos de 65 años (10,7%), los hogares monoparentales (9%) y, por último, los hogares en los que vive una persona mayor (2%).

De las personas que viven solas y tienen menos de 65 años hay 153 que se encuentran entre los 25 y los 34 años, y de los padres de los hogares monoparentales 150 están en esas edades. A estos se les puede sumar la población mayor y tendríamos un colectivo de 516 potenciales demandantes de una vivienda de moderada dimensión.

Como ya hemos dicho la población de Arroyomolinos es joven por eso el colectivo entre 20 y 34 años es numeroso, pero al aumentar poco el número de habitantes por la menor llegada de inmigrantes, que suelen ser jóvenes, el reemplazo generacional se reduce y comienza a crecer la población que ha superado los 64 años, por eso los hogares con personas mayores que viven solas son los que experimentan un mayor incremento en la pasada década: 150,6% frente al 38,2% del conjunto de hogares. También aumentan mucho los hogares monoparentales (84,6%), lo que no es de extrañar si se tiene en cuenta que, en 2022, y a nivel nacional, se produjo un número de divorcios, separaciones y nulidades que equivalía al 47,2% de los matrimonios realizados en ese año.

8.2 La economía de los hogares de Arroyomolinos.

El objetivo del Plan Especial X-3B.2 del sector Zarzalejo -ordenar el uso residencial de una parcela proponiendo una oferta de viviendas de reducido/moderado tamaño que permitan unos costes totales de venta moderados-, nos indica la necesidad de estudiar brevemente la situación económica de los hogares de Arroyomolinos.

Según los datos hechos públicos por el Ministerio de Hacienda la renta bruta media por declarante en el municipio, en 2022, fue de 37.864 €; una vez descontada la liquidación por IRPF y lo aportado a la Seguridad Social la renta disponible media por declarante se situó en 31.693 €.

La renta bruta media por declarante ha pasado de 28.411 € en 2013 a 37.864 € en 2022, con un incremento del 33,3%. En ese último año Arroyomolinos se situaba en la posición 29 en el ranking de la Comunidad de Madrid, puesto al que había subido desde la posición 41 en 2013. Con respecto a España ha pasado en esos años del puesto 141 al 99.

Evolución muy positiva pero que no puede ocultarnos algunas diferencias que se dan dentro del municipio. El INE proporciona la renta media por persona, en 2022, a nivel de sección censal (el municipio está dividido en 17 secciones censales). En ese año la renta media por persona era de 16.262 € y la mayoría de las secciones estaban en el entorno de ese valor, sin embargo, había dos secciones que se separaban de la media:

- La sección 4 (las urbanizaciones de viviendas unifamiliares comprendidas entre las avenidas Unión Europea e Islandia), con 17.645 €.
- La sección 13 (la parte de casco urbano comprendido entre calle Castilla y León, Av. de las Castañeras, y las calles Motril, Algeciras y, por el Sur, el Parque Regional del Guadarrama), con tan solo 9.665 €.

En el primer caso la población extranjera representa el 4,9% de los habitantes de la sección, en el segundo el 12,6%, frente al valor medio del municipio que era el 6,3%.

8.3 El parque residencial de Arroyomolinos.

A la hora de abordar este tema hay que tener en cuenta la juventud del parque residencial de Arroyomolinos, la edad media de su vivienda en 2021 (Censo de Población y Viviendas) era de 14,77 años, nada que ver con la edad media de la vivienda madrileña: 41,33 años.

Las viviendas propuestas en Arroyomolinos en el Plan Especial X-38.2 sector Zarzalejo cuentan mayoritariamente con una superficie de 51 m² en el 95% de los casos, como ya hemos dicho. La evolución de las viviendas construidas en Arroyomolinos en el entorno de la superficie útil propuesta ha sido la siguiente:

Arroyomolinos.Evolución de las viviendas de moderada superficie

SUPERFICIE VIVIENDA	2011	2021
46-60 m ² /viv.	305	927
61-75 m ² /viv.	730	984

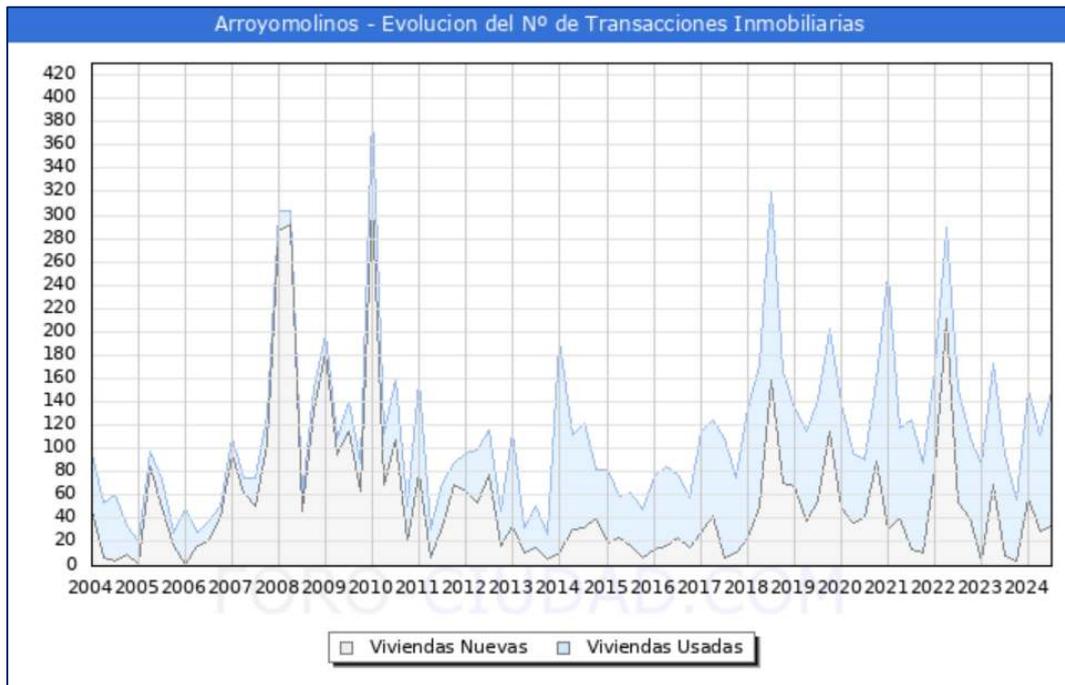
Fuente: Censos de Población y Viviendas 2011 y 2021, INE y elaboración propia

En el municipio, y en la pasada década, se ha producido un fuerte aumento del número de viviendas de pequeño tamaño (sobre todo entre los 46 y 60 m² útiles, que se triplican en la pasada década), lo que indica que existe demanda para las mismas.

Por otra parte la propiedad es la fórmula de tenencia mayoritaria (85,1%), siendo el alquiler un 11,7%, y el resto (3,2%), viviendas en otros regímenes de tenencia (cedidas por la empresa, etc.).

El Censo de población y Viviendas de 2021 no proporciona las viviendas que hay según número de habitaciones. En el de 2011 las viviendas de dos habitaciones, como es el caso mayoritario de las viviendas del Plan Espacial X-3B.2 del sector Zarzalejo, eran tan solo **250 unidades**, el 3,2% del parque residencial total. Es seguro que su número ha debido de aumentar desde esa fecha pero, teniendo en cuenta la importancia que tiene la vivienda unifamiliar en el municipio, la vivienda con dos habitaciones debe de seguir siendo escasa.

Por otra parte la evolución del número de transacciones inmobiliarias que se han producido en Arroyomolinos desde 2004 explica el fuerte crecimiento de la población en las dos últimas décadas, como ya hemos señalado, y, en todo momento, la vivienda de segunda mano ha tenido más pero que la vivienda nueva:



Fuente: Foro-ciudad.com

Si prescindimos de los dos últimos trimestres de 2024, la evolución de las transacciones inmobiliarias desde 2020 a 2023 presenta el siguiente reparto:

Arroyomolinos: Transacciones/compraventa de viviendas. 2020-2023

AÑO	TIPO DE VIVIENDA				
	Total	Libre	Protegida	Nueva	2ª Mano
2023	481	403	78	138	343
2022	646	448	198	307	339
2021	502	407	95	146	356
2020	593	537	56	196	397

Fuente: Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible, diversos años

NOMBRE: PENA GARRIDO ROCIO - 47466752
 PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretaria - Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 21 de mayo de 2025
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B
 FECHA DE FIRMA: 03/12/2024
 9CB66057692D9A8358BA130D2A196304A636CC10
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org - Código Seguro de Verificación: 289399IDOC2F0B3FDC34C71EC4DB5

La mayoría de las viviendas que se ponen en el mercado son de promoción libre, la vivienda protegida oscila mucho de un año a otro, entre el 9,4% de todas las viviendas en 2020 al 30,7% de 2022. Como ya hemos dicho la mayoría son de segunda mano, solo en 2022 se produce equilibrio entre vivienda nueva y de segunda mano.

El Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible solo proporciona el valor de las transacciones por comunidades autónomas y provincias, si tomamos como referencia los dos primeros trimestres de 2024 el valor medio de las transacciones inmobiliarias en la Comunidad de Madrid ha sido el siguiente:

Arroyomolinos. Valor medio de las transacciones inmobiliarias 1º y 2º Trimestre 2024. Comparación con España 2º Trimestre 2024 (€)

2024	TIPO DE VIVIENDA		
	Libre	Libre Nueva	Libre 2ª Mano
Arroyomolinos 1ºT	306.676 €	388.303 €	295.454 €
Arroyomolinos 2º T	317.531 €	365.567 €	314.120 €
C. Madrid 2º T	191.295 €	273.309 €	184.544 €

Fuente: Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible, 1º y 2º Trimestre 2024

El valor medio de la vivienda libre en la Comunidad de Madrid es mucho más alto que la media nacional (1,7 veces mayor en el segundo trimestre de 2024) y, por lo menos en el caso de la de segunda mano, está en aumento. Hay que tener en cuenta que estos valores se ven influenciados por el peso que tiene la capital y los municipios del noroeste de su Área Metropolitana (Pozuelo de Alarcón, Las Rozas, etc.)

No sabemos cómo se habrá comportado en Arroyomolinos pero tenemos que recordar el fuerte crecimiento experimentado por la renta bruta media por declarante en los últimos años, como ya hemos señalado. Si comparamos algunos valores de renta del municipio con los de la capital veremos que las diferencias no son muy grandes:

Arroyomolinos: Indicadores de renta del municipio y la capital. 2020 (€)

INDICADORES DE RENTA	ARROYOMOLINOS	MUNICIPIOS DE MADRID
Renta media por hogar	48.247 €	43.953 €
Renta media de las persona	15.275 €	17.586 €
R. media disponible de las personas	26.952 €	30.894 €
R. bruta media de las personas	33.710 €	39.396 €

Fuente: Fichas Municipales Caja España con datos de la Agencia Tributaria

Los indicadores de renta de Arroyomolinos no están muy lejos de los de la capital de lo que podemos deducir que los valores de venta de la vivienda en el municipio serán inferiores a los de la región madrileña pero no muy lejos de ellos.

Ante los altos precios de la vivienda en Arroyomolinos y la relativamente baja oferta de vivienda protegida la propuesta de vivienda como la planteada por la sociedad Novo Calpe Cooperativa Madrileña se presenta como algo necesario para cubrir una demanda no resuelta por el mercado inmobiliario local: la que procede de las rentas más moderadas por tratarse de jóvenes que empiezan su vida laboral o de personas mayores que viven de una pensión.

9. CONTENIDO SUSTANTIVO DEL PLAN ESPECIAL.

El contenido sustantivo del Plan Especial es el constituido por los criterios utilizados en la determinación del aprovechamiento, edificabilidad aplicable y la ocupación de los suelos objeto de este Plan, así como las medidas de mejora urbana complementarias y que quedan determinadas en el subapartado 9.2.

9.1 Consideraciones generales.

La ordenación del **Plan Especial de la parcela X-3B.2** se lleva cabo teniendo en cuenta las dos décadas transcurridas desde la aprobación definitiva del plan parcial SAU-6.Zarzalejo, agosto del 2002, y las necesidades de vivienda demandada actualmente en el municipio que no encuentran en mercado local de Arroyomolinos una oferta acorde con sus niveles de renta familiar en la que, además, se ajuste la dimensión de la superficie edificada al tamaño de la unidad familiar, lo que afecta principalmente, a la población joven local y de la tercera edad,; circunstancia que este plan especial pretende reducir, en favor de la cohesión social del municipio y evitando su expulsión hacia áreas más periféricas.

Para ello el plan especial propone por una parte la renuncia, casi del 50%, de la edificabilidad permitida por el plan parcial y por otra parte destinar el volumen total a ejecutar al uso residencial. Ello comporta un incremento del número de viviendas (84 viv. y 8.297 m²c) y un incremento del 0,71% sobre la dimensión de las NN.SS.; este incremento de viviendas derivado de lo establecido en la Memoria Justificativa [de las NN.SS.], apartado

5.4. La Capacidad Residencial de la Revisión [de las NN.SS.]. El conjunto de calificaciones de la Revisión arroja unas cifras totales de capacidad teórica residencial, en saturación, de 13.256 viviendas.

En el caso de las NN.SS. de Arroyomolinos, y los planes parciales que desarrollaron estas, puede entenderse que el parámetro de densidad de viviendas constituye una determinación propia de la ordenación detallada, de modo que la figura del plan especial, tal como contempla el art.35 de la Ley 9/2001 resulta plenamente adecuada para introducir la modificación del número de viviendas en el plan parcial si, además y por otra parte, tenemos en cuenta que las cesiones de zonas verdes y equipamientos del plan parcial, rebasan sensiblemente los actuales estándares de redes públicas en casi tres hectáreas (29.000 m²).

Por otra parte junto a lo anterior hay que señalar que las previsiones del plan especial son acordes con el espíritu de las vigentes NN.SS. en la medida que en la justificación del modelo urbano, de su Memoria Justificativa, estas establecían:

3.3. Hacia una ciudad más diversa: La mejora de la imagen urbana y la Ampliación de la Oferta Inmobiliaria.

Sin duda a nivel de mercado inmobiliario Arroyomolinos todavía podría seguir explotando durante algún tiempo más su actual posición en el mercado de la vivienda unifamiliar pero en tal caso su oferta comenzaría a ser semejante a la de otros municipios del Suroeste metropolitano y en consecuencia el atractivo, que motivó el

éxito de la oferta local, se vería notablemente reducido.

En definitiva considerándose exitoso en el pasado para el municipio el sistema de crecimientos a base de pequeños ensanches de vivienda unifamiliar exclusiva, con la dimensión actual del núcleo puede entenderse que tal modelo se encuentra agotado y para el futuro es preciso singularizar y focalizar la ciudad, procurando, a partir de una diversidad en la oferta de los tipos residenciales y una localización cuidadosa de los equipamientos, una mayor variedad de la imagen urbana final.

.....
Arroyomolinos debería necesariamente asumir e incorporar a sus nuevas revisiones de planeamiento: la creación de una trama urbana variada, focalizada, con una diversidad de densidades de vivienda moderadas, aunque puntualmente concentradas para crear actividad y animación local, y dando cobertura a todas las tipologías de edificación del mercado

.....
La incorporación de todas las tipologías residenciales potencialmente capaces de crear ambiente urbano, desde la vivienda unifamiliar de pequeña superficie de parcela (200 m2) al minibloque de edificación abierta de moderada altura (3-4 plantas), con bajos comerciales o de otras actividades no residenciales en su caso.

En este sentido hay que señalar que el Análisis de la Situación Territorial de la Vivienda en la Comunidad de Madrid –Tomo II), (<https://www.comunidad.madrid>aud>urbanismo>), en el apartado Localización de la vivienda demandada señala que:

*Un aspecto fundamental en la caracterización de la demanda se refiere a la localización de la vivienda que es demandada, y su comparación con la propia localización de la demanda. Ya en el año 1997 se planteaba que el comportamiento de la demanda era fuertemente endogámica. Así por ejemplo, teníamos que **casi el 32% de la demanda estaba buscando vivienda en su propio barrio, y que el 34% lo hacía en su propio municipio**. Algo parecido sucedía con la demanda individual que mantenía la misma pauta de comportamiento, por un lado el 32% de los demandantes individuales buscaba vivienda en su mismo barrio, y cerca del 37% lo hacía dentro del mismo municipio, aunque en otro barrio.*

El componente endogámico en la movilidad de los demandantes se mantiene en el año 2003, la mayoría intenta resolver su problemática de la vivienda dentro de su área más cercana.

Si bien el citado análisis de la vivienda de la Comunidad de Madrid tiene un carácter general regional es evidente que un tercio de la población madrileña anhela residir en su propio municipio, por lo que soluciones como la propuesta en el plan especial con una numerosa población joven local, demandante a corto plazo de vivienda, así como unidades familiares de uno o dos individuos de edad avanzada, una vez que los hijos han conformado nuevos hogares, para los que vivir en viviendas unifamiliares de mediana-gran superficie es una carga, resulta muy conveniente.

NOMBRE: PENA GARRIDO ROCIO - 47466752
PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretaría - Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 21 de mayo de 2025
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 289398IDOC2F0B3FDC34C71EC4DB5
FECHA DE FIRMA: 03/12/2024 29/05/2025
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061E1DA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
9CB669057692D9A8358BA130D2A196304A636CC10

9.2 Criterios generales de ordenación aplicados.

Independientemente de de las anteriores consideraciones generales en la definición del aprovechamiento de la parcela X-3B.2 se ha considerado:

- El mantenimiento de las condiciones de vivienda establecidas con carácter general para todo el municipio por las Normas subsidiarias vigente y, en especial en cuanto a las dimensiones mínimas de viviendas y estancias de las mismas.
- Un numero de viviendas moderado que supone un impacto prácticamente nulo tanto en la densidad e incremento de la dimensión residencial de las Normas Subsidiarias vigentes, menos del 0,7% sobre la dimensión de las Normas Subsidiarias); en este sentido en la medida que la actual dimensión de las NN.SS. es un parámetro que no ha tenido en cuenta las irregularidades de muchas parcelas/propiedades que impiden alcanzar los valores máximos teóricos permitidos por las distintas ordenanzas puede considerarse que el incremento propuesto por el plan especial es incluso menor que las pérdidas derivadas de las irregularidades catastrales.
- La conveniencia de corregir el predominio de la tipología unifamiliar del sector Zarzalejo en la medida que de las 2.700 viviendas de capacidad, tan solo 847 (31%) corresponden a la tipología de edificación multifamiliar, en una solución que posibilita plantear viviendas mas económicas, accesibles a unidades familiares de rentas moderadas y que pueden permitir realojar a la población local generada por el desdoblamiento de hogares o de realojo en espacios habitacionales donde se adecue la superficie construida por residente.
- La innecesidad de nuevas reservas dotacionales para redes públicas dada la generosa dimensión de estas en el plan parcial del sector Zarzalejo, en el que las reservas previstas, según el estándar mínimo del viejo Reglamento de 1978, preveían:

Equipamiento escolar:	43.209 m ² .
Equipamiento Deportivo:	21.600 m ² .
Equipamiento Social:	20.290 m ² .
Zona verde:	151.170 m ²

Cuando de acuerdo el estándar del Reglamento de Planeamiento solo obligaba al 10% de la superficie del sector, es decir 122.074 m², lo que implica un superávit de zonas verdes de 29.096 m; por otra parte si tenemos en cuenta el estándar de la ley del suelo 9/001 de la CAM, las cesiones para redes locales (30 m²s/100m²c) obligaría a dimensionar las redes locales en los 138.549 m² en lugar de los 151.170 m² previsto en el plan parcial del sector Zarzalejo.

- El carácter no especulativo de la propuesta en la medida que encararte de la promoción como sociedad cooperativa - Novo Calpe S.Coop.Mad.- está destinada a primera vivienda y en la cual más de un tercio de la misma corresponde a población ya empadronada en Arroyomolinos que bien busca su primera residencia o población de edad avanzada que pretende adecuar la superficie de su vivienda a sus necesidades vitales actuales. En este sentido el plan espacial puede tener una especial incidencia sobre los escalones comprendidos entre los 25 y 34 años, por los costes moderados que conlleva la edificación multifamiliar frente a la edificación unifamiliar, dominante en Arroyomolinos.

9.3 Determinaciones de la ordenación de volúmenes y la de edificabilidad propuesta.

Como ya se ha expresado en puntos precedentes el plan parcial del sector SAU-6.Zarzalejo asigna a este suelo la ordenanza de EDIFICACION MIXTA, para la que el plan especial establece condiciones particulares de ordenación, diseño y de aprovechamiento que se consideran necesario introducir para la mejor integración de la nueva edificación en el entorno urbano, que se materializaran en las condiciones de ordenanza del plan especial del siguiente modo

En relación con las condiciones de diseño.

- La tipología de la edificación será cerrada y adosada, con el criterio de evitar medianerías vistas, elementos hastiales y remates que sean discordantes con la imagen urbana.
- La alineaciones exteriores de la edificación serán las resultantes de la aplicación de la ordenanza de edificación, excepto en la c/Castellón de la Plana para la que la edificación deberá ajustarse obligatoriamente a la alineación de parcela.
- La alineación interior de la edificación será libre.

En relación a las condiciones estéticas.

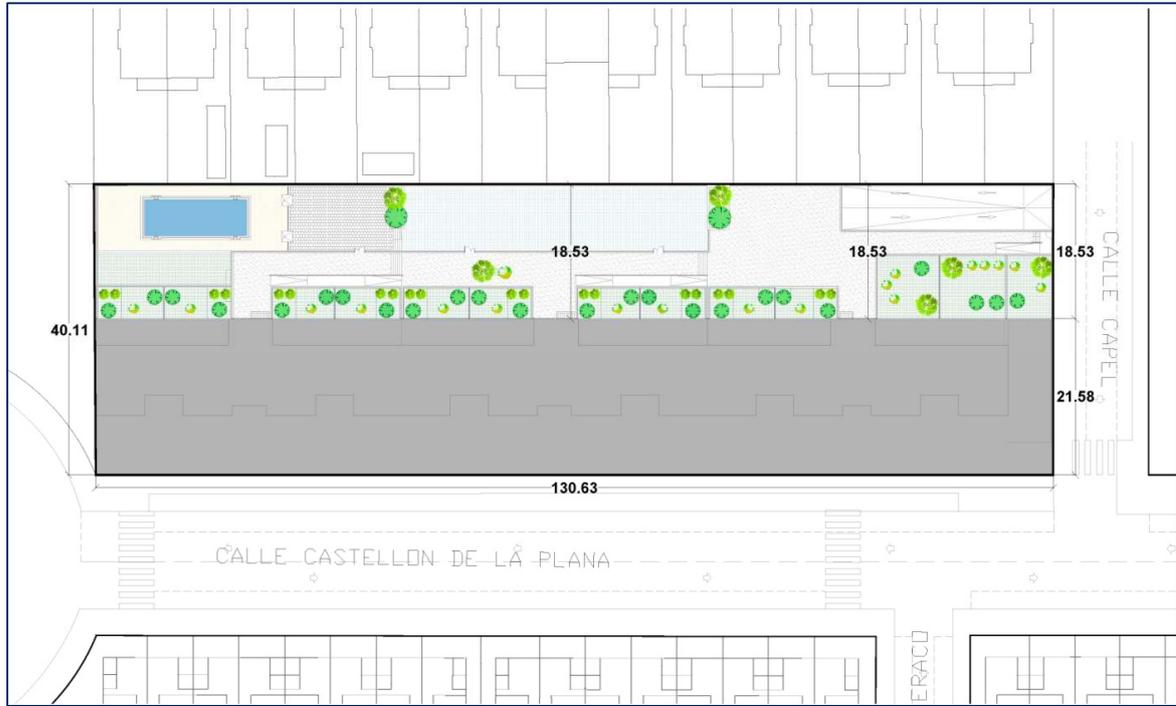
El aprovechamiento sobre la parcela se conformara en un único bloque de edificación alineado a la c/Castellón de la Plana, no permitiéndose testeros ciegos.

En relación con las condiciones de aprovechamiento.

- La ocupación máxima de parcela será del 50 % de parcela neta.
- La altura máxima es de tres plantas con ático retranqueado 3 metros, con una altura máxima a cornisa de 13 metros.
- La necesidad de acomodar espacialmente los volúmenes del plan especial al entorno circundante, obligan a moderar los volúmenes de edificación no agotando la edificabilidad remanente permitida por el plan parcial para la manzana y tendrá como techo para la parcela X-3B.2 un aprovechamiento máximo de 10.000 m² construidos.
- El uso residencial, para viviendas de reducida o moderada superficie y precio, al que se destina la futura construcción del plan especial –84 viviendas- supone un pequeño incremento -3%- de la capacidad del plan parcial sin efectos significativos para la funcionalidad urbana del sector y sin embargo de efectos sociales positivos por el tipo de viviendas previstas.

9.4 Mejoras de la imagen urbana.

Situándose esta promoción de carácter residencial dentro de un ámbito urbano completamente consolidado con vivienda de tipología unifamiliar, las actuaciones que permitan la mejora urbana se refirieren, inevitablemente, a propuestas sobre la edificación que se diseña.



Desde esa perspectiva la nueva edificación atenderá a lo siguiente:

a.- Con relación a la integración urbanística de la nueva edificación dentro de la manzana:

La edificación se materializará alineada al lindero de parcela de la c/Castellón de la Plan, no admitiéndose el adosamientos de cuerpos de edificación al lidero posterior de parcela.

b.- Con relación al tratamiento exterior del nuevo edificio:

El diseño de la fachada será homogéneo para toda la edificación banqueándose la misma para adaptarse al perfil de la calle sin producir banqueos superiores a dos metros.

c.- Con relación al programa de la edificación:

Se ejecutara una sótano ocupando la totalidad de la parcela mejorando la capacidad de aparcamiento y trasteros del edificio.

d.- Con relación a la mejora del patrimonio edificado:

Se proyectará un edificio con nivel de sostenibilidad alto, procurando la mejor calidad ambiental interior, la adecuada gestión de los recursos de agua y energía, la calidad técnica de las instalaciones y materiales.

Se Incorporará en la planificación del proyecto la perspectiva de género para el tratamiento de los espacios comunitarios que eviten problemas a la población más vulnerable, especialmente mujeres y niños.

10.- RESUMEN COMPARATIVO DE LA PROPUESTA

PARAMETROS URBANISTICOS	s/PLAN PARCIAL	PLAN ESPECIAL
Uso principal	Uso Mixto (Residencial y Terciario)	Residencial Multifamiliar
Edificabilidad	19.160 m ² c	10.000 m ² c
Altura edificación	3 plantas + ático	3 plantas + ático 13 metros
Ocupación máxima	50 % parcela neta	50 % parcela neta
Retranqueos: Al frente Al resto de linderos	Minimo 1/2 altura – 6 metros Se admite adosamiento	Alineado a c/Castellon Plana Adosado a linderos laterales
Número de viviendas	---	84 viv.

11. NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE EN EL PLAN ESPEPECIAL

La normativa aplicable en el desarrollo del plan especial de la parcela X-3B.2 del sector SAU-6.Zarzalejo será la establecida con carácter general en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal complementadas por las establecidas ese apartado, que regula las condiciones particulares de edificación del plan especial. Esta se concretan en:

Ámbito y tipología

Parcela X-3B.2 del sector Zarzalejo con tipología de edificación de vivienda multifamiliar.

Alineaciones.

La edificación deberá adosarse al lindero de la Calle Castellón de la Plana en al menos un 80% de su longitud.

Retranqueos.

La edificación se alinear a lindero de la calle Castellón de la Plana, admitiéndose adosamiento a linderos laterales.

Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable.

Ocupación máxima de parcela neta.

La ocupación máxima de parcela será del 50 % de la parcela neta.

Superficie máxima construible.

La superficie máxima construible sobre rasante en la parcela X-3B.2 será de 10.000 m² construidos.

Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres plantas (baja+2) con una altura máxima de 13 metros, admitiéndose una planta ático retranqueado sobre el frente de la c/Castellón de la Plana, sin que ello pueda suponer un incremento ni de la edificabilidad total.

Otras condiciones.

La capacidad residencial máxima del Plan Especial será de 84 viviendas.

La tolerancia de usos aplicable al ámbito del plan especial será el establecido en el artículo 10.33 de las normas urbanísticas del plan parcial SAU Zarzalejo.

12. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

El contenido del presente Plan Especial, cuyo único objeto es la determinación de las condiciones de la edificabilidad máxima y ordenación de volúmenes en un suelo urbano consolidado sobre el solar de un espacio urbano que da a dos calles y a una zona verde pública completamente urbanizadas. El planeamiento especial proyectado no tiene impacto, como señalamos a continuación en los aspectos de género.

1. Impacto por razón de género.

Una vez evaluado el presente Plan Especial, se identifica que no existiendo desigualdades previas ni factores que puedan dificultar la equilibrada aplicación del presente plan especial a hombres y mujeres, la norma proyectada no tendrá repercusión de género alguna, teniendo por tanto un impacto NULO.

2. Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.

El presente plan especial no contiene disposiciones que puedan producir situaciones de discriminación referidas a la población LGTBI, respetándose, por tanto, las disposiciones normativas de carácter autonómico en materia LGTBI, establecida de en la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 3/2016 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIFobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid. Por consiguiente, la norma proyectada no tendrá repercusión alguna sobre la población LGTBI, teniendo, por tanto, un impacto NULO.

3. Impacto sobre la infancia y la adolescencia

No conteniendo el presente Plan Especial disposiciones referidas a la infancia y a la adolescencia, no pueden producirse situaciones de discriminación, respetándose, por tanto, las disposiciones normativas en materia de infancia y adolescencias, contenidas en la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor. Por consiguiente, la norma proyectada no tendrá repercusión alguna sobre la infancia y la adolescencia, teniendo, por lo tanto, un impacto NULO.

4. Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con movilidad reducida.

El presente Plan Especial, reúne las condiciones sobre diseño universal y accesibilidad definidos en 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, para que pueda ser utilizables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad, de la forma más autónoma posible.

La ordenación propuesta en el presente Plan Especial, que se redacta sobre un suelo urbano consolidado y urbanizado de amplias aceras peatonales públicas del núcleo urbano de Arroyomolinos, respeta y no modifica las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones existentes, garantizando un paso continuo de las aceras de su perímetro, sin ningún tipo de barrera. Con todo lo anterior el presente Plan Especial por tanto tiene un impacto NULO

13. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La presente propuesta de Plan Especial no tiene o genera impacto en las Haciendas Públicas afectadas, ya que no supone implantación ni mantenimiento de nuevas infraestructuras puesto que el viario público con sus correspondientes instalaciones y servicios se encuentran ya ejecutados, cumpliendo así con el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de octubre, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

14.- PLANOS

- P.01 - SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- P.02 - PARCELAS CATASTRALES
- P.03 - CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- P.04 - CALIFICACIÓN DEL SUELO
- P.05 – IMPLANTACION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

NOMBRE: PENA GARRIDO ROCIO - 47468752
Firma en PDF
Patricia Mata López

FECHA DE FIRMA:
03/12/2024
29/05/2025

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061E044FF3C322094AF068BA70C3B38B
9CB69057692D9A8358BA130D2A196304A636CC10

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 289399IDOC2F0B3FDC34C71EC4DB5

ANEXO 1: RESUMEN EJECUTIVO

1. Formulación

El art. 56 bis de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece:

“En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.”

A tal fin se redacta el presente Resumen Ejecutivo del Plan Especial de Mejora Urbana del suelo urbano de la parcela X-3B.2, ubicado entre las calles Castellón de la Plana, Calpe y Alicante del municipio de Arroyomolinos.

2. Objeto

El Plan Especial de la parcela X-3B.2 del plan parcial SAU-6.Zarzaljo tiene como objetivo básico **la mejora urbana**, determinando **la edificabilidad** que será aplicada y **la posición y ocupación** del suelo que dará cabida a la edificabilidad prevista, estableciendo el señalamiento de las condiciones que permitan la perseguida mejora urbana que, por el impacto de la edificabilidad aplicable, resulta más conveniente y aconsejable para el conjunto urbano.

3. Justificación de su conveniencia y oportunidad.

De acuerdo con lo señalado en el art. 51 de la LSCM, es obvia la conveniente determinación de la edificabilidad máxima que puede alcanzar el derecho edificatorio de estos suelos a fin de poder proyectar la construcción susceptible de obtener las correspondientes licencias urbanísticas de obras y actividad. Derecho edificatorio cuyo contenido sustantivo no altera los instrumentos de ordenación del territorio y que complementa el planeamiento urbanístico vigente (plan parcial SAU-6 Zarzalejo en la parcela X-3B.2).

El Plan Especial de mejora urbana que se tramita, una vez aprobado con carácter definitivo, sustituye en la parcela X-3B.2 las determinaciones de su ordenación pormenorizada las condiciones de ordenanza del plan parcial citado

4. Delimitación del ámbito.

El ámbito delimitado para la redacción del Plan Especial tiene una forma rectangular con fachada a dos calles, Calpe, al oeste y Castellón de la Plana, al sureste, lindando al sudoeste con una zona verde pública, al sudoeste. El cuarto lindero lo separa de las construcciones de la calle Calpe 86.



La parcela tiene una forma rectangular de 130,63 metros de longitud a la c/Castellón de la Plana, y de 40,11 metros a la c/Calpe y a la zona verde VL-3.

5. Planeamiento vigente. Determinaciones del plan parcial.

El planeamiento vigente lo constituye el Plan Parcial del Sector SAU-6.Zarzalejo, aprobado definitivamente con fecha 29/08/2002 y publicado en el BOCM con fecha 20/09/2002, desarrollado como suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arroyomolinos.

Como resultado de la total urbanización del plan parcial el suelo tiene la condición de suelo urbano consolidado, siendo de aplicación la ordenanza de CLAVE 3B.

Art.10.32. Altura máxima c/ie la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres plantas (baja+2) con una altura máxima de 9 metros, admitiéndose un ático retranqueado sin que ello pueda suponer un incremento ni de la edificabilidad total ni del número máximo de viviendas previsto por el Plan Parcial.

7. Contenido sustantivo del plan especial.

El contenido sustantivo del Plan Especial es el constituido por los criterios utilizados en la determinación del aprovechamiento, edificabilidad aplicable y la ocupación de los suelos objeto de este Plan, así como las medidas de mejora urbana complementarias y que quedan determinadas en el subapartado 9.2.

La ordenación del **Plan Especial de la parcela X-3B.2** se lleva cabo teniendo en cuenta las dos décadas transcurridas desde la aprobación definitiva del plan parcial SAU-6.Zarzalejo, agosto del 2002, y las necesidades de vivienda demandada actualmente en el municipio que no encuentran en mercado local de Arroyomolinos una oferta acorde con sus niveles de renta familiar en la que, además, se ajuste la dimensión de la superficie edificada al tamaño de la unidad familiar, lo que afecta principalmente, a la población joven local y de la tercera edad,; circunstancia que este plan especial pretende reducir, en favor de la cohesión social del municipio y evitando su expulsión hacia áreas más periféricas.

Para ello el plan especial propone por una parte la renuncia, casi del 50%, de la edificabilidad permitida por el plan parcial y por otra parte destinar el volumen total a ejecutar al uso residencial. Ello comporta un incremento del número de viviendas (84 viv. y 10.000 m²c) y un incremento del 0,71% sobre la dimensión de las NN.SS.; este incremento de viviendas derivado de lo establecido en la Memoria Justificativa [de las NN.SS.], apartado

5.4. La Capacidad Residencial de la Revisión [de las NN.SS.]. El conjunto de calificaciones de la Revisión arroja unas cifras totales de capacidad teórica residencial, en saturación, de 13.256 viviendas.

En el caso de las NN.SS. de Arroyomolinos, y los planes parciales que desarrollaron estas, puede entenderse que el parámetro de densidad de viviendas constituye una determinación propia de la ordenación detallada, de modo que la figura del plan especial, tal como contempla el art.35 de la Ley 9/2001 resulta plenamente adecuada para introducir la modificación del número de viviendas en el plan parcial si, además y por otra parte, tenemos en cuenta que las cesiones de zonas verdes y equipamientos del plan parcial, rebasan sensiblemente los actuales estándares de redes públicas en casi tres hectáreas (29.000 m²).

8. Normativa urbanística aplicable en el plan especial.

La normativa aplicable en el desarrollo del plan especial de la parcela X-3B.2 del sector SAU-6.Zarzalejo será la establecida con carácter general en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal complementadas por las establecidas ese apartado, que regula las condiciones particulares de edificación del plan especial. Esta se concretan en:

Ámbito y tipología

Parcela X-3B.2 del sector Zarzalejo con tipología de edificación de vivienda multifamiliar.

NOMBRE: PENA GARRIDO ROCIO - 47466752
Firma en PDF: Patricia Maíta López
PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretaría - Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 21 de mayo de 2025
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 289399IDOC2F0B3FDC34C71EC4DB5
FECHA DE FIRMA: 03/12/2024 29/05/2025
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061E9DA4FF3C322094AF068BA70C3B38B9CB66057692D9A8358BA130D2A196304A636CC10

Alineaciones.

La edificación deberá adosarse al lindero de la Calle Castellón de la Plana en al menos un 80% de su longitud.

Retranqueos.

La edificación se alineara al lindero de la calle Castellón de la Plana, admitiéndose adosamiento a linderos laterales.

Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable.

Ocupación máxima de parcela neta.

La ocupación máxima de parcela será del 50 % de la parcela neta.

Superficie máxima construible.

La superficie máxima construible sobre rasante en la parcela X-3B.2 será de 10.000 m² construidos.

Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres plantas (baja+2) con una altura máxima de 13 metros, admitiéndose una planta ático retranqueado sobre el frente de la c/Castellón de la Plana, sin que ello pueda suponer un incremento de la edificabilidad total.

Otras condiciones.

La capacidad residencial máxima del Plan Especial será de 84 viviendas.

La tolerancia de usos aplicable al ámbito del plan especial será el establecido en el artículo 10.33 de las normas urbanísticas del plan parcial SAU Zarzalejo.

9. Impacto normativo.

El contenido del presente Plan Especial, cuyo único objeto es la determinación de las condiciones de la edificabilidad máxima y ordenación de volúmenes en un suelo urbano consolidado sobre el solar de un espacio urbano que da a dos calles y a una zona verde publica completamente urbanizadas.

El planeamiento especial proyectado no tiene impacto razón de género, ni por razón de orientación sexual, carece de impacto sobre la infancia y la adolescencia y tiene impacto nulo en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con movilidad reducida.

10. Justificación de la sostenibilidad económica

La presente propuesta de Plan Especial no tiene o genera impacto en las Haciendas Públicas afectadas, ya que no supone implantación ni mantenimiento de nuevas infraestructuras puesto que el viario público con sus correspondientes instalaciones y servicios se encuentran ya ejecutados, cumpliendo así con el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de octubre, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

NOMBRE: PENA GARRIDO ROCIO - 47468752
Firma en PDF: Vicesecretaría - Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 21 de mayo de 2025
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 289339IDOC2F0B3FDC34C71EC4DB5

FECHA DE FIRMA: 03/12/2024
29/05/2025

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061E0DA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
9CB66057692D9A8358BA130D2A196304A636CC10

ANEXO 2. VALORACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL.

Dado que en el ámbito del Plan Especial, por su reducida superficie, no es posible alojar la Red de Local de equipamientos en el presente anexo se calcula el valor unitario dotacional, en euros por metro cuadrado, para evaluar el coste total de la compensación económica¹ sustitutoria que el desarrollo del Plan Especial comporta por el incremento del número de viviendas finalmente prevista.

1. Ubicación de la parcela.

El ámbito delimitado para la redacción del Plan Especial tiene una forma rectangular con fachada a dos calles, Calpe, al oeste y Castellón de la Plana, al sureste, lindando al sudoeste con una zona verde pública, al sudoeste; el cuarto lindero lo separa de las construcciones de la calle Calpe 86. Su identificación catastral es 3282404VK2538S0000BD

2. Condiciones urbanísticas

El planeamiento vigente lo constituye el Plan Parcial del Sector SAU-6.Zarzalejo, aprobado definitivamente con fecha 29/08/2002 y publicado en el BOCM con fecha 20/09/2002; como resultado de la total urbanización del plan parcial el suelo tiene la condición de suelo urbano consolidado, siendo de aplicación la ordenanza de CLAVE 3B.

3. Normativa aplicable y Metodología.

La normativa utilizada para la evaluación económica sustitutoria es:

- 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.
- Decreto Legislativo 9/2001, de 18 de mayo, del suelo de la Comunidad de Madrid.

La normativa utilizada para la evaluación económica sustitutoria es el RD 1492/2011 de aprobación del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aplicado en el caso de suelo urbanizado no edificado (art.22). El cálculo se realiza aplicando a la edificabilidad de referencia el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente y según la expresión $VS = \sum E_i * VRS_i$

Donde **VS** =Valor del suelo urbanizado no edificado (en €/m²s).

E_i=Edificabilidad correspondiente al uso considerado (en m²c/m²s)

VRS_i=Valor de repercusión del suelo del uso considerado, (en m²c/m²s)

El valor de repercusión se determina por el método residual estático de acuerdo con la expresión $VRS = (Vv / K) - Vc$:

Donde **VRS** = Valor de repercusión del suelo (en €/m²s).

¹ Aplicación del RD 7/2015, de 30 de octubre, Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

- Vv=** Valor en venta (de mercado) del metro cuadrado de edificación del uso considerado (en m²c/m²s)
- K=** Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión, promoción, y beneficio empresarial. El coeficiente K se estima en un valor igual a 1 por corresponder a suelos destinados a redes locales de cesión.
- Vc=** Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial, el importe de tributos gravan la construcción, los honorarios profesionales de proyecto y dirección de obras y otros gastos necesarios

4. Datos base de partida.

El análisis del mercado de transacciones inmobiliarias residenciales en el sector SAU de Zarzalejo, en noviembre del 2024 momento de redacción del Plan Especial, presenta los siguientes valores:

PRECIO VENTA VIVIENDAS ARROYOMOLINOS –Nov. 2024-				
Tipología	Ubicación	m ² c Superf.	Precio Venta	€/m ² c
Piso	c/gandia	170	290.000 €	1.706
Atico	c/gandia	174	297.000 €	1.707
piso PB	Zona Zarzalejo	133	394.000 €	2.962
atico	C7Francia	100	280.000 €	2.800
planta 2ª	c/gandia	120	335.000 €	2.792
piso	c/Gandia	148	264.900 €	1.790
Planta 1ª	c/Alamo	126	275.000 €	2.183
atico duplex	Urb.mediterraneo	114	249.000 €	2.192

Ello supone un valor medio en venta redondeado de **Vv= 2.200 €/m²c**.

Por otra parte teniendo en cuenta el coste de referencia de la edificación para calidades medias establecido en la página web:

<http://www.madrid.org/bdccb/utlidades/costesreferencia2020.htm> de la Comunidad de Madrid y para municipios del Área 2 a la que pertenece Arroyomolinos y teniendo en cuenta los siguientes coeficientes:

- Uso residencial (612-748) Valor medio 680 €/m²
 Estimando un incremento del 45% por el periodo 2020-2024. **Valor base = 986 €/m²**
- Coeficiente de situación geográfica, K₁=1,07
- Acabados, medios, K₂= 0,91
- Ejecución de Obra nueva, K₃=1
- Dificultad de acceso obra, K₄=1

Resulta un **coste referencia:** 986 €/m² x K₁(1,07) x K₂(0,9) x K₃(1) K₄(1) = **948 €/m²**

Incrementando el coste de referencia el 5% de la elaboración de los proyectos técnicos, el 10% de beneficio de la construcción el 3% de los gastos de administración y gestión y 10%

de los gastos anteriores como financiación, el valor alcanza un importe de ejecución de la construcción de **Vc= 1.284 €/m²**.

5. Estimación valor unitario suelo dotacional.

Teniendo en cuenta el valor de repercusión del suelo y los costes de Referencia de la Comunidad de Madrid, la aplicación de la metodología señalada en el Real Decreto Legislativo 7/2015, en la que:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

Vv = Valor en venta

K = Gastos asociados a la construcción

Vc = Valor de la Construcción

Vv= **2.200 €/m²c**

K = 1,4 Se ha tomado como gastos asociados a la construcción (coste reducido según Costes de Referencia CAM)

Siendo la repercusión del suelo: $(Vv/K) - Vc = (2.200 \text{ €/m}^2/1,4) - 1.284 \text{ €/m}^2 = 287 \text{ €/m}^2$

Teniendo en cuenta los criterios establecidos en la Circular 12.04/04, 15/12/2004, sobre Ponencias de Valores de la Dirección General del Catastro, el Valor de suelo para uso de redes locales es el 10% del valor del suelo estimado; lo que supone que la valoración del suelo para redes locales es: $287 \text{ m}^2\text{c}_{10\%RL} \times 10\% \text{ m}^2\text{c} = \mathbf{28,7 \text{ €/m}^2}$.

Con lo que si tenemos en cuenta la edificabilidad prevista en el plan especial (10.000 m²), la compensación económica que debe asumir el plan especial para la cesión de redes es la correspondiente a una cesión de:

$$\text{Cesión redes locales: } 30\text{m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{c} \times 10.000 \text{ m}^2\text{c} = 3000 \text{ m}^2\text{s}_{\text{REDES LOCALES}}$$

Por lo que la aplicación del anterior valor unitario a la superficie de redes correspondientes al Plan Especial supone:

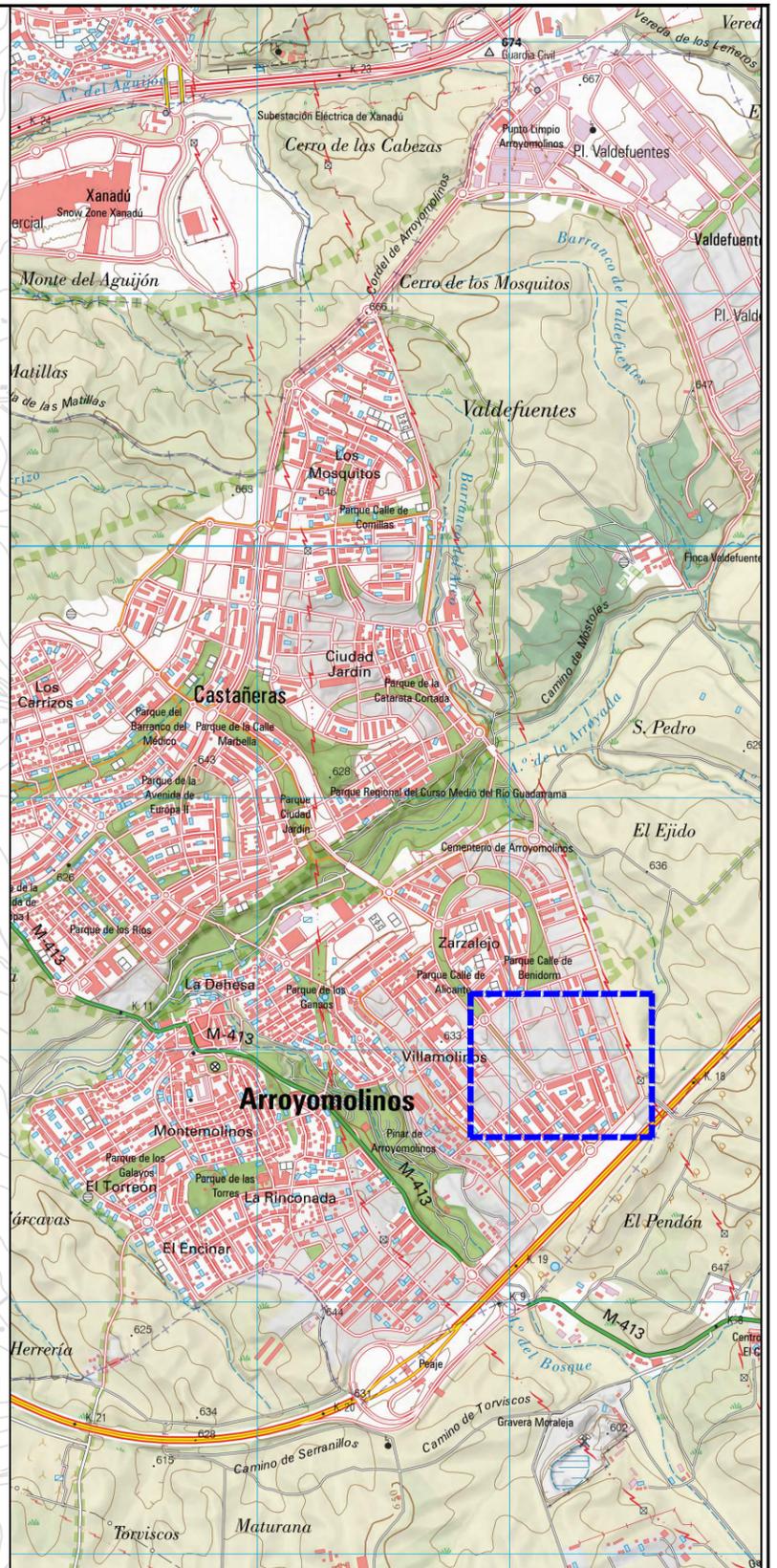
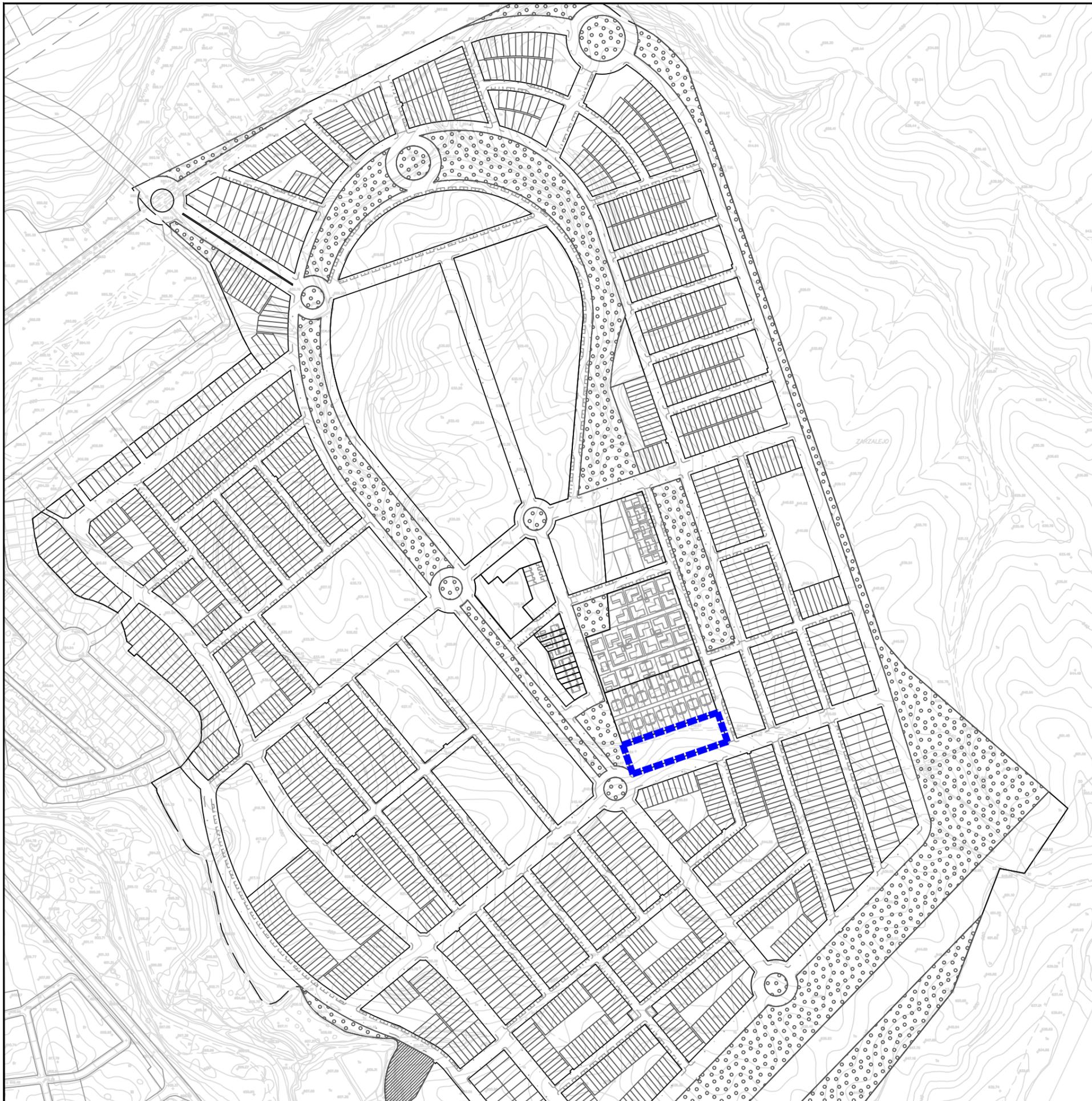
$$3000 \text{ m}^2\text{s}_{\text{REDES LOCALES}} \times 28,7 \text{ €/m}^2 = \mathbf{86.100 \text{ €}}$$

Madrid, diciembre 2024

NOMBRE: PENA GARRIDO ROCIO - 47468752
Firma en PDF: Vicesecretaría - Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 21 de mayo de 2025
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 289339IDOC2F0B3FDC34C71EC4DB5

FECHA DE FIRMA: 03/12/2024
29/05/2025

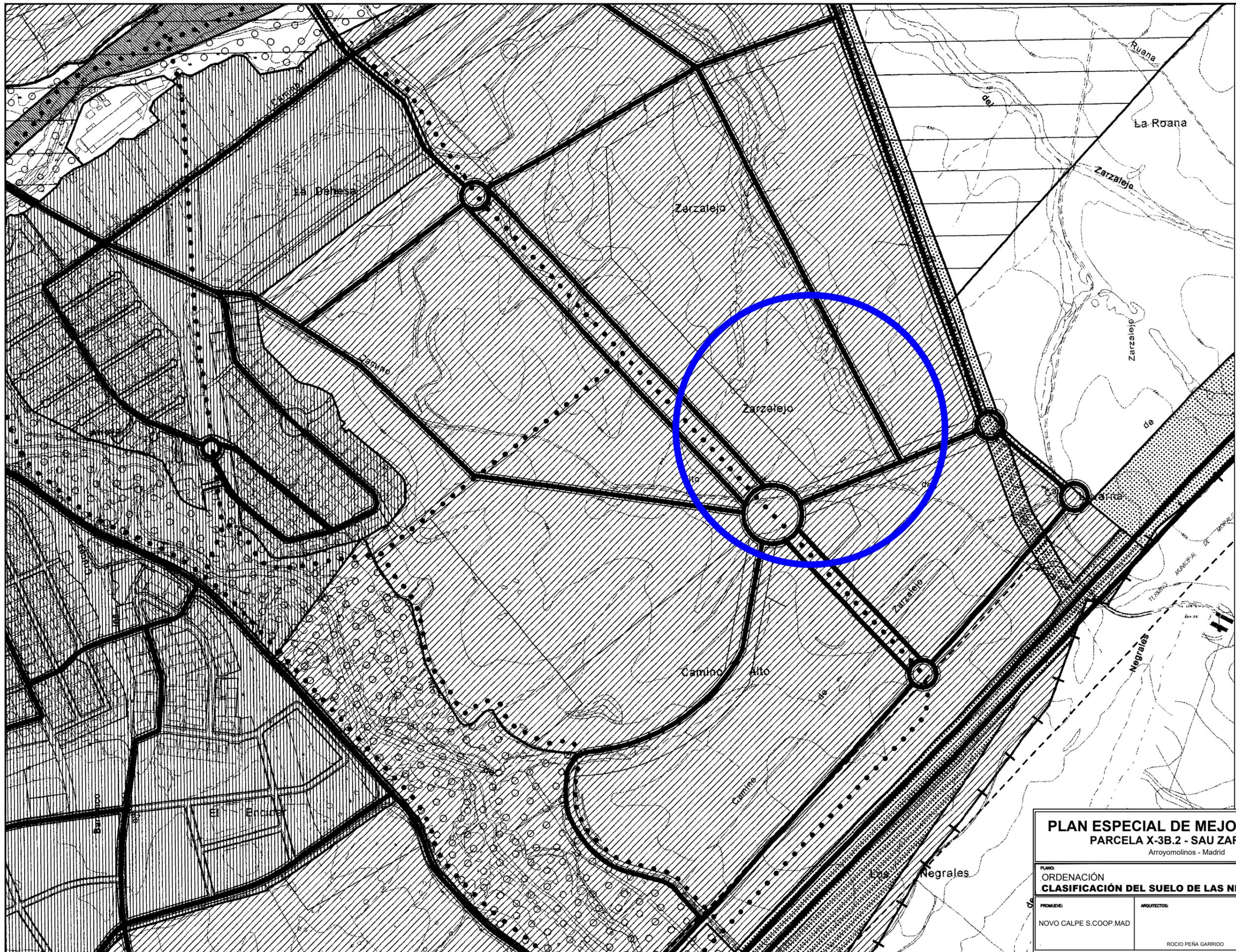
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061E1DA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
9CB66057692D9A8358BA130D2A196304A636CC10



PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA
PARCELA X-3B.2 - SAU ZARZALEJO
 Arroyomolinos - Madrid

PLANO: INFORMACIÓN SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO		Nº DE PLANO: P.01
PROMUEVE: NOVO CALPE S.COOP.MAD	ARQUITECTOS: ROCIO PEÑA GARRIDO	ESCALA: 1:500
		FECHA:
		MODIFICADO:
		Nº DE PROYECTO:

NOMBRE: PUESTO DE TRABAJO: PENA GARRIDO ROCIO - 47468752 Firma en PDF Vicesecretaria - Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 21 de mayo de 2025
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061E1DA4F5C332094AF068BA70C3838B
 9C565C57692D9A85858A13DD2A1963044636CC10
 FECHA DE FIRMA: 29/05/2025
 Código Seguro de Verificación: 28999IDOC2F0B3FDC34C71EC4DB5
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - https://sedelectronica.ayto-arroyomolinos.org



CLASES DE SUELO

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO
 - PARQUE REGIONAL DEL CURSO MEDIO DEL RÍO GUADARRAMA
 - CAÑADAS Y VÍAS PECUARIAS
 - RESERVA DE INFRAESTRUCTURA
 - INTERÉS ARQUEOLÓGICO
- SUELO NO URBANIZABLE PRESERVADO
 - POR SU VALOR AGRÍCOLA

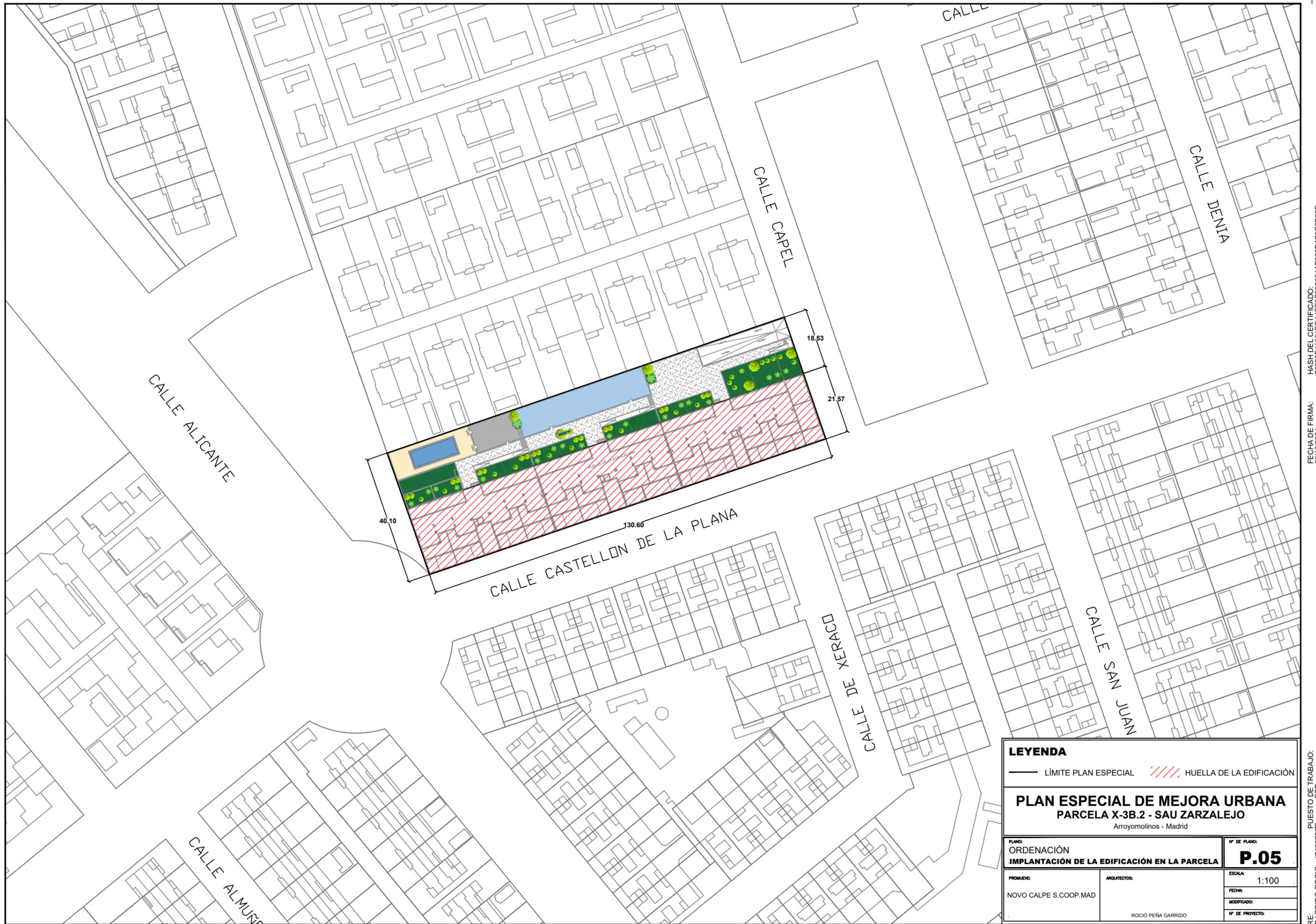
ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

- SISTEMAS GENERALES
- INFRAESTRUCTURAS
- VÍARIO ESTRUCTURANTE RODADO
- VÍARIO ESTRUCTURANTE PEATONAL

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA
PARCELA X-3B.2 - SAU ZARZALEJO
 Arroyomolinos - Madrid

PLANO: ORDENACIÓN CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE LAS NNSS	Nº DE PLANO: P.03
PROMUEVE: NOVO CALPE S.COOP.MAD	ESCALA: 1:200
ARQUITECTOS: ROCIO PEÑA GARRIDO	FECHA: MODIFICADO: Nº DE PROYECTO:

NOMBRE: PUESTO DE TRABAJO: P. ARQUITECTA - Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 21 de mayo de 2025
 PEÑA GARRIDO ROCIO - 47468752 - Firma en PDF
 Patricia Mata López - Vicesecretaria - <https://sedelectronica.arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 28999IDOC2F0B3FDC34C71EC4DB5
 HASH DEL CERTIFICADO: 7052F41061ED48F3C32094AF068BA70C3838B
 9C866507692D948358BA13DD2A1963044636CC10
 29/05/2025



LEYENDA

— LÍMITE PLAN ESPECIAL HUELLA DE LA EDIFICACIÓN

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA
PARCELA X-3B.2 - SAU ZARZALEJO
 Arroyomolinos - Madrid

PLANO: ORDENACIÓN IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA		N.º DE PLANO: P.05
PROMUEVE: NOVO CALPE S.COOP.MAD	ARQUITECTOS: ROCIO PEÑA GARRIDO	ESCALA: 1:100
FECHA: MODIFICADO: N.º DE PROYECTO:		

NOMBRE: P. PEÑA GARRIDO ROCIO - 47468752
 P. PEÑA GARRIDO ROCIO - 47468752
 P. Patricia María López

PUESTO DE TRABAJO:
 Vicesecretaría - Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 21 de mayo de 2025
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 28999IDOC2F0B3FDC34C71EC4DB5

HASH DEL CERTIFICADO:
 7052F41061EDDA7F53C32094AF068BA70C3838B
 9C865C789ZD9A85858A13DD2A1963044636CC10

FECHA DE FIRMA:
 13/12/2024
 29/05/2025