

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARROYOMOLINOS (MADRID)

AMBITO: c/Alamo & UE-6.Alamo Sur
L.Lasso Consultores SL

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
julio 2024.v1



ÍNDICE DEL DOCUMENTO

	MEMORIA
TITULO 0. INTRODUCCIÓN	
0.1 Localización.	2
0.2. Ámbito.	2
0.3. Entidad Promotora.	2
0.4. Descripción del Ambito.	2
0.5. Antecedentes Urbanísticos.	3
0.6. Alcance y contenido de la modificación puntual.	3
0.7. Equipo redactor	4
TITULO I. MEMORIA INFORMATIVA	
Capítulo 1. Información sobre el Término Municipal.	
1.1 Encuadre territorial y afecciones sectoriales.	5
1.2. Estudio socio-económico del municipio.	6
a) La población de Arroyomolinos.	
b) Dotaciones comunitarias.	
c) Potenciales usos de la parcela en estudio.	
1.3. El patrimonio histórico-cultural.	16
1.4. Infraestructuras territoriales.	16
Capítulo 2. Análisis de la Estructura Urbana	
2.1 Estructura Urbana, morfología y tipología.	17
a) Usos y edificaciones.	
b) Infraestructuras existentes.	
c) Vegetación.	
d) Afecciones	
e) Reportaje fotográfico.	
2.2 Dotaciones existentes.	23
2.3 Estructura de la propiedad.	23
Capítulo 3 Determinaciones del planeamiento vigente	
3.1 Dimensión de la Modificación de NN.SS. y Grado de desarrollo entorno.	24
3.2 Determinaciones normativas de las NN.SS. vigentes.	24
Capítulo 4 Movilidad y Transporte sostenible	
4.1 Conexiones viarias.	27
4.2 Sistema de Transporte.	27
TÍTULO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN	
Capítulo 1. Determinaciones de la Ordenación	
1.1 Justificación, conveniencia y oportunidad de la Modificación	28
1.2 Marco Normativo	28
1.3 Estructura General y modelo propuesto. Objetivos y Criterios Generales de Intervención.	29
1.4 Descripción y justificación de la ordenación propuesta.	30
a) Consideraciones generales.	
b) Relación de la ordenación de la parcela/polígono y su entorno.	
c) La solución adoptada en la Modificación Puntual.	



1.5 Condiciones materiales de la propuesta.	33
1.6 Otras condiciones.	33
1.7 Consecuencia de la propuesta de Modificación Puntual en la calificación de las vigentes NN.SS.	33
1.8 Modelo de gestión.	33
1.9 Infraestructuras y servicios urbanos.	34
a) Estructura viaria.	
b) Infraestructuras básicas y servicios.	
c) Justificación del cumplimiento de la accesibilidad universal.	
1.10 Cuadro comparativo vigentes NN.SS. 2001 y Modificación Puntual -	34
TÍTULO III. ESTUDIO ECONOMICO.	
3.1 Evaluación y asignación de la inversión.	35
a) Estimación de la inversión necesaria.	
b) Asignación de la inversión necesaria.	
3.2 Capacidad del promotor.	35
3.3 Evolución prevista de la inversión.	35
TÍTULO IV. NORMATIVA URBANÍSTICA	
Capítulo 1 Disposiciones de carácter general	
1.1 Condiciones generales	36
1.2 Régimen jurídico aplicable	36
1.3 Condiciones de gestión y desarrollo	36
1.4 Condiciones de ordenanza	36
1.5 Otras condiciones	36
ANEXO 1. Informe sostenibilidad económica.	
1.1 Objeto de la memoria de sostenibilidad.	38
1.2 Características de la planificación.	38
1.3 Estudio económico	38
1.4 Evaluación del aumento patrimonial	39
1.5 Incidencia en la Hacienda Local	39
1.6 Conclusión	39
ANEXO 2 RESUMEN Ejecutivo.	
2.1 Generalidades.	40
2.2 Situación y ámbito.	40
2.3 Planeamiento vigente.	40
2.4 Objeto de la Modificación Puntual.	40
2.5 Comparativa de las previsiones de las NN.SS. vigentes y de la Modificación propuesta.	42
2.6 Evaluación del coste de urbanización y obras complementarias.	42
ANEXO 3 Memoria de impacto normativo	
3.1 Impacto en la infancia y la adolescencia.	43



PLANOS.

PLANOS DE INFORMACIÓN:

I-01	Situación en el Municipio.	E-1:4.000
I-02	Ortofoto Aérea	E-1:2.000
I-03	Estructura Catastral.	E-1:1.000
I-04	Planeamiento Vigente.	E-1:2.000

PLANOS DE PROYECTO:

P-01	Planeamiento Propuesto.	E-1:2.000
------	-------------------------	-----------



La presente **Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Arroyomolinos** en el ámbito de la **c/Alamo & UE-6.c/Alamo Sur**, de uso global dotacional se elabora con el fin de redefinir la inicial poligonación de las vigentes NN.SS., eliminando uno de los polígonos delimitados en ellas e incorporando su ámbito al suelo urbano consolidado, para posibilitar la viabilidad del desarrollo de una de las últimas áreas pendientes de renovación del caserío de Arroyomolinos.

Su formulación es llevada a cabo por el Ayuntamiento de Arroyomolinos a solicitud de **ELPE94 SL** mercantil propietaria de la totalidad de los terrenos del polígono, en tanto que la redacción y elaboración material del proyecto ha sido llevada a cabo por L.Lasso Consultores SL y la coordinación de los trabajos por Luis Lasso Licerias, arquitecto.



TITULO 0. INTRODUCCIÓN.

0.1 Localización.

El ámbito de la presente **Modificación Puntual de las NN.SS. de Arroyomolinos** en el entorno de la calle Alamo 15 se localiza al Oeste del núcleo histórico dentro de uno de los primeros ensanches residenciales del municipio, en la actualidad totalmente urbanizado y casi totalmente edificado.

Materialmente la Modificación afecta a una única parcela, con frente a la calle Alamo, sobre la que las vigentes NN.SS. municipales del 2001 delimitan un polígono -unidad de ejecución- denominado UE-6.c/Alamo Sur-.

0.2 Ámbito.

La Modificación Puntual, con una superficie de 1.076 m²s, afecta a la parcela catastral de titularidad privada numero 1681815VK2518S0001MY, incluida en las vigentes Normas Subsidiarias de Arroyomolinos como suelo urbano no consolidado La posición, forma y dimensión de la misma queda gráficamente recogida en el plano I-03 Estructura Catastral del presente proyecto.

0.3 Entidad promotora.

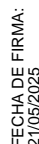
El promotor de la propuesta de Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento Municipal de Arroyomolinos en el entorno de la calle Alamo 15/UE-6.c/Alamo Sur es el Ayuntamiento de Arroyomolinos atendiendo a una demanda de la mercantil **ELPE94 SL**, con NIF B-81289787, domiciliada en la c/La Fuente 24 del municipio de Arroyomolinos.

Dicha mercantil propietaria de la parcela está interesada en su puesta en uso/edificación ya que hasta la fecha no ha sido posible su desarrollo por la inviabilidad económica derivada de haber modificado las vigentes NN.SS del 2001, las iniciales condiciones urbanísticas del Plan Parcial de La Cárcava en su día aprobado.

0.4 Descripción del ámbito.

El ámbito objeto de la modificación coincidente con la Unidad de Ejecución UE-6.c/Alamo Sur, tiene como limites:

- Noroeste.** Calle Alamo, por la que tiene acceso rodado, según una linde de tramos rectos y curvos de 63,35 metros de longitud y 63,21 metros de desarrollo.
- Este.** Parcela residencial de la c/Alamo 13, según una linde recta de 3,90 metros de longitud.
- Sureste.** Parcelas residenciales de la calle Navalcarnero números 30 a 42, según una polilínea de tramos rectos de Crtra. M-220, según polilínea de tramos rectos de 59,90 metros de cuerda y 61,95 metros de desarrollo.
- Suroeste.** Parcela residencial de la calle Alamo 17, según una linde recta de 25 metros de longitud.



PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Avuntamiento de Arroyomolinos

En las Normas Subsidiarias de 1995, previas a las actualmente vigentes, la parcela se incluía dentro del suelo urbano consolidado de uso residencial, resultado de la incorporación a dichas normas subsidiarias de 1995 la ordenación detallada aprobada con anterioridad -plan parcial- del sector 3.La Carcaba.

El **alcance** de la Modificación supone la supresión de la unidad de ejecución definida en las vigentes NN.SS. incorporando la parcela afectada al suelo urbano consolidado, ello motivado por:

- Modif.c/Alamo&UE-6 Arroyomolinos – Julio 2024.v1



El **contenido** de la Modificación es el establecido en el documento elaborado por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid denominado "*Recomendaciones de Documentación Técnica mínima de los instrumentos de Planeamiento y Autorizaciones en Suelo Urbanizable no Sectorizado y no Urbanizable de Protección en la Comunidad de Madrid*".

La documentación de la citada directriz de la Comunidad de Madrid se complementa con los anexos establecidos por la legislación sectorial para la tramitación del Documento Ambiental Estratégico.

0.7 Equipo Redactor.

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en sus distintos documentos ha sido realizada por el siguiente Equipo Técnico:

Luis Lasso Licerias	Arquitecto Urbanista
Carlos del Olmo Roldan	Arquitecto.
Antonio García Martín	Sociólogo.



TITULO I. MEMORIA INFORMATIVA.

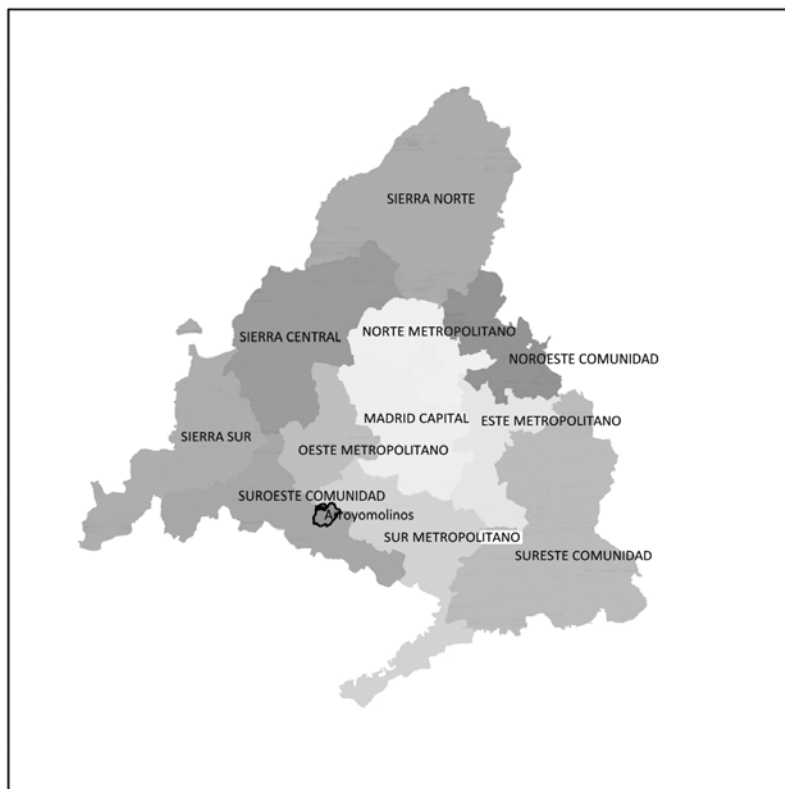
CAPÍTULO 1. Información sobre el Término Municipal.

1.1. Encuadre territorial y afecciones sectoriales

Arroyomolinos es un municipio que localizado al Oeste del área metropolitana madrileña, apoyado en su límite Oeste en el río Guadarrama que lo separa del término de Navacerrada; linda al Norte con el término municipal de Móstoles y al Sureste con el término de Moraleja de Enmedio.

El término municipal con una superficie de 20,79 km², casi un 50% menor que el tamaño medio de los municipios de la región madrileña (43,9 km²), y con una población en el 2021 de 33.687 habitantes, tiene una densidad de 1.510 habitantes por kilómetro cuadrado, que casi duplica la media de la Comunidad de 822,8 hab/km², en la que tiene mucho peso la capital y su área metropolitana.

Topográficamente el caserío de Arroyomolinos se localiza a una distancia de Madrid capital próxima a los 26 Km por carretera y se asienta en cotas próximas a 596 metros de altitud sobre el nivel del mar, con una diferencia de casi 70 metros entre unas partes otras del mismo.



Contexto Comarcal. Fuente: Elaboración Propia



Pertenece a la región geográfica geológica denominada *Fosa del Tajo* correspondiente a las campiñas del Suroeste de Madrid; su paisaje se caracteriza por la presencia de grandes extensiones cerealistas con encinares relictos dispersos, testigos de una vegetación arbolada antaño más abundante. La presencia del río Guadarrama posibilita la existencia de una vegetación arbolada asociada a los márgenes del río, lo que confiere a la zona un cierto valor ecológico y paisajístico, que justifica que el río y su entorno hayan sido declarados Parque Regional

Las afecciones sectoriales existentes en el municipio de Arroyomolinos son:

1. Las vías pecuarias deslindadas y amojonadas el 08/06/1966 son:

Cordel de Arroyomolinos	6,5 Km con 37,61 m de anchura
Vereda de Guadarrama	3,7 Km con 20,89 m de anchura
Descansadero del Molino	

2. Los cursos fluviales pertenecientes a cuenca del Río Guadarrama:

Rio Guadarrama y arroyos tributarios:

- Arroyo de Los Combos
- Arroyo del Bosque
- Arroyo de las Matillas

3. Carreteras.

Autonómicas

M-413. Carretera de Arroyomolinos-Moraleja de Enmedio, que atraviesa el núcleo urbano de Arroyomolinos discurriendo hacia Moraleja de Enmedio.

Estatales.

A-5. Autovía del Suroeste, que une Madrid con Extremadura. Esta vía bordea el término municipal por su límite Norte.

R-5. Autopista Radial R-5, que une Madrid (partiendo de la M-40) con Navalcarnero, que discurre por el límite Sur del término municipal.

4. Explotaciones mineras.

No existe ninguna explotación minera registrada en el Catastro Minero del Ministerio correspondiente.

1.2. Estudio socio-económico del municipio.

La finalidad de este estudio es determinar posibles usos para una parcela ubicada en Arroyomolinos que cuenta con una superficie de 1.076 m².

Para ello se analiza la evolución de la población del municipio en los últimos años y los cambios que se han producido en su estructura de edades; posteriormente se analizan las dotaciones comunitarias con que cuenta el municipio, determinándose si existe déficit en alguna de ellas. Por último, en función de la evolución de la población y de su estructura de edades, se analiza lo que los cambios en ambos parámetros pueden suponer sobre las necesidades en algún tipo de dotación, y que necesidades de suelo sería necesario para solucionar este problema.

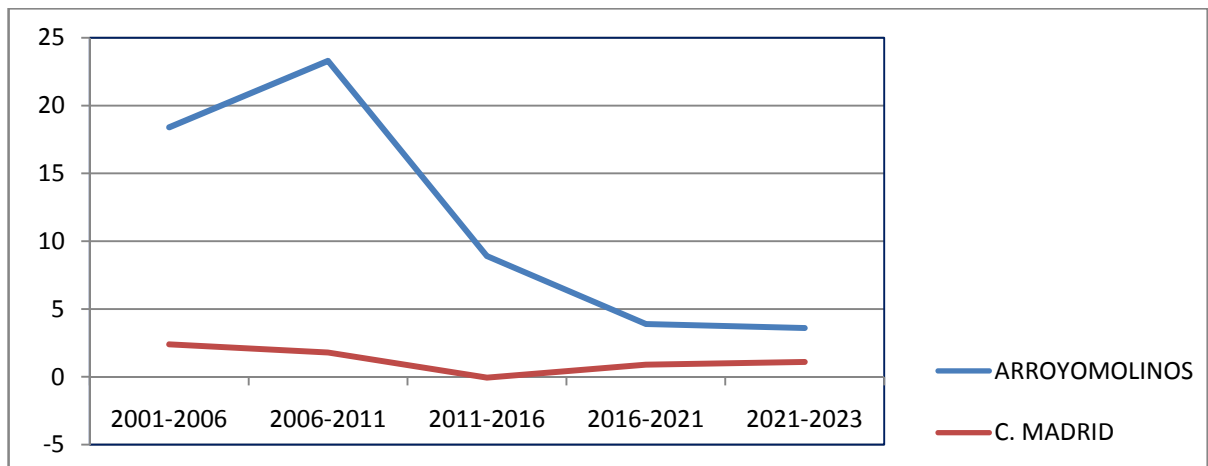
**a) La Población de Arroyomolinos**

Evolución de la población y sus causas

El crecimiento poblacional de Arroyomolinos en las últimas dos décadas ha sido extraordinario se ha pasado de 4.700 habitantes en 2001 a 36.102 en 2023, lo que supone multiplicar la población del primer año por casi ocho veces:

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE ARROYOMOLINOS Y LA COMUNIDAD DE MADRID 2001-2023

AÑO	ARROYOMOLINOS		C. MADRID
	Población	Tasa Crecimiento (%)	Tasa Crecimiento (%)
2001	4.700		
2006	9.020	91,9	11,8
2011	19.523	116,4	8,9
2016	28.177	44,3	-0,3
2021	33.687	3,9	0,9
2023	36.102	3,6	1,1



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes, diversos años; INE y elaboración propia

El mayor crecimiento de la población del municipio se produce en la primera década del siglo, doblándose el número de habitantes en cada uno de los dos primeros quinquenios; después Arroyomolinos sigue creciendo pero con tasas mucho menores, la crisis económica que da comienzo en 2008 le pasa factura al municipio como al resto del país. Si se compara con lo ocurrido en la Comunidad de Madrid, observamos que las tasas del municipio son en todo momento mucho más altas que las de la región.

La demografía de Arroyomolinos se basa en un saldo migratorio positivo y elevado formado, en su mayoría, por población española:

**NACIONALIDAD DE LA POBLACIÓN DE ARROYOMOLINOS. 2006-2023**

AÑO	TOTAL	ESPAÑOLES	EXTRANJEROS
2006	9.020	8.511	509
2011	19.523	18.356	1.167
2016	28.177	26.416	1.761
2021	33.687	31.478	2.209
2023	36.102	32.019	4.083

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes, diversos años; INE y elaboración propia

Por otra parte la población extranjera se ha multiplicado por 3,5 en esos años, ha pasado de ser el 5,6% de los habitantes del municipio en 2006 al 11,3% en 2023, proporción muy escasa si se tiene en cuenta que en la Comunidad de Madrid, en este último año, los extranjeros son el 15,2 % de los residentes en la región.

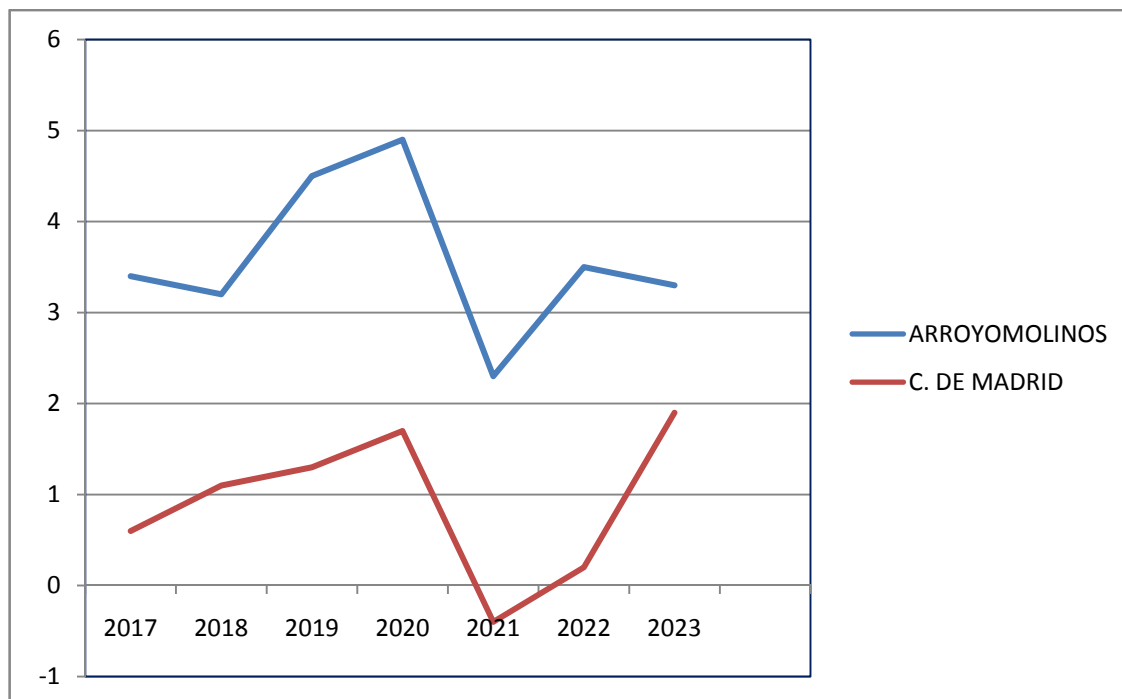
Es la llegada de nuevos residentes, la mayoría españoles, lo que hace crecer la población de Arroyomolinos ya que el crecimiento vegetativo (nacimientos menos defunciones), es decreciente desde hace años (en 2018 fue de 379 personas y de 266 en 2022, último año para el que tenemos información del Movimiento Natural de la Población), porque, como ocurre en el resto del país, la natalidad se reduce y aumenta la mortalidad paralelamente a la esperanza de vida, al haber una población mayor cada vez más numerosa. Un ejemplo, en 2022 el aumento de población del municipio (1.150 personas) se debió en un 76,9% al saldo migratorio y en un 23,1% al crecimiento vegetativo.

Un último apunte a este respecto: en 2023 la llegada de población extranjera (1.874 personas con respecto a 2021) ha sido mayor que la llegada de españoles (1.150); este fuerte incremento puede ser indicador de una mejora de la economía de Arroyomolinos, la capital y los municipios del sur del Área Metropolitana, en donde trabajan estos extranjeros (y también parte de la población ocupada de nuestro municipio), y de un aumento de la vivienda en alquiler,

Veamos ahora la evolución de la población en los últimos años:

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE ARROYOMOLINOS Y LA COMUNIDAD DE MADRID. TASAS DE CRECIMIENTO 2016-2021 (%)

AÑO	ARROYOMOLINOS	C. DE MADRID
2017	3,4	0,6
2018	3,2	1,1
2019	4,5	1,3
2020	4,9	1,7
2021	2,3	-0,4
2022	3,5	0,2
2023	3,3	1,9



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes, diversos años; INE y elaboración propia

La mejora en la economía española y en la región madrileña se deja sentir en los últimos años, con un aumento de la población en el municipio y en la región. La excepción es 2020, la pandemia del covid 19 ha producido una sobre mortalidad y un estancamiento de las migraciones, la Comunidad de Madrid pierde población en ese año mientras que Arroyomolinos “mantiene el tipo”, pero alcanza la menor tasa de crecimiento de ese periodo (en ese año el crecimiento biológico se ha reducido de 361 personas en 2019 a 279 por el aumento de la mortalidad).

Superada la situación las tasas han vuelto a crecer en el municipio y la región, con unos valores, en el primer caso, superiores al 3% anual, que es valor normal en la serie histórica reciente.

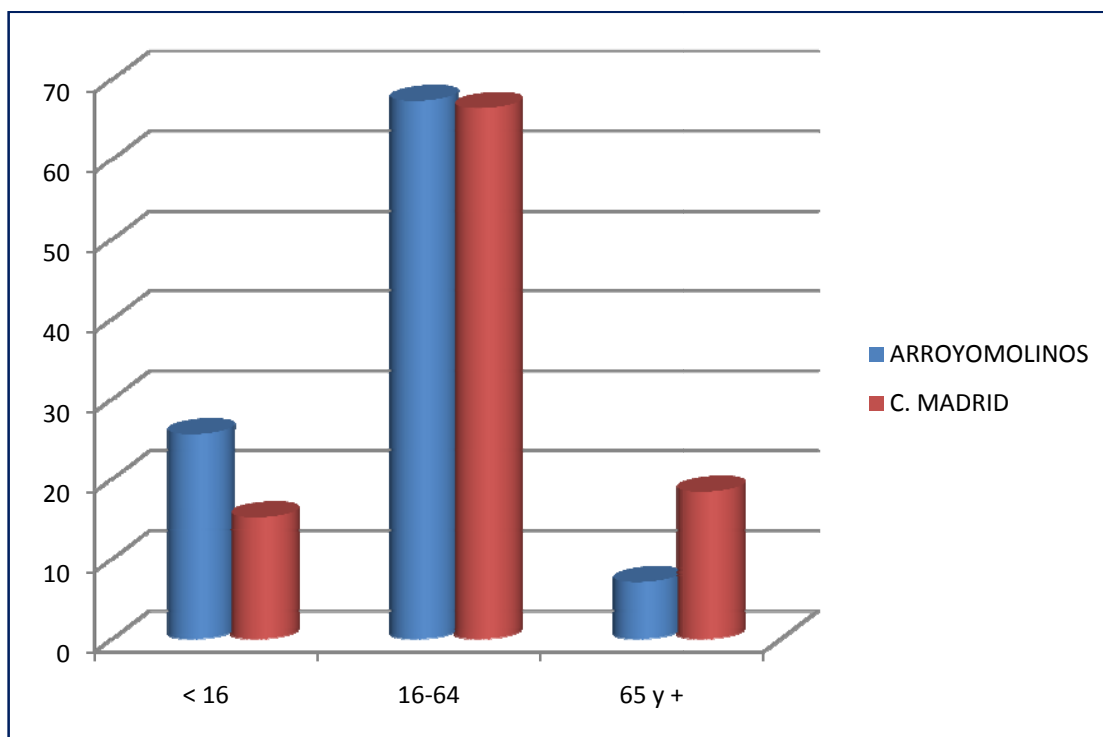
Es un fenómeno coyuntural, cuando el INE proporcione la población a 1 de Enero de 2022 seguramente se continuara con la tendencia de crecimiento que venía experimentando el municipio. Seguirá aumentando la población con nuevos residentes procedentes, sobre todo, de la capital y de su área metropolitana.

Estructura de edades de la población

Si comparamos con la estructura de edades de la región madrileña –o con la del país-, la población de Arroyomolinos es muy joven: la proporción de personas con menos de 16 años supera con mucho a la de 65 años y más edad (más de cuatro veces en 2021), cosa que ya no ocurre en esas dos instancias:

**ESTRUCTURA POR GRANDES GRUPOS DE EDAD. ARROYOMOLINOS 2011-2021 Y COMUNIDAD DE MADRID 2021 (%)**

GRUPOS DE EDAD (años)	ARROYOMOLINOS			C. MADRID 2023
	2016	2023		
< 16	27,1	25,6		15,2
16-64	68,4	67,3		66,4
65 y +	4,4	7,1		18,4
TOTAL	100,0	100,0		100,0

POBLACIÓN POR GRANDES GRUPOS DE EDAD DE ARROYOMOLINOS Y LA COMUNIDAD DE MADRID. 2023

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes, diversos años; INE y elaboración propia

Arroyomolinos es receptor de una población mayoritariamente joven que tenía aquí a sus hijos, pero esas migraciones masivas ya han cesado y, además, la natalidad es cada vez menor (el *índice coyuntural de fecundidad* español era, en 2022, de 1,19 hijos por mujer). Entre 2022 y 2023 se observa cómo se reduce la proporción de menores de 16 años –reducción moderada, es verdad–, y también la proporción de población en edad laboral, mientras que aumenta la población de 65 años y más edad.

Los dos grupos que más nos interesan, de cara a la demanda dotacional, son los menores de 20 años (equipamiento escolar) y la población mayor (equipamiento de bienestar social). Vamos a ver cuál ha sido su comportamiento en el primer caso:

**EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN EDAD ESCOLAR DE ARROYOMOLINOS
2016-2022 (%)**

GRUPOS DE EDAD (años)	2016	2022
0-2	6,1	3,4
3-5	6,2	4,7
6-11	10,1	11,3
3-11	16,3	16,0
12-15	4,8	6,4
16-17	1,8	2,7
12-17	6,6	9,1
TOTAL	28.177	34.952

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes, diversos años; INE y elaboración propia

El grupo 0-2 años es demandante de Educación Infantil de 1º Ciclo; 3-5 años es para la Educación Infantil de 2º Ciclo y 6-11 años para la Primaria; por último, los 12-15 años son las edades de la Enseñanza Secundaria Obligatoria y 16-17 años del Bachillerato y la Formación Profesional.

Entre 2016 y 2022 desciende la población hasta los 5 años; en el cuadro anterior observamos esa disminución en los grupos 0-2 y 3-5 años que corresponden a la Educación Infantil de 1º Ciclo; si no se produce un crecimiento fuerte de la población de Arroyomolinos –como el experimentado en la primera década de este siglo-, se seguirá reduciendo la base de la pirámide de edades llegando esa reducción, en los próximos años a niveles más altos de la pirámide educativa. Entre 2016 y 2022 se ha pasado de 1.707 niños de 0-2 años a 1.195 y en el caso de los niños de 3 a 5 años la reducción ha sido de 1.751 a 1.654, lo que tiene que tener su correlación en una menor demanda de Educación Infantil.

Por su parte la población mayor ha experimentado un fuerte crecimiento, entre 2016 y 2021 pasando de 1.252 personas a 2.131 (un incremento del 62,2%), lo que supone el aumento de la demanda de plazas en hogares para la tercera edad, centros de día y residencias para mayores.

Una mención aparte merece el grupo de edad 25-44 años, del que es previsible esperar la mayor demanda de una nueva vivienda. En 2022 ese grupo estaba formado por 10.650 personas lo que representaba prácticamente un tercio de la población total del municipio (30,4%).

Por último nuevas formas de convivencia como la de cohabitaciones, el denominado "*cohousing*", pueden resultar atractivas para cubrir una demanda residencial creciente y hasta la fecha no atendida.

b) Dotaciones Comunitarias.

Los equipamientos que vamos a estudiar son: educación, sanidad, bienestar social, cultura y deporte.

Equipamiento educativo

La Educación Infantil de 1º Ciclo (EEI) suele ubicarse en centros con ese uso exclusivo, aunque, en el equipamiento privado, comparte, con frecuencia, espacio con otros niveles educativos. La Educación Infantil de 2º Ciclo y la Primaria suelen estar juntas en un Colegio de Primaria (los CEIP); la



Enseñanza Secundaria Obligatoria (ESO), el Bachillerato y la Formación Profesional se imparten en los Institutos de Enseñanza Secundaria (IES). Los niveles obligatorios son Educación Infantil de 2º Ciclo, Primaria y ESO, aunque en la práctica la mayoría de los niños de 0-2 años están escolarizado, por lo menos a partir de los seis meses.

Según la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid los centros educativos de Arroyomolinos son los siguientes:

- Educación Infantil de 1º Ciclo

Hay varios centros públicos: el EEI Campanilla, de la Comunidad de Madrid, y el EEI El Gallo Kirico y la Casa de Niños Luna Lunera, del Ayuntamiento de Arroyomolinos. Además, hay nueve centros privados: Albeniz III y IV, Bubbles, Chiribitas, Garabatos, Kinder School. Los Castillos, Mi Tata y Pequeñecos; los Colegios privados Arenales y Pasteur también cuentan con aulas para este nivel, que no suele estar concertado

- Colegios de Infantil y Primaria

El municipio cuenta con cinco CEIP: Averroes, El Torreón. Francisco de Orellana, Las Castañeras y Legazpi, y los Colegio privados concertados Arenales y Pasteur.

- Educación Secundaria

Hay tres Institutos de Enseñanza Secundaria públicos: Gabriela Mistral (ESO y Bachillerato), Gonzalo Chacón (ESO, Bachillerato y FP) y Torcuato Fernández Miranda (ESO). El Colegio Pasteur imparte la ESO y el Bachillerato al igual que el Arenales, que cuenta también con Formación Profesional.

- Otros centros educativos

Escuela Municipal de Música y Centro Autorizado Profesional de Música "Centro Musical TAF", privado.

La Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid nos proporciona la matricula en los últimos cursos de los centros públicos, la evolución en los cursos 2020-2021 y 2021-2022 (la última información disponible en la página web de la Comunidad de Madrid) en los CEIP ha sido la siguiente:

EVOLUCIÓN DE LA MATRICULA EN LAS ESCUELAS DE EDUCACION INFANTIL Y LOS CEIP DE ARROYOMOLINOS. CURSOS 2020-2021 Y 2021-2022

NIVEL	2020-2021	2021-2022
EI 1º CICLO	1.213	1.158
PRIMARIA	2.286	2.382
TOTAL CEIP	3.499	3.540

Fuente: Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid 2022 y elaboración propia

La reducción de la población infantil ya se deja sentir en la matrícula de la Educación Infantil de 1º Ciclo y, de continuar la evolución negativa de la estructura de edades, pronto la observaremos en la Primaria (en la que ya se ha reducido el número de niños de 3 a 5 años, como ya hemos visto).



En conjunto, lo que se puede decir es que el municipio cuenta con un equipamiento educativo bastante completo, con una oferta pública importante complementada con dos colegios privados concertados y un número considerable de Escuelas de Educación Infantil de 1º Ciclo públicas y privadas. Es en este tipo de centro, en donde puede darse, se esta dando una reducción de la demanda por la disminución de la población en las primeras edades. Sin embargo, la incorporación de la mujer al mercado de trabajo demanda el mayor número de Escuelas Infantiles para poder conciliar actividad laboral y vida familia.

En ese sentido, la dimensión más pequeña de una Escuela Infantil de 1º Ciclo ("Anexo módulos para la previsión de número de centros educativos y parcelas necesarias en función del número de viviendas o el incremento de población previsto", de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid), es de 6 unidades. Si consideramos, con la LOGSE, que en las unidades para 0 años (que no han cumplido un año) debe de haber un máximo de 8 niños, en las de 1 año 13 niños y en las de 2 veinte niños, y que el centro propuesto cuenta con dos unidades para cada edad, la matrícula total sería de 82 niños y debería de contar con una superficie de parcela de 2.500 m^{2s}.

Equipamiento sanitario

El municipio cuenta con un Consultorio Médico que depende del Centro de Salud Parque Coímbra de Móstoles, y también del Centro de Especialidades Coronel de Palma y del cercano Hospital Universitario de Móstoles.

El Real Decreto 137/1984, del Ministerio de Sanidad define las estructuras básicas de salud de tal forma que la Zona Básica de Salud comprenderá entre 5.000 y 25.000 habitantes, ámbito que tiene como referencia un Centro de Salud. Se suele considerar que en el medio urbano debe de haber un Centro de Salud por cada 20.000-25.000 habitantes.

Con la población de Arroyomolinos (36.102 habitantes), el municipio debería contar con, al menos, un Centro de Salud referente de una Zona Básica de Salud que abarcara todo el municipio.

El libro "La ciudad de los ciudadanos"(Agustín Hernández Aja y otros, Ministerio de Fomento, 1997), aporta el suelo necesario para los Centros de Salud establecidos por el Ministerio de Sanidad y Consumo en su "Guía de programación y diseño de Centros de Salud".

PARAMETROS	20.000 HAB	24.000 HAB
M ² c/hab máximo	0,074	0,070
M ² c/hab mínimo	0,083	0,078

En el caso para 20.000 habitantes la superficie oscilaría entre 1.480 y 1.660 m², en el caso de los 24.000 habitantes estaríamos entre 1.680 y 1.872 m². Pero como la población del municipio es superior a esos umbrales habría que incrementar esas superficies o pensar, a nivel global de municipio, en suelo para dos Centros de Salud.



Equipamiento de Bienestar Social

Por ser las personas mayores uno de los colectivos a los que va dedicada una parte sustancial de las dotaciones de bienestar social, parece necesario recordar como su número ha ido creciendo en los últimos años, a pesar de que la estructura de edades del municipio sigue siendo joven.

En Arroyomolinos hay un Centro de Mayores municipal y una residencia de ancianos (El Abuelo) privada. Se está construyendo una nueva residencia para mayores del grupo Arpa.

El libro “La ciudad de los Ciudadanos” establece distintos escalones urbanos, Arroyomolinos estaría dentro del escalón barrio-ciudad comprendido entre los 20.000 y los 50.000 habitantes, con un aprovechamiento de tejido medio de 2 m²c/1 m²s, que corresponde a vivienda colectiva. En cuanto a la demografía, el municipio tendría una población joven, es decir, en el entorno del 6,1% de personas de 65 años y más edad (Arroyomolinos tenía en 2023 el 7,1% de su población en esas edades).

Con esos parámetros se señala que para una residencia de ancianos serían necesarios 0,110 m²c/hab y 0,060 m²s/hab. En nuestro municipio harían falta 2.021 m² de suelo y 3.706 construidos.

Por otra parte, se considera que la población atendida por este tipo de dotación debería ser, al menos, el 6% de la población de 65 años y más edad, que, en el caso de Arroyomolinos asciende a 154 personas.

Con la residencia existente y la nueva a construir la demanda de este equipamiento queda cubierta en el municipio. Se optase para una nueva dotación, los estándares que tendría que tener una Residencia: 3,5 camas por cada 100 usuarios de 65 años y más edad, con 50 m² construidos por cama y 1,75 m² construidos por usuario.

Equipamiento cultural

El equipamiento cultural de Arroyomolinos está formado por:

- Auditorio Municipal en el que se desarrollan actividades de teatro, cine, música y danza.
- Centro de las Artes y Centro Cívico. En estos equipamientos el Ayuntamiento y el movimiento asociativo del municipio programan actividades culturales muy diversas (conferencias, cursos de costura y de cocina, etc.).
- Biblioteca municipal.

En general este un equipamiento es suficiente para la población del municipio con la excepción de la biblioteca, un solo equipamiento de este tipo puede empezar a ser insuficiente para la población en crecimiento de Arroyomolinos. En ese sentido el libro “La ciudad de los ciudadanos” señala que, a nivel de barrio (3.000 viviendas o entre 5.000 y 15.000 habitantes), se recomienda una biblioteca pequeña con 100 puestos de lectura y un local de 673 m² de suelo y 1.347 construidos.



Equipamiento deportivo

Los equipamientos municipales son los siguientes:

- Ciudad Deportiva la Dehesa. Pabellón cubierto y diversas pistas polideportivas. Se puede practicar los siguientes deportes: pádel, balonmano, fútbol y fútbol sala, tenis, voleibol, béisbol, bádminton, gimnasia de mantenimientos, rugby, etc.
- Piscina municipal

La “Normativa sobre instalaciones deportivas y para el esparcimiento”, del Consejo Superior de Deporte, establece una batería de estándares urbanísticos para cinco tipos de equipamientos deportivos: pistas pequeñas, salas y pabellones, campos grandes, piscinas al aire libre y piscinas cubiertas.

Esos estándares se refieren a distintos umbrales de población y zonas climáticas. En nuestro caso se va a trabajar con el umbral que corresponde a 30.000 habitantes (pero aplicando el estándar a la población actual de Arroyomolinos: 36.102 personas) y un clima continental.

De todos los equipamientos señalados nos vamos a referir únicamente a las pistas pequeñas, equipamiento utilizado para el deporte de base que suele situarse en parques y jardines, accesible al público en general, y también a la piscina cubierta, dotación de la que carece Arroyomolinos.

El estándar para pistas pequeñas en el umbral de 30.000 habitantes y clima continental es de 0.265 m² por habitante que, con la población del municipio, da lugar a 9.567 m² de suelo; en el caso de las piscinas cubiertas el estándar es de 0,0069 m²/hab, que en Arroyomolinos supone una superficie de 249 m² de suelo.

El libro “La funcionalidad y el coste de los equipamientos deportivos” (Consejo Superior de Deporte y FEMP 1997) aporta diversos tipos de pistas pequeñas, por ejemplo la PP2, de 44 x 24 m (1.056 m²). En el caso de las piscinas cubiertas la más pequeña (vaso mixto deportivo y de recreo) es de 44 x 17,5 metros, lo que representa una superficie de 770 m².

c) Potenciales usos de la parcela en estudio

Tengamos como referencia la superficie de 1.076 m² de la parcela objeto de la Modificación Puntual para uso dotacional que es motivo de este estudio.

- Equipamiento docente

La más pequeña Escuela de Educación Infantil prevista en los estándares urbanísticos es para 6 unidades, una matrícula de 82 niños y una superficie de parcela de 2.500 m², muy superior a nuestra parcela de referencia.



- Equipamiento sanitario

Arroyomolinos necesita un Centro de Salud ya que el Consultorio Médico que tiene -y su dependencia de la Zona Básica de Salud de Móstoles-, no parece suficiente con la actual población local. Pero la superficie necesaria para un Centro de Salud (en el caso de 20.000 habitantes oscilaría entre 1.480 y 1.660 m², en el caso de los 24.000 habitantes estaría entre 1.680 y 1.872 m²), está por encima del tamaño de la parcela que es motivo de este estudio.

- Equipamiento cultural

A nivel de barrio (3.000 viviendas o entre 5.000 y 15.000 habitantes), se recomienda una biblioteca pequeña con 100 puestos de lectura y un local y de 673 m²s de suelo y 1.347 m²c construidos. Este equipamiento sería el complemento de la biblioteca municipal existente, dando servicio a otra zona de la ciudad.

- Equipamiento deportivo

La actual Pista Polideportiva 2 tiene unas dimensiones de 44 x 24 metros (1.056 m²). En el caso de las piscinas cubiertas la más pequeña (vaso mixto deportivo y de recreo) es de 44 x 17,5 metros, lo que representa una superficie de 770 m²s.

Con todo ello las opciones de puesta en uso de la parcela/polígono, con garantías de funcionalidad de la instalación son muy reducidas por lo que la conveniencia de evitar la infrautilización de un suelo de alto valor -urbano con todos los servicios- recomienda no descartar intervenciones dotacionales, integrales en el entorno de la parcela/polígono, tales como las de cooresidencia

1.3. El patrimonio histórico-cultural.

El Catálogo de Bienes Protegidos de Arroyomolinos, que forma parte de las Normas Subsidiarias del Municipio de 2001, tiene por objetivo la protección y conservación del patrimonio de mayor valor local; tanto referente a las edificaciones y construcciones del término como a las áreas arqueológicas del mismo. Con posterioridad el Ayuntamiento abordó un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos complementario del anterior.

Sobre el conjunto de determinaciones de ambos Catálogos es de aplicación la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la CAM si bien, el área de objeto de la Modificación Puntual, así como en su entorno próximo, se localiza lejos de las áreas y elementos singulares incluidos en los citados catálogos.

1.4. Infraestructuras territoriales.

La localización del área objeto de la Modificación Puntual, inmersa en la trama urbana de uno de los primeros ensanches residenciales del municipio hace que la misma no se vea condicionada por alguna infraestructura territorial, siendo la travesía de la carreta M-412, localizada a mas de 400 metros del ámbito, la infraestructura territorial más relevante.



CAPÍTULO 2. Análisis de la Estructura Urbana.

2.1 Estructura urbana, morfología y tipología.

El ámbito objeto de la Modificación Puntual se localiza en un área urbana completamente urbanizada y edificada en su casi totalidad con construcciones residenciales unifamiliares, mayoritariamente adosadas o pareadas, localizadas en parcelas de superficie comprendida entre 300-400 m²s, construidas en el sexenio 1986-91.

Actualmente las edificaciones residenciales del entorno, por la fecha de su edificación, presentan un buen estado de conservación; a nivel de consolidación urbana el ámbito sobre la que se propone la Modificación Puntual constituye la única parcela pendiente de edificación de la manzana.

El viario del entorno está formado por calles de moderado ancho -9,50 a 10 metros- con rasante uniforme de calzada y aceras; su traza sinuosa potencia moderadas velocidades de tránsito del tráfico rodado, adecuado al uso residencial del barrio.



Estructura y morfología urbana.

Por la calle Alamo, discurren todos los servicios urbanísticos: abastecimiento, saneamiento, energía, etc.; su estado de pavimentación es buena con una solución adoquinada de rasante única de acera/calzada y con una banda terriza ajardinada localizada a la margen Norte de la calle que aloja la instalación de alumbrado público con farol tipo villa.



Por último el ámbito objeto de la Modificación Puntual tiene una suave topografía descendente Este-Oeste, con un 1,20% de pendiente media, con el punto más elevado a lo largo de la linde Norte (586,67 m en el extremo Noroeste) y el inferior a largo de la calle Alamo (585,57 m en el extremo Noreste).

a) Usos y edificaciones.

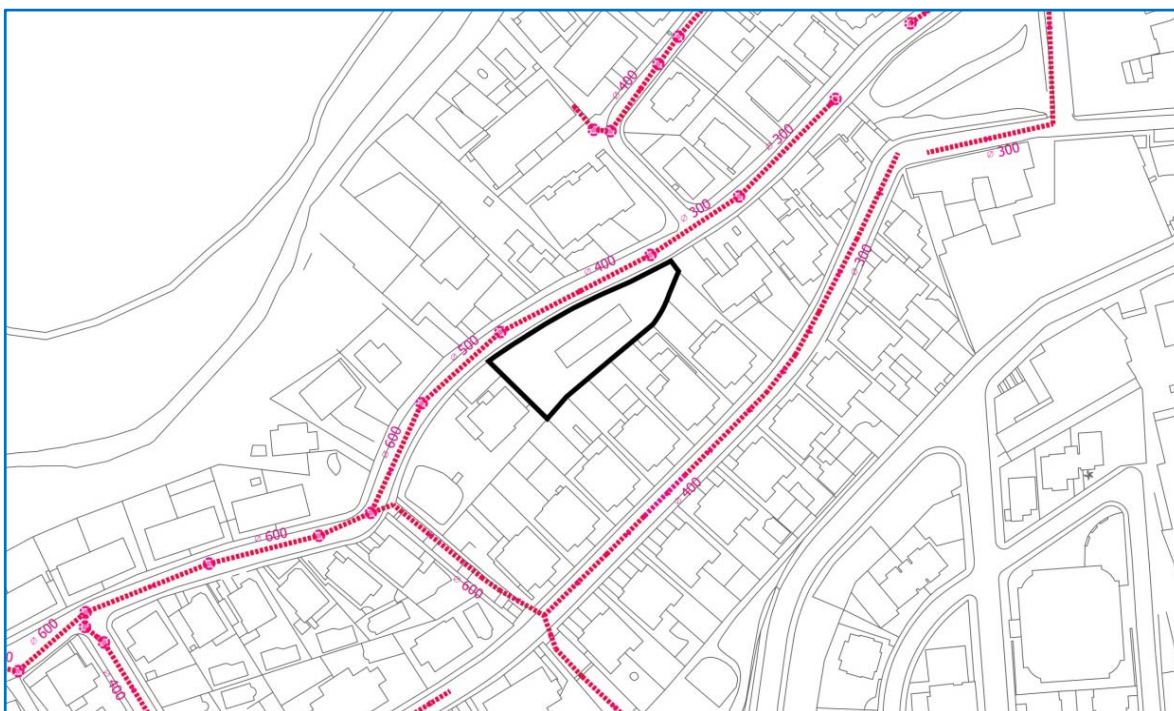
El ámbito objeto de la Modificación Puntual aloja una nave-almacén de una planta (baja) de 152 m²c construidos, sin uso y en mediano estado de conservación.

b) Infraestructuras existentes.

Al localizarse el ámbito objeto de la Modificación Puntual inmerso en un reciente ensanche residencial de Arroyomolinos, urbanizado completamente y edificado en su casi totalidad, el área dispone de todos los servicios urbanos que discurren por la calle Alamo; de hecho puede considerarse que el polígono UE-6 es materialmente un solar al disponer de todos los servicios urbanos y ser una parcela de reducida superficie. Los servicios disponibles pueden resumirse en:

- Red de saneamiento.

Red unitaria de fecales/pluviales con un colector de Ø500 mm de diametro que alcanza el limite Suroeste del polígono, disponiendo de un Ø400 mm a todo lo largo del frente del mismo.

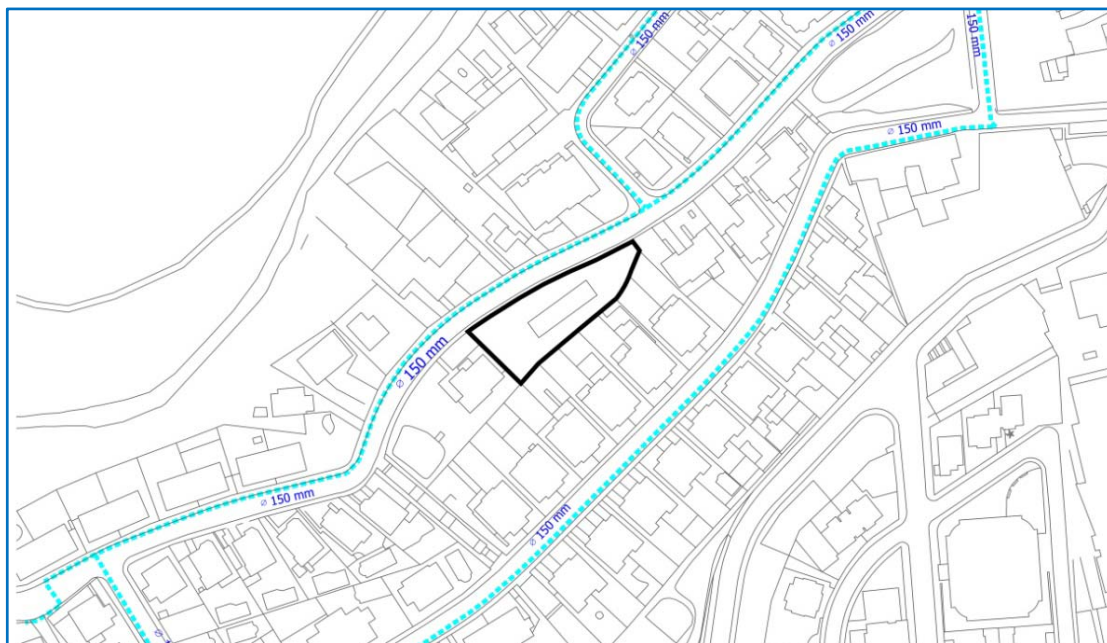


Red de saneamiento



- Red de abastecimiento.

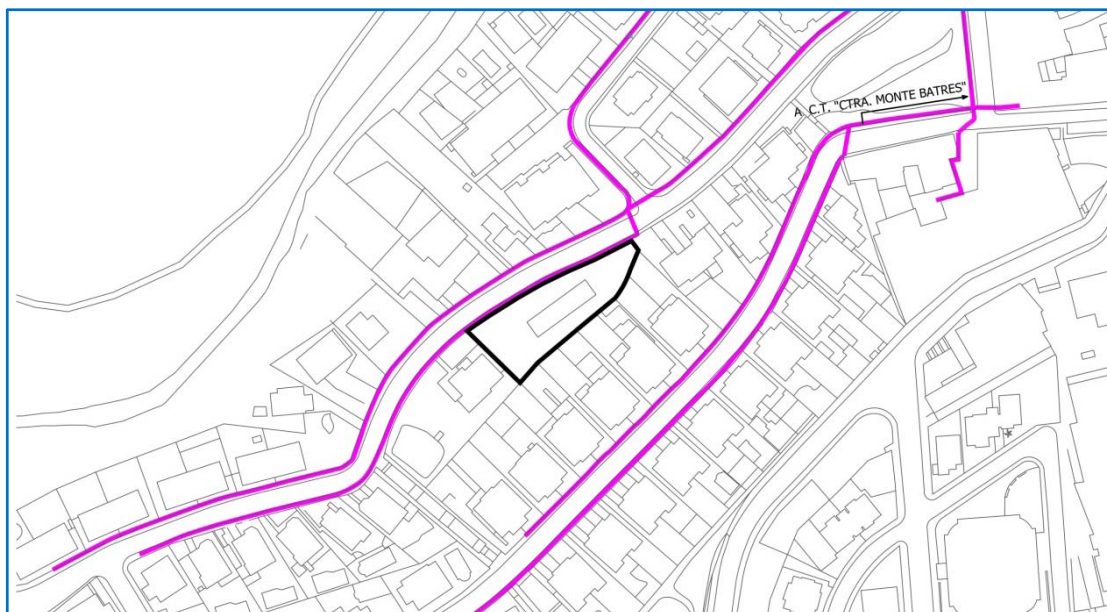
Red de PVC que discurre a todo lo largo de la c/Alamo con un diámetro de Ø 150 mm de sección.



Red de abastecimiento

- Red de energía eléctrica.

El ámbito y su entorno se ve servido por una red de baja tensión que discurre bajo la c/Alamo. El CT que da servicio a la zona se localiza al Noreste del polígono en la carretera Monte Batres.

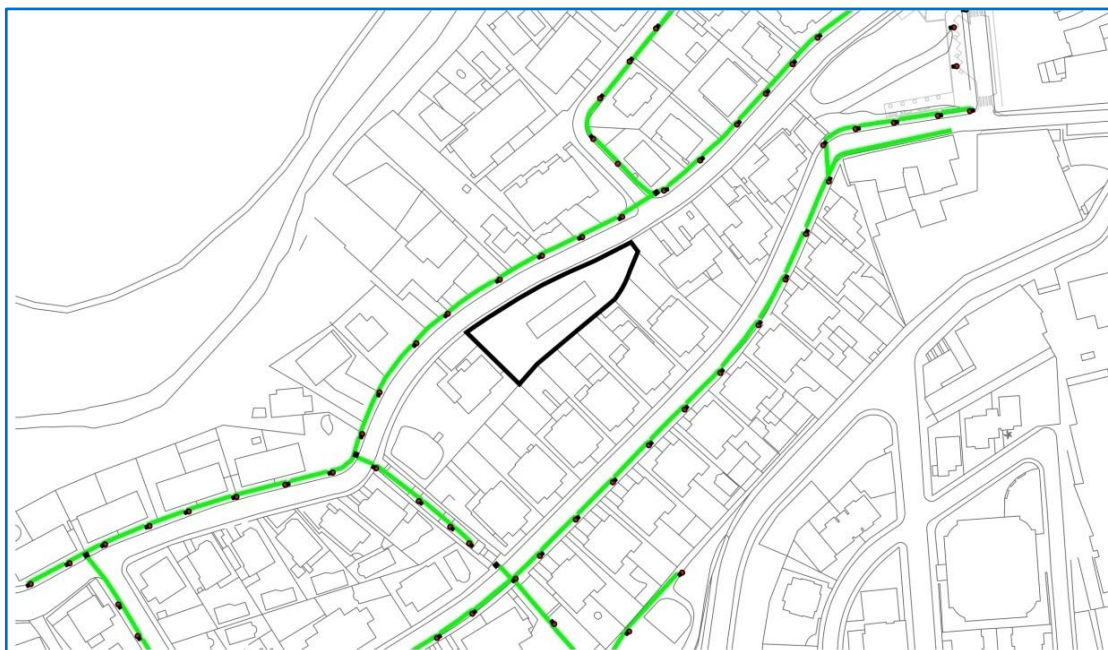


Red de energía eléctrica.



- Red de alumbrado público.

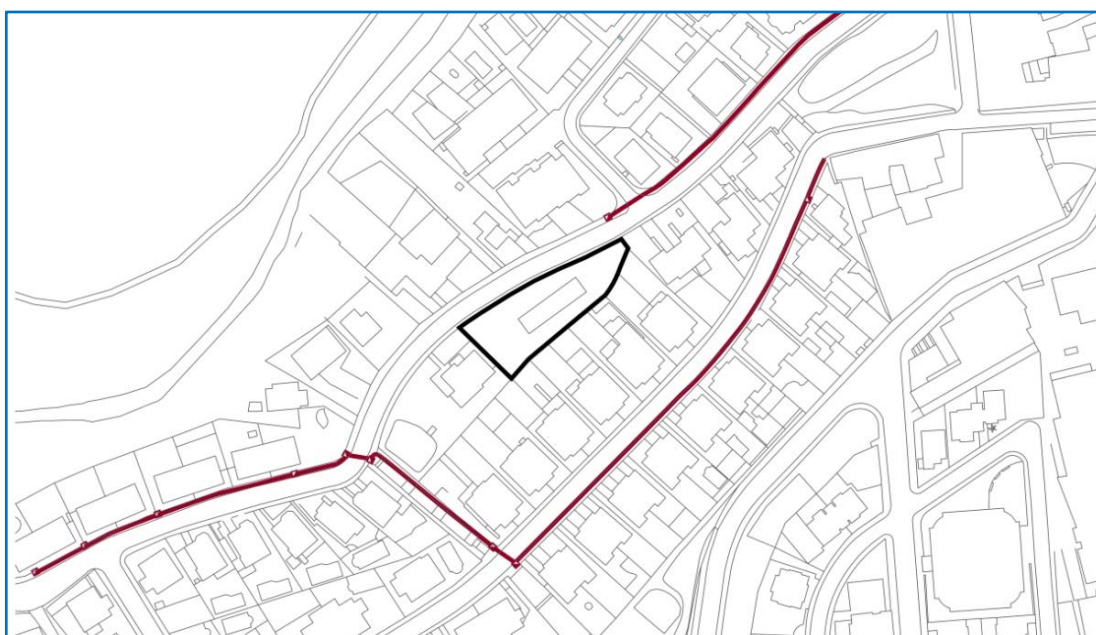
El ámbito y su entorno ya se encuentra actualmente servido por una red de alumbrado unilateral con faroles tipo villa y báculo de moderada altura.



Red de alumbrado publico existente.

- Red de telecomunicaciones.

El ámbito se ve servido por una red que cubre todo el frente de la c/Alamo y cuya red troncal principal se refleja en el esquema adjunto.

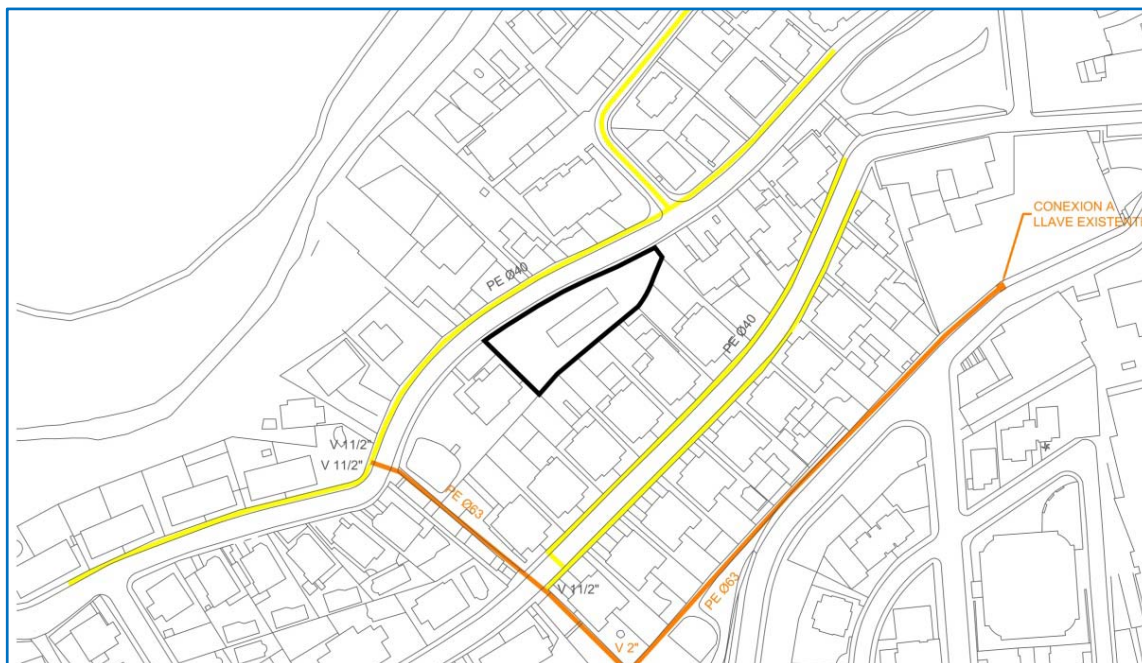


Red de telecomunaciones.



- Red de gas.

La red de gas existente discurre a todo lo largo de frente del polígono con una canalización de PE de Ø40mm de sección.



Red gasística..

c) Vegetación.

La parcela carece de vegetación arbórea que pudiera condicionar la ordenación edificación.

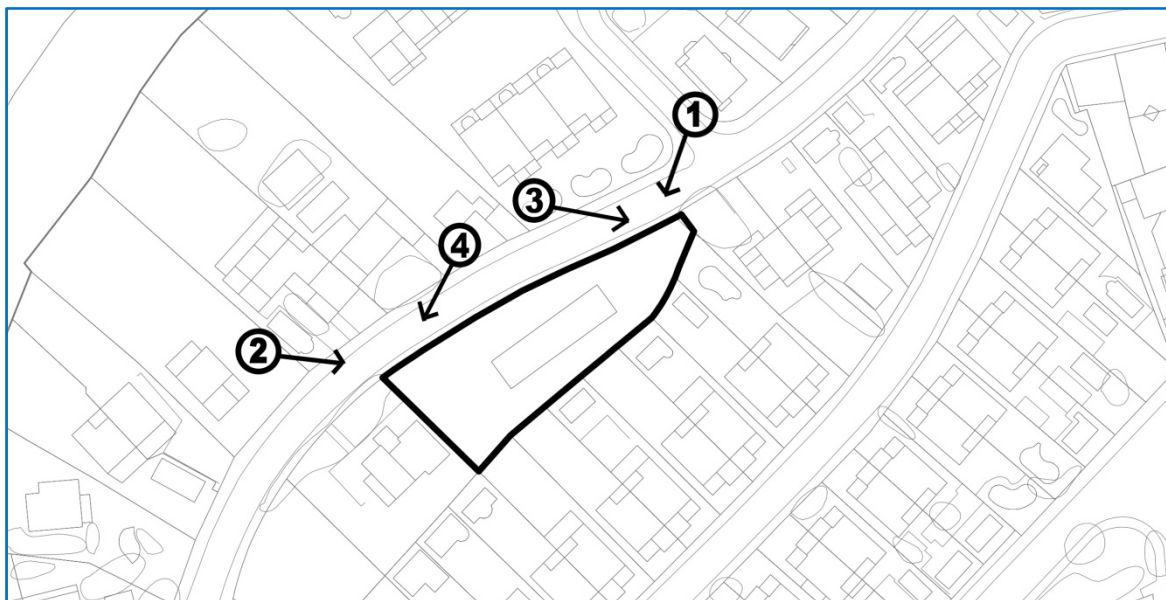
d) Afecciones.

Sobre el área objeto de la Modificación Puntal no existen afecciones de ámbito supramunicipal (dominio público pecuario, dominio público hidráulico, zonas arqueológicas, pasillos de transporte de energía, etc.).

No obstante lo anterior la parcela se ve afectada, en sus lindes Sureste y Suroeste de separación con las parcelas edificadas colindantes, por un muro de ladrillo, medianero y de elevada altura, ejecutado con la finalidad de crear plataformas horizontales sobre las parcelas contiguas, con acceso desde la c/Navalcarnero, que discurre a una cota superior que la calle Alamo, resolviendo de este modo la diferencia topográfica transversal de la manzana.



e) Reportaje fotográfico.



Reportaje fotográfico. Identificación puntos de toma



Foto 1. c/Alamo 15 Vista al Suroeste



Foto 2. c/Alamo 15 Vista al Noreste



Foto 3. c/Alamo. Grado urbanización



Foto 4. c/Alamo. Grado urbanización



2.2 Dotaciones existentes.

En el ámbito objeto de la Modificación no existen dotaciones si bien en sus proximidades, al Sureste y a menos de 400 metros, se localiza el edificio consistorial y el centro escolar El Torreón e instalaciones deportivas.

Por otra parte tanto en las antiguas Normas Subsidiarias de 1995 como en las actualmente vigentes del 2001 la parcela está calificada con uso dotacional de carácter genérico.

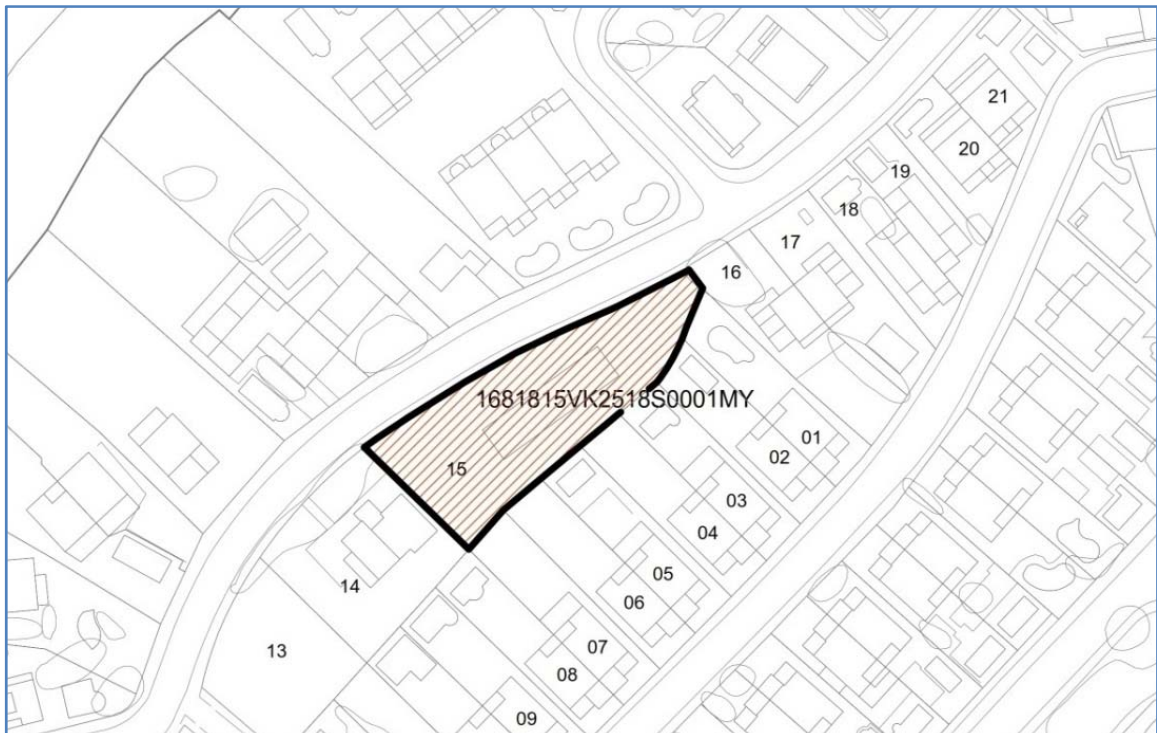
2.3 Estructura de propiedad.

El ámbito está formado por una única parcela catastral y registral cuyos datos básicos son:

DATOS CATASTRALES UE-6				
IDENT. PARCELAS		LOCALIZACION	SUPERFICIE ¹	
Id.	Num. Catastral		Catastral	Real
1	1681815VK2518S0001MY	c/Alamo 15	1.058 m ² s	
Total Ambito			1.058 m ² s	

¹ La superficie real de la parcela es de 1.076 m²s según el levantamiento municipal del 2.000.

Gráficamente la estructura catastral del ámbito de la Modificación Puntual y su entorno es:



Estructura catastral. Identificación parcelaria



CAPITULO 3. Determinaciones del planeamiento vigente.

3.1 Dimensión de la Modificación de NN.SS. y Grado de desarrollo del entorno.

La presente Modificación Puntual de NN.SS. tiene una superficie de 1.076 m²s y es coincidente con el actual polígono UE-6.c/Alamo Sur de las vigentes NN.SS. Dicho ámbito fue delimitado sobre el ensanche residencial de 30 Ha urbanizado en base al Plan Parcial del sector Las Carcabas de las antiguas NN.SS. de 1991.

El grado de desarrollo del citado ensanche se resume en las siguientes cifras:

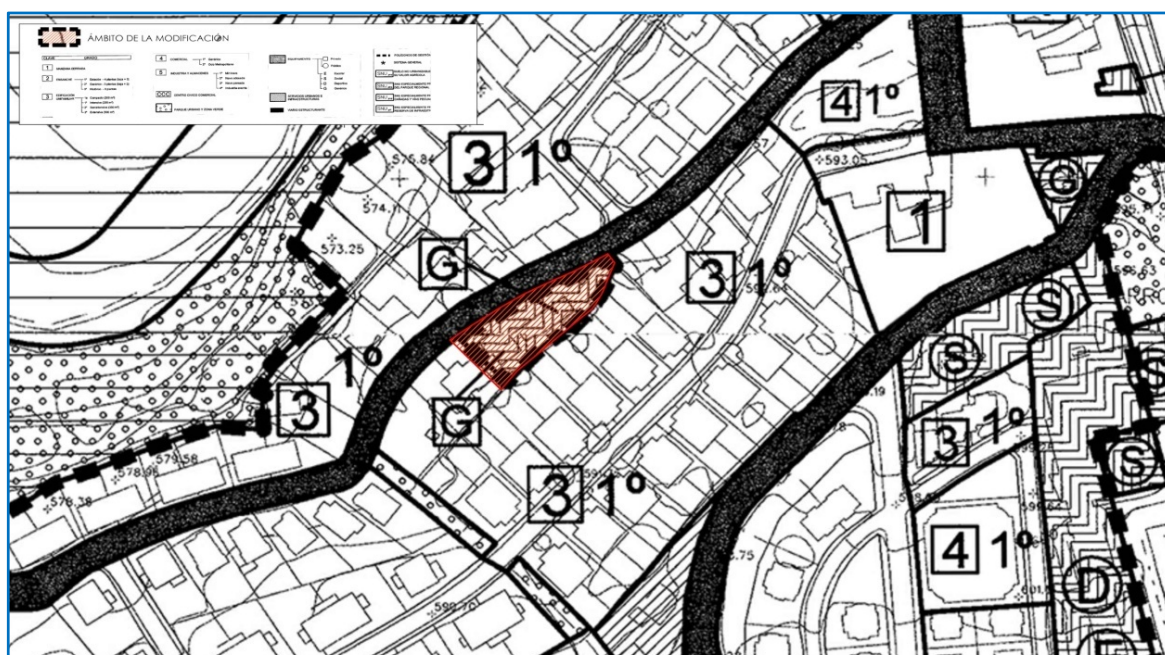
- Dimensión ensanche Las Carcabas 361 viviendas.
- Solares vacantes 11 parcelas.

3.2 Determinaciones normativas de las NN.SS. vigentes.

Arroyomolinos se rige urbanísticamente mediante las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 27/09/2001; las mismas definen un polígono de gestión coincidente con el solar de la calle Alamo 15, denominado UE-6.c/Alamo Sur, calificado con la Clave 7.Equipamiento sus parámetros principales son;

- Uso característico Equipamiento genérico.
- Parcela mínima edificable 250 m²s.
- Ocupación máxima de parcela 100 % (en suelo urbano)
- Superficie máxima construible 1,2 m²c/m²s.

Graficamente la calificación de las NN.SS. vigentes es:



Planeamiento vigente NN.SS. de 2001. Identificación ámbito de la Modificación Puntual



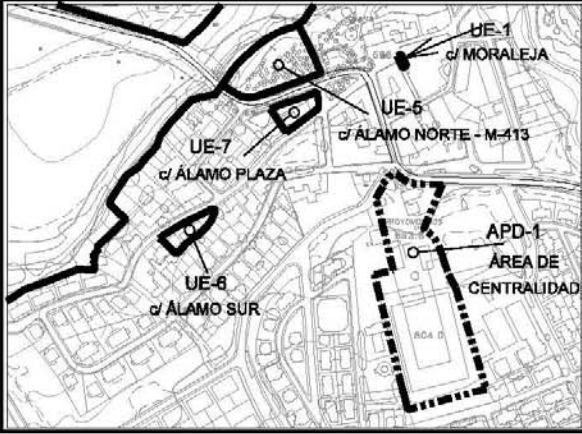
Admitiéndose la siguiente compatibilidad/tolerancia de usos:

IDENTIFICACION DEL USO		TOLERANCIA DE LOS USOS	Dotación Aparcamiento	Comp.
Tipo	Categoría			
USO RESIDENCIAL				
	1. Vivienda Unifamiliar	Complementario	1 Plaza/viv.	1
	2. Vivienda Multifamiliar	---	---	
	3. Residencia Comunitaria	Alternativo	1 Plaza/50 m²c	
USO PUBLICO-COMERCIAL				
Oficinas	1a. Despachos y Oficinas sin publico	---	---	
	1b. Oficinas abiertas al publico	Complementario	1 Plaza/50 m²c	
	1c. Oficinas Admón. Pública.	Alternativo	1 Plaza/50 m²c	
Comercial	2a. Bares y Restaurantes	Complementario	1 Plaza/100 m²c	
	2b. Locales Comerciales	---	---	
	2c. Agrupación Comercial	---	---	
	3d. Grandes Centros.	---	---	
Hostelero	3a. Locales sin espectáculos	Complementario	1 Plaza/50 m²c	
	3b. Locales con espectáculos	Complementario	1 Plaza/25 m²c	
	3c. Alojamiento temporal	Alternativo	1 Plaza/50 m²c	
C.Reunión	4a. Locales de Reunión.		1 Plaza/25 m²c	
USO DOTACIONAL				
	1. Centros sin internamiento	Principal	1 Plaza/50 m²c	
	2. Centros con internamiento	Principal	1 Plaza/50 m²c	
	3. Enseñanza Edificio Exclusivo	Principal	1 Plaza/50 m²c	
	4. Centros de Reunión	Principal	1 Plaza/50 m²c	
	5. Centros Admón. Publica	Principal	1 Plaza/50 m²c	
USO INDUSTRIAL				
	1. Indust.compatible con vivienda	---	---	
	2. Indust.comp.c/medidas correctoras	---	---	
	3. Industria en polígono	---	---	
	4. Almacenaje y Talleres	---	---	
USO ZONA VERDE				
	1. Areas Ajardinadas	Alternativo	---	
	2. Parque Equipado	Alternativo	---	
USO DEPORTIVO				
	1. Instalaciones Sin espectadores	Alternativo	1 Plaza/100 m²c	
	2. Instalaciones Con espectadores	Alternativo	1 Plaza/50 m²c	
USO APARCAMIENTO				
	1. Locales <6 plazas ó <200m²	Alternativo	---	
	2. Locales sin limitación superficie	Alternativo	---	
	3. Aparc. sobre rasante & vía publica	Alternativo	---	
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS				
	1. Instalaciones No habitables	Alternativo	---	
	2. Instalaciones habitables		---	

1. Exclusivamente para guardia y custodia de las instalaciones con un máximo de 100m²c destinados al uso residencial.

Al tiempo que los Anexos Normativos de las NN.SS. establecen para el desarrollo de la U.Ejecución UE-6.c/Alamo Sur las siguientes condiciones.



UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO			Hoja	I-6																																																	
ENCLAVE: C/ Alamo Sur			Cod.	UE-6																																																	
SITUACION Y AMBITO		LOCALIZACION																																																			
		<p>Localizada al Norte del casco urbano en el límite con el Parque Regional del Guadarrama, al Oeste del Ayuntamiento.</p> <p>Esta destinada a usos dotacionales.</p>																																																			
APROVECHAMIENTO GLOBAL																																																					
Edif.bruta:	1,2 m ² /m ²	A. Tipo:	1,2																																																		
Superficie U.Ejecución			1.076 m ²																																																		
Superficie Sistema General			--- m ²																																																		
Superficie Area Reparto			1.076 m ²																																																		
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO																																																					
Claves de Ordenanza	m ² Suelo	m ² edificable	Nº.Viv.																																																		
7. EQUIPAMIENTO	1.076 m ²	1.291 m ²	Coef. Uso	Aprov. Total																																																	
			1	1.291																																																	
TOTAL	1.076 m ²	1.291 m ²		1.291																																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><thead><tr><th style="width: 25%;">CESIONES SUELO</th><th colspan="2" style="width: 25%;">SISTEMA LOCAL</th><th colspan="2" style="width: 25%;">S.GENERAL</th><th colspan="2" style="width: 20%;">GESTION DEL SUELO</th></tr><tr><th></th><th style="width: 10%;">m²</th><th style="width: 15%;">%</th><th style="width: 10%;">m²</th><th style="width: 15%;">%</th><th style="width: 10%;">Sistema Actuación</th><th style="width: 10%;">Compensación</th></tr></thead><tbody><tr><td>Usos Públicos</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>Iniciativa</td><td>Privada</td></tr><tr><td>Zona Verde Publica</td><td>---</td><td>---</td><td>---</td><td>---</td><td colspan="2" style="text-align: center;">PROPIEDAD DEL SUELO</td></tr><tr><td>Equipamiento</td><td>---</td><td>---</td><td>---</td><td>---</td><td>Privada</td><td style="text-align: right;">1.076 m²</td></tr><tr><td>Viario</td><td>---</td><td>---</td><td>---</td><td>---</td><td>Publica</td><td style="text-align: right;">-- m²</td></tr><tr><td>Total Cesiones</td><td>---</td><td>---</td><td>---</td><td>---</td><td></td><td></td></tr></tbody></table>					CESIONES SUELO	SISTEMA LOCAL		S.GENERAL		GESTION DEL SUELO			m ²	%	m ²	%	Sistema Actuación	Compensación	Usos Públicos					Iniciativa	Privada	Zona Verde Publica	---	---	---	---	PROPIEDAD DEL SUELO		Equipamiento	---	---	---	---	Privada	1.076 m ²	Viario	---	---	---	---	Publica	-- m ²	Total Cesiones	---	---	---	---		
CESIONES SUELO	SISTEMA LOCAL		S.GENERAL		GESTION DEL SUELO																																																
	m ²	%	m ²	%	Sistema Actuación	Compensación																																															
Usos Públicos					Iniciativa	Privada																																															
Zona Verde Publica	---	---	---	---	PROPIEDAD DEL SUELO																																																
Equipamiento	---	---	---	---	Privada	1.076 m ²																																															
Viario	---	---	---	---	Publica	-- m ²																																															
Total Cesiones	---	---	---	---																																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><thead><tr><th style="width: 30%;">PROGRAMACION</th><th style="width: 5%;">Año 1</th><th style="width: 5%;">Año 2</th><th style="width: 5%;">Año 3</th><th style="width: 5%;">Año 4</th><th style="width: 5%;">Año 5</th><th style="width: 5%;">Año 6</th><th style="width: 5%;">Año 7</th><th style="width: 5%;">Año 8</th></tr></thead><tbody><tr><td>Estatutos y Bases J.Comp.</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Proyecto de Compensación</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Proyecto de Urbanización</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>					PROGRAMACION	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Estatutos y Bases J.Comp.									Proyecto de Compensación									Proyecto de Urbanización																					
PROGRAMACION	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8																																													
Estatutos y Bases J.Comp.																																																					
Proyecto de Compensación																																																					
Proyecto de Urbanización																																																					
CONDICIONES PARTICULARES: <ul style="list-style-type: none">- Deberá redactarse un Estudio de Detalle que contemple una ordenación de volúmenes del polígono previendo retranqueo mínimo de 3 metros a los linderos de parcela.- La rasante del terreno de la parcela final deberá rebajarse hasta el actual nivel de la calzada de acceso.- La altura máxima de la edificación sera de dos plantas (baja +1).																																																					



CAPÍTULO 4. Movilidad y transporte sostenible.

4.1 Conexiones viarias.

El ámbito de la Modificación fue urbanizado en su día como desarrollo del plan parcial del sector Las Carcabas, encontrándose el mismo en la actualidad totalmente urbanizado.

El viario que da acceso por su límite Norte a la parcela -c/Alamo- alcanza las calles Navalcarnero y Sierra Morena por su extremo Oeste, y con las calles Carcavillas y Alameda por su extremo Oeste; todas ellas urbanizadas con materiales y secciones viarias analogas a la calle Alamo.

4.2 Sistema de Transporte.

El sistema de transporte dominante en el municipio es el vehículo privado tanto por la tipología de edificación dominante -viviendas unifamiliares- como por las intensas relaciones por trabajo y ocio de la población local con el área metropolitana madrileña.

Por otra parte el municipio cuenta con seis líneas de transporte colectivo, de las cuales una local y las cinco restantes de carácter regional/interurbano; ninguna de estas líneas discurre por la calle Alamo sobre la que se apoya el ámbito de la Modificación Puntual; las calles Batres y Carretera a Moraleja son las vías más próximas al ámbito por las que discurre el transporte colectivo.



TITULO II. MEMORIA DE ORDENACION.

CAPÍTULO 1. Determinaciones de la ordenación.

1.1 Justificación, Conveniencia y Oportunidad de la Modificación.

La **justificación** para formular la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias es resultado de la necesidad municipal de:

- Poner en uso los suelos vacantes, o deficientemente edificados, del municipio para alcanzar la total materialización funcional del modelo urbano definido por las vigentes Normas Subsidiarias,
- Reconsiderar las previsiones de desarrollo de las NN.SS. en el polígono UE-6.c/Alamo Sur, que actualmente resultan inviables económicamente como consecuencia tanto de la variación de la normativa aplicable, como de la reducida dimensión del ámbito afectado.
- Reconocer el carácter de solar del polígono, por disponer de todos los servicios urbanos, de la parcela de la c/Alamo 15 e incorporar la misma al suelo urbano consolidado, eliminando la Unidad de Ejecución UE-6.
- Llevar a cabo una modificación de las NN.SS. que posibilite a corto plazo edificar una parcela sin alterar el modelo urbano definido en estas.

La **conveniencia** para la formulación de la Modificación Puntual de NN.SS. viene determinada por la posibilidad de ampliar los equipamientos locales en áreas residenciales ya fuertemente consolidadas, viabilizando económicamente y completando las previsiones dotacionales de las NN.SS., con lo que ello tiene de beneficioso para la población por los mayores niveles y diversidad de servicios local.

La **oportunidad** para la formulación de la presente Modificación Puntual viene determinada por el largo tiempo transcurrido y la falta de desarrollo del polígono desde la aprobación de las NN.SS. -agosto del 2001- que, junto con la actual reactivación económica madrileña, posibilita llevar a cabo la renovación de un área actualmente infrautilizada para beneficio del conjunto urbano.

Resolviendo lo anterior manteniendo la calificación de la parcela –Clave 7.Equipamiento- y su intensidad de aprovechamiento, lo que garantiza el mantenimiento del modelo urbano previsto en las Normas Subsidiarias.

1.2 Marco Normativo.

El marco normativo en base a las cuales debe elaborarse esta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Arroyomolinos es:

a) Estatal.

- Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. RDL7/2015 de 30 de Octubre.
- Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. RD. 2159/1978



- Reglamento de Gestión Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. D. 3288/1978
- Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo. RD. 1495/2011
- Ley de Ordenación de la Edificación Ley 38/1999 de 5 de noviembre.
- Código Técnico de la Edificación. RD.314/2006 de 17 de marzo.
- Ley 37/2015 de Carreteras del estado, de 29 de septiembre.
- Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, de 9 de diciembre.
- Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. RD 1/2013, de 29 de noviembre

b) Autonómica

- Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, de 17 de julio.
- Ley 9/1995, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid
- Ley 7/2000 de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles objeto de preservación de la CAM, de 19 de junio.
- Decreto 69/1983 distribución de competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo entre los órganos de la CAM, de 30 de junio.
- Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid ley 3/2013.
- Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid de 7 de Marzo.
- Decreto 29/1993, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid de 11 de Marzo.
- Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid de 15 de junio.
- Ley Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.Ley8/1993, de 22 de junio.
- Reglamento de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. Decreto13/2007, de 15 de marzo
- Distintas normas de las compañías suministradoras de servicios urbanos

1.3 Estructura General y modelo propuesto. Objetivos y Criterios Generales de Intervención.

El **objetivo básico** de la Modificación Puntual es viabilizar la puesta en uso del suelo urbano no consolidado del polígono UE-6.c/Alamo Sur, delimitado en las vigentes Normas Subsidiarias, asumiendo las singulares características del mismo.

El **criterio general de intervención**, dada su condición de suelo totalmente urbanizado con anterioridad al año 1995, es el de incorporar dicho ámbito al suelo urbano consolidado corrigiendo el bloqueo derivado de la alteración de las cargas/obligaciones establecidas por la ordenación detallada del sector La Cárcava, derivadas de los criterios de la Ley 9/2001 para el suelo urbano no consolidado.

La reducida dimensión del polígono y la coincidencia de este con una única parcela -c/Alamo 15- de reducida superficie -1.076 m²s-, inmersa en una urbanización residencial de vivienda unifamiliar, lleva a considerar necesario eliminar la delimitación de la unidad de ejecución/actuación UE-6, incorporando los suelos de dicho polígono al régimen común del suelo urbano consolidado de Arroyomolinos.



Con ello la estructura general del municipio y el modelo de las vigentes NN.SS. no se ve alterado dado lo reducido del ámbito, de la posición de la U.Ejecución en el conjunto urbano, y del mantenimiento tanto del uso (equipamiento) como de la intensidad de aprovechamiento lucrativo previsto -1,20 m²c/m²s- en las vigentes NN.SS..

Para alcanzar el anterior objetivo básico se considera necesario abordar las cuatro acciones siguientes:

- **Proponer** una Modificación Puntual que garantizando la viabilidad económica del desarrollo del polígono/parcela, permita la puesta en uso del suelo y su edificación inmediata.
- **Excluir** la parcela de la c/Alamo 15 del suelo urbano No Consolidado, y por tanto suprimir el polígono UE-6.c/Alamo Sur de las NN.SS., incorporando la misma al suelo urbano consolidado.
- **Mantener** en el ámbito de la Modificación Puntual, la actual condición de suelo urbano de las NN.SS., así como la calificación y el uso previsto en las mismas -equipamiento-, y el aprovechamiento lucrativo -1,2 m²c/m²s- establecido en las mismas, con lo que ello supone de mantenimiento del modelo urbano global definido en su día para el municipio.
- Remitir las condiciones de edificación/ordenación de la parcela a las determinaciones de la ordenanza de aplicación Clave 7.Equipamiento, estableciendo la obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle para armonizar la implantación de los volúmenes de la parcela en su entorno.

1.4 Descripción y justificación de la ordenación propuesta.

a) Consideraciones generales.

Las vigentes Normas Subsidiarias de Arroyomolinos de septiembre del 2001 delimitan una Unidad de Ejecución, denominada UE-6. sobre la parcela de la c/Alamo 15, a pesar de la reducida dimensión de la misma.

Por ello e independientemente de la delimitación poligonal de las NN.SS., señalar que tanto la dimensión -1.076 m²s- de la parcela/polígono, como la circunstancia de la total urbanización de la calle a la que da frente permite considerar que la misma debe tener un tratamiento más propio de solar, que como polígono de ejecución sujeto a las cesiones de redes públicas dimensionadas con los estándares de la Ley 9/2001.

De este modo la Modificación posibilita la materialización de las previsiones de las Normas Subsidiarias, en uso, tipología y aprovechamiento, en un área urbana residencial completamente urbanizada en la cual las situaciones de parcelas de suelo vacante (11) constituyen una excepción frente al conjunto edificado (361) con viviendas unifamiliares de todo tipo: adosadas, pareadas o exentas.

En ese sentido la ficha de las vigentes NN.SS., sobre condiciones particulares del polígono, consideraba innecesaria la cesión de suelos dotacionales en la U.Ejecución, tanto de zona verde pública, como de equipamiento y de viario público (en este último caso -viario- por localizarse la parcela dentro de un entorno ya completamente urbanizado y con la alineación de la calle/parcela/unidad de ejecución perfectamente definida).



Si tenemos en cuenta que el polígono/parcela pertenecía a un sector -Las Cárcavas- desarrollado en base a las antiguas NN.SS. del 1991, mediante un plan parcial que ya contempló la cesiones dotacionales de zonas verdes y equipamiento previstas en el Reglamento de Planeamiento de 1978, se puede concluir que es obligado reconsiderar el polígono delimitado en las NN.SS. del 2001, justificando la presente Modificación Puntual que propone la incorporación del polígono/parcela UE-6 al suelo urbano consolidado.

En este sentido del análisis de las dos primeras condiciones particulares establecidas para el desarrollo del polígono -la redacción de un E.Detalle y la fijación de la rasante de la parcela a la cota del frente de la c/Alamo- se deduce la preocupación del planificador por alcanzar la máxima integración de todos los volúmenes finales de la zona, independientemente del uso: dotacional privado, lo que justifico la obligación de redactar un Estudio de Detalle que posibilitase controlar municipalmente los volúmenes edificables finales, dado el entorno de vivienda unifamiliar en el que debía enmarcarse una edificación singular como es un posible futuro equipamiento privado.

Por ello resulta justificado mantener la necesidad, previa a la edificación de la parcela, de elaborar un Estudio de Detalle de la misma para armonizar sus volúmenes en el entorno urbano; las condiciones que debe contemplar dicho Estudio de Detalles son:

- Obligatoriedad modificar la rasante interior de la parcela ajustándola a la rasante de la calzada de la c/Alamo en todo su frente,
- Retranqueo de la mínimo de la edificación de tres metros a todos los linderos de parcela y
- Ordenación de los volúmenes de edificación de la parcela en base a las determinaciones de la ordenanza Clave 7.Equipamietno, en edificabilidad, ocupaciones parcela, alturas, etc. Definida en las vigentes Normas Subsidiarias.

b) Relación de la ordenación de la parcela/polígono y su entorno.

La parcela/polígono objeto de la Modificación Puntual se localiza en uno de los primeros ensanches residenciales de Arroyomolinos desarrollado en su día mediante un plan parcial de vivienda unifamiliar de superficie próxima las 30 hectáreas; dicho plan parcial contempló las dotaciones de la Ley del Suelo del 75 y concentrando el 10% de las zonas verdes publicas de cesión, como grandes espacios ajardinados públicos (parte de ellas parque de Los Galayos de 1.17 Ha). Como resulta evidente esta gran zona verde pública es complementaria de las pequeñas zonas verdes privadas en el interior de las parcelas, propias de la edificación unifamiliar dominante en el sector.

La situación urbanística de este ensanche residencial pone en evidencia la innecesaridad de prever nuevas dotaciones/reservas de suelo público en la parcela objeto de la Modificación Puntual, puesto que puede entenderse que estas ya se contemplaron en la ordenación del plan parcial.

Ello supone que la presente Modificación, con la incorporación de la parcela al suelo urbano consolidado, retrotrae las condiciones de ordenación de la misma a las condiciones del plan parcial al que pertenecía.



c) La solución adoptada en la Modificación Puntual.

La aplicación de los anteriores criterios supone que la propuesta implica:

1º. En lo que se refiere a las calificaciones de suelo y aprovechamientos.

- El **mantenimiento de la calificación del suelo** -Clave 7.Equipamiento- establecida para el polígono UE-6.c/Alamo Sur en las normas urbanísticas de las NN.SS.
- El **mantenimiento de la intensidad de aprovechamiento** lucrativo establecida por las NN.SS. -1,2 m²c/m²s- para el polígono UE-6.c/Alamo Sur, dado que coincide con el aprovechamiento establecido de modo genérico en la Clave de Ordenanza aplicable en el resto del suelo urbano consolidado del municipio.
- El **mantenimiento de la tolerancia de usos** regulada de modo genérico para todo el municipio en el art.6.107 de las ordenanzas.
- La **remisión a la regulación genérica** de las Condiciones Estéticas de las NN.SS. para la localización/ordenación de los volúmenes generales de edificación mediante un Estudio de Detalle.

Esta propuesta de solución supone una total concordancia con las previsiones de las vigentes Normas Subsidiarias en la medida que respetando el uso y la intensidad de aprovechamiento tanto de la U.Ejecución como de las ordenanzas, la futura construcción de la parcela/polígono mantiene los criterios de ordenación del entorno residencial de las calles Alamo, Batres y Sierras de Gredos y Morena en el que la misma se inserta.

Por otra parte la aplicación en la parcela/polígono de las condiciones estéticas generales de las NN.SS., complementarias de las condiciones de uso y aprovechamiento, permiten la continuidad de los criterios de ordenación con los que fue formulado y definido el modelo urbano de las NN.SS. de Arroyomolinos.

2º. En lo que se refiere a la gestión y desarrollo del suelo.

- **Eliminar el polígono de gestión** delimitado en las NN.SS. -UE-6.c/Alamo Sur- con el fin de permitir un aprovechamiento razonable y económicamente viable de la parcela/polígono, toda vez que el municipio no estudia ninguna intervención por expropiación sobre el área para ampliar los equipamientos de la zona.
- **Incorporar al suelo urbano consolidado** del municipio el ámbito de la parcela/polígono objeto de la Modificación Puntual.
- **Prever** la ordenación de volúmenes en la parcela mediante la redacción de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes a implantar en la misma con las condiciones establecidas en el apartado 1.5Otras Condiciones del Título IV.Normas Urbanísticas de la presente Modificación.



1.5 Condiciones materiales de la propuesta.

En la medida que la presente propuesta de Modificación Puntual únicamente afecta a la subcategoría de suelo urbano previsto en las NN.SS. sobre la parcela/polígono, proponiendo su exclusión del suelo urbano NO consolidado para su inclusión en el urbano consolidado, las cifras globales de clasificación y calificación del suelo permanecen invariables.

En cualquier caso los datos materiales de la propuesta quedan resumidos en:

- Clase de suelo	Urbano Consolidado
- Ambito tota de la modificación	1.076 m ² s
- Edificabilidad máxima.	1,20 m ² c/m ² s
- Superficie máxima construible	1.291 m ² c
- Ordenanza edificación	Clave 7.Equipamiento
- Otras condiciones	Redacciones un Estudio de Detalle.

1.6 Otras Condiciones.

El desarrollo de la edificación de la parcela precisara de la ordenación de los volúmenes permitidos por la ordenanza Clave 7.Equipameinto, manteniendo una rasante de la totalidad de la parcela coincidente con la de la c/Alamo; retranqueando la edificación un mínimo de tres metros respecto de cualquier lindero y aplicar las condiciones de aprvhecahmento de la Clave 7.Equipamiento.

1.7 Consecuencia de la propuesta de Modificación Puntual en la calificación de las vigentes NN.SS.

La presente propuesta de Modificación Puntual no altera ni el uso global previsto -equipamiento-, ni el aprovechamiento -1,20 m²c/m²s- ni la tipología de edificación -edificación exenta de dos plantas de altura máxima-, ni la clase de suelo -urbano- de las NN.SS..

Por el contrario la propuesta de Modificación Puntual altera la gestión de desarrollo en la medida que modifica la actual categoría de suelo urbano del ámbito -de Consolidado a No Consolidado-, lo que conlleva la supresión del polígono Unidad de Ejecución UE-6.c/Alamo Sur y por tanto el modo en el que el suelo se pone en servicio. Con ello se viabiliza la puesta en uso de la parcela/polígono y se reduce un suelo infrautilizado en el municipio que ya dispone de todos los servicios urbanos.

Resultado de todo ello la edificación del ámbito, que afecta a una única parcela de moderada dimensión -1.076 m²s-, podrá llevarse a cabo a través de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes dentro de la parcela teniendo en cuenta la ordenanza aplicable sobre la misma -Clave7.Equipamiento-.

1.7 Modelo de gestión.

Como consecuencia de que la Modificación Puntual supone la incorporación de una parcela/polígono de suelo urbano no consolidado al suelo urbano consolidado de las Normas Subsidiarias, la gestión del desarrollo se llevará a



cabo por aplicación directa de la ordenanza Clave 7.Equipamiento sobre la parcela, tras la ordenación de volúmenes definidos en un Estudio de Detalle previo a la licencia.

1.8 Infraestructuras y servicios urbanos.

a) Estructura viaria.

La Modificación Puntual se apoya en el viario de la calle Alamo y no altera la alineación de la calle definida en Normas Subsidiarias; por ello la misma no precisa de obras complementarias de urbanización, manteniéndose la estructura viaria prevista en los planos de alineaciones de las NN.SS.

b) Infraestructuras básicas y servicios.

Dado el grado de urbanización de la parcela/polígono y la posición de esta respecto a la traza de la calle Alamo, la Modificación Puntual no precisa de otras obras complementarias urbanización que las de ejecución de las distintas acometidas de servicios que precise la edificación.

En consecuencia las actuales redes que discurren por la calle Alamo, esquematizadas en el apartado 2.5 b) del Capítulo de Análisis de la Memoria Informativa de la presente Modificación Puntual, son las que darán servicio a la futura edificación de la parcela.

c) Justificación del cumplimiento de la accesibilidad universal.

Las características con las que se ha urbanizado la calle Alamo, como viario de coexistencia -rasante transversal única en calzada y bandas peatonales- garantiza el cumplimiento de la accesibilidad por la inexistencia de barreras arquitectónicas.

1.9 Cuadro comparativo vigentes NN.SS. 2001 y Modificación Puntual.

Los datos materiales comparativo de las previsiones de las vigentes NN.SS. del 2001 y de la presente propuesta de Modificación Puntual en el ámbito de la parcela/polígono de la c/Alamo 15 queda reflejado en el siguiente cuadro:

	Normas Subsidiarias 2001	Modificación Puntual 2022
Clase de suelo	Urbano	Urbano
Subcategoría de suelo	No Consolidado	Consolidado
Superficie	1.076 m ² c	1.076 m ² c
Clave de Ordenanza	7.Equipamiento	7.Equipamiento
Parcela mínima	250 m ² s	250 m ² s
Ocupación máxima de parcela	100 %	100 %
Edificabilidad máxima	1,20 m ² c/m ² s	1,20 m ² c/m ² s



TITULO III. ESTUDIO ECONÓMICO.

3.1 Evaluación y asignación de la inversión.

a) Estimación de la inversión necesaria.

La inversión necesaria para el desarrollo del ámbito de la Modificación Puntual corresponde en su integridad a la edificación de la parcela/polígono ya que; dado el grado de urbanización del área, no existen obras de urbanización pendientes a realizar.

b) Asignación de la inversión necesaria.

Dada la iniciativa privada de gestión aplicable en el ámbito de la Modificación Puntual esta no precisa para su desarrollo ninguna participación económica por parte de las Administraciones Públicas, correspondiendo por tanto íntegramente la misma al promotor de la actuación.

3.2 Capacidad del promotor para acometer las obras.

Teniendo en cuenta el montante de la inversión a realizar para el desarrollo del ámbito de la Modificación Puntual, su ejecución está asegurada por la solvencia de la mercantil propietaria/promotora del solar edificable.

3.3 Evolución prevista de la inversión.

El desarrollo previsto contempla la inmediata ejecución de la edificación de la parcela con una inversión privada proxima a 1.550.000 euros, estimándose que la misma podra iniciarse en un periodo no superior a dieciocho meses una vez aprobada definitivamente la presenet Modificacion Puntual.



TITULO IV. NORMATIVA URBANÍSTICA.

CAPITULO 1. Disposiciones de carácter general.

1.1 Condiciones generales.

Para todo lo referente al régimen jurídico del suelo, gestión urbanística, normas de procedimiento y normas, a aplicar en el área objeto de la presente Modificación Puntual, se estará a lo dispuesto en las vigentes Normas Subsidiarias del septiembre del 2001 y sus modificaciones aprobadas definitivamente, complementadas por las determinaciones de la Ley 9/2010 del Suelo de la Comunidad de Madrid, ya que la presente Modificación no afecta a ninguno de tales parámetros de las ordenanzas.

1.2 Régimen jurídico aplicable

En los terrenos afectados por esta Modificación Puntual será de aplicación lo dispuesto en legislación estatal, RD 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba la Ley del Suelo Estatal; y en la legislación autonómica el RD 9/2001 de 17 de julio, por el que se aprueba la Ley del Suelo de la CAM; el Decreto 55/2012, de 15 de marzo, por el que se aprueba el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la CAM y, en general, sus normas de desarrollo.

1.3 Condiciones de gestión y desarrollo.

Dado que la presente Modificación incide sobre terrenos incluidos dentro del suelo urbano proponiendo la incorporación del ámbito de la UE-6.c/Alamo Sur al suelo urbano consolidado, la gestión y desarrollo de los mismos se realizará tras la elaboración de un Estudio e Detalle que ordene los volúmenes a ejecutar y resultado de la aplicación de la Clave de ordenanza establecida en las vigentes Normas Subsidiarias.

1.4 Condiciones de ordenanza.

Puesto que la presente Modificación Puntual no modifica las ordenanzas previstas en las Normas Subsidiarias vigentes ni introduce nuevas condiciones en éstas, en sus determinaciones de posición de la edificación, volumen, altura máxima, condiciones higiénicas, de uso, etc. a aplicar en el área objeto de la presente Modificación se estará a la ordenación de volúmenes de un Estudio de Detalle resultado de la aplicación de lo establecido en las actuales ordenanzas de las NN.SS. de Arroyomolinos.

1.5 Otras Condiciones.

El desarrollo de la edificación de la parcela precisara de la ordenación de los volúmenes permitidos por la ordenanza Clave 7.Equipameinto, que deberá cumplir que:



- a) La rasante interior de la totalidad de la parcela se ajustara a la rasante de la calzada de la c/Alamo a todo lo largo de su frente, rebajándose en toda su extensión hasta el nivel de la calzada de dicha calle.
- b) La ordenación de volúmenes contemplará un retranqueo mínimo de 3 metros a todos los linderos de la parcela.
- c) La ordenación de los volúmenes de edificación de la parcela se establecerá en base a las determinaciones de la ordenanza Clave 7.Equipamietno, en todos sus parámetros: edificabilidad, ocupación de parcela, alturas, etc., según quedan estos definidos en las vigentes Normas Subsidiarias.

**Anexo 1 Informe de Sostenibilidad Económica.****1.1 Objeto de las memorias de sostenibilidad económica.**

El Texto refundido de la Ley del Suelo y de Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015 de 30 de octubre la obligación que deben asumir los planes de ordenación de incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que deberán ponderar, en particular, el impacto en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias para la puesta en marcha y la prestación de servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

El objeto fundamental del presente estudio es justificar la sostenibilidad económica del desarrollo del ámbito objeto de la Modificación Puntual; justificando tanto que el desarrollo urbanístico propuesto es de fácil mantenimiento por parte de las Administraciones, como que este es coherente con el planeamiento urbanístico local tanto técnica como económicamente.

Para alcanzar este objetivo, se identifican y cuantifican los gastos en los cuales incurrirá la iniciativa privada y el Ayuntamiento de Arroyomolinos desde la puesta en marcha hasta la materialización total de desarrollo por la iniciativa privada; por otro lado, se analizan los ingresos previsibles por parte del Ayuntamiento como consecuencia del desarrollo del ámbito.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá soportar menos los ingresos que percibirá por todos los conceptos derivados de la actuación urbanizadora, determinará a largo plazo la sostenibilidad económica de la actuación.

La repercusión que tiene la actuación en las arcas municipales se realiza determinando:

- El coste de las obras de urbanización descritas de la parcela/polígono.
- Ingresos por la Tasa o Impuestos Municipales, distinguiendo los puntuales por licencias de obra, actividades, etc. de los permanentes como el IBI, IAE, etc.

1.2 Características de la planificación.

Todo el ámbito objeto de la Modificación Puntual corresponde al suelo urbano consolidado de titularidad privada de 1.076 m²s de superficie; a los efectos del estudio de sostenibilidad económica debe tenerse en cuenta que el ámbito está sujeto a una única ordenanza -Clave 7.Equipamiento- que, de acuerdo con la edificabilidad permitida por ordenanza -1,2 m²c/m²s-, permite una construcción de 1.291 m²c construidos sobre rasante.

1.3 Estudio económico.

La evaluación económica de las obras, que se deben de ejecutar para el desarrollo del ámbito de la Modificación Puntual, corresponde exclusivamente a la edificación, puesto que la parcela ya está completamente urbanizada y no precisa de otras obras de urbanización complementarias de la edificación que las correspondientes a las acometidas de las distintas redes de servicio.



La ejecución estimada de estas actuaciones será a cargo de los propietarios promotores sin que ello conlleve repercusión o carga alguna para las arcas municipales; por tal razón al no tener una repercusión directa de la inversión al Ayuntamiento de Arroyomolinos, esta no implica modificación de sus presupuestos municipales.

1.4 Evaluación del aumento patrimonial.

Circunscribiéndose el ámbito de la Modificación Puntual estrictamente a una única parcela catastral 1681815VK2518S0001MY, propiedad de ELPE SL y no produciéndose cesiones de la titularidad del suelo de la misma al municipio, dada la naturaleza y obligaciones previstas por la Modificación Puntual, no existe aumento patrimonial para la Hacienda Pública Local.


1.5 Incidencia en la Hacienda Local.

Como consecuencia de lo anterior, teniendo en cuenta que el mantenimiento de la urbanización ya se está llevando a cabo cotidianamente por el municipio, la incidencia en el desarrollo local únicamente tendrá efectos para este en cuanto a los ingresos derivados de las edificaciones previstas al Impuesto municipal sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y la licencia de primera ocupación (LPO).

1.6 Conclusión.

Analizada la casuística anterior los ingresos de la Hacienda Local por las actividades directas en el ámbito de la Modificación Puntual, sin entrar en los ingresos derivados por IBI, IAE, etc. provenientes de las futuras actividades a localizar en la parcela/polígono, el balance es necesariamente positivo para el municipio y por tanto las arcas municipales no sufrirán menoscabo alguno.

Madrid, julio del 2024


Fdo. Luis Lasso
arquitecto



ANEXO 2. Resumen Ejecutivo.

2.1 Generalidades

El municipio de Arroyomolinos se rige urbanísticamente mediante las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 27/09/2001; las mismas definen un polígono de gestión coincidente con el solar de la calle Alamo 15, denominado UE-6.c/Alamo Sur, calificado todo él con la Clave 7.Equipamiento.

2.2 Situación y ámbito.

El ámbito objeto de la modificación es coincidente con la Unidad de Ejecución UE-6.c/Alamo Sur, teniendo como limites:

- Noroeste.** Calle Alamo, por la que tiene acceso rodado, según una linde de tramos rectos y curvos de 63,35 metros de longitud y 63,21 metros de desarrollo.
- Este.** Parcela residencial de la c/Alamo 13, según una linde recta de 3,90 metros de longitud.
- Sureste.** Parcelas residenciales de la calle Navalcarnero números 30 a 42, según una polilínea de tramos rectos de Crtra. M-220, según polilínea de tramos rectos de 59,90 metros de cuerda y 61,95 metros de desarrollo.
- Suroeste.** Parcela residencial de la calle Alamo 17, según una linde recta de 25 metros de longitud.

2.3 Planeamiento vigente.

Arroyomolinos se rige urbanísticamente mediante las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 27/09/2001; las mismas definen un polígono de gestión coincidente con el solar de la calle Alamo 15, denominado UE-6.c/Alamo Sur, calificado con la Clave 7.Equipamiento sus parámetros principales son;

- Uso característico	Equipamiento genérico.
- Parcela mínima edificable	250 m ² s.
- Ocupación máxima de parcela	100 % (en suelo urbano)
- Superficie máxima construible	1,2 m ² c/m ² s.

2.4 Objeto de la modificación puntual.

El objeto de la presente Modificación Puntual de NN.SS es viabilizar la edificación y el desarrollo de las Normas Subsidiarias, sobre una parcela completamente urbanizada, a partir de la supresión de la unidad de ejecución definida en las vigentes NN.SS. motivada por:

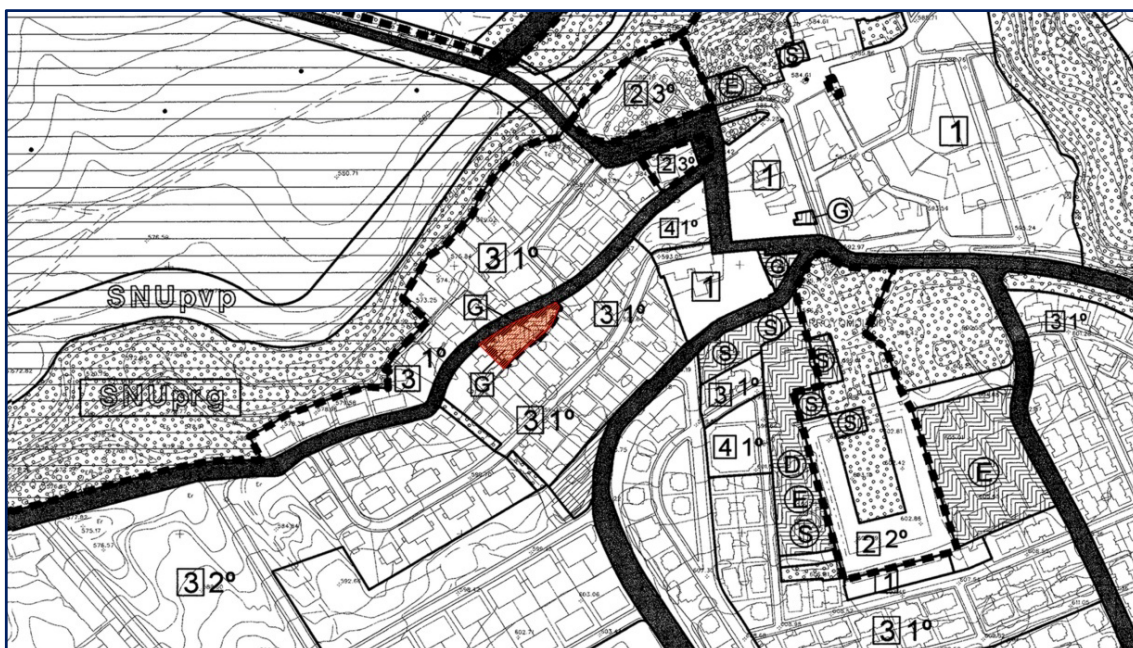
- La reducida dimensión del ámbito que afecta a una única parcela de 1.706 m²s de superficie, inmersa en un área completamente urbanizada de edificación unifamiliar.
- La condición material de la parcela afectada que tiene la condición de solar al disponer de la totalidad de los servicios urbanos que discurren a todo lo largo del frente de la c/Alamo.



Ello no supone sino recuperar las condiciones iniciales del planeamiento parcial en su día aprobado, que regulaba la parcela/polígono y en el que se encuadra el ámbito afectado por la Modificación y que, las Normas Subsidiarias, por estar vacante optaron por delimitar un polígono de ejecución, sin cargas de cesiones de suelo de acuerdo a la legislación urbanística vigente en tal momento.

En este sentido la entrada en vigor de la Ley 9/2001 del Suelo, por el tratamiento que esta establece a las Unidades de Ejecución/suelos No consolidados inviabiliza el desarrollo del polígono al establecer, en función de la edificabilidad permitida por la ordenanza un volumen de cesiones publicas que alcanzan casi el 50% de la parcela/polígono.

Para resolver tal situación la nueva ordenación propuesta en la Modificación Puntual propone la incorporación del ámbito al suelo urbano consolidado, manteniendo usos y aprovechamientos; ello se concreta en los siguientes esquemas que recogen la ordenación vigente y la ordenación propuesta (y donde la única diferencia es la supresión de la delimitación del ámbito del polígono UA-6) es:



Calificación y Gestión NN.SS. vigentes.

Por otra parte sobre el área, para la mejor ordenación de la misma, se propone la redacción de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes aplicables en la parcela como consecuencia de la aplicación de la ordenanza Clave 7.Equipamiento.



- a) Las calificaciones y ordenanzas del ámbito.
El área calificada con la ordenanza de equipamiento, así como su aprovechamiento y uso, no se ve alterada.
- b) Las redes públicas.
No alterándose el aprovechamiento lucrativo del ámbito, las redes públicas del municipio no quedan alteradas por la Modificación Puntual.
- c) La relación con el entorno colindante.
La propuesta de modificación no altera el trazado de la red viaria, así como tampoco los volúmenes de tráfico generados en el entorno en la medida que su reducida superficie no modifica de forma relevante el aprovechamiento/edificabilidad del área.

Al estar la calle Álamo completamente urbanizada, y en buen estado de conservación, la Modificación Puntual, al no alterar ni el aprovechamiento, ni la forma ni dimensión del área, no supone para la iniciativa privada incremento patrimonial respecto de las previsiones de las NN.SS., así como tampoco cargas para la Hacienda Local al no alterar/incrementar la superficie viaria cuyo mantenimiento ya está siendo realizado por el municipio.

Fdo. Luis Lasso Liceras
arquitecto

**Anexo 3. Memoria de impacto normativo**

La intervención en el ámbito de la parcela/polígono objeto de la presente Modificación Puntual supone la puesta en uso y edificación de una parcela perteneciente al suelo urbano actualmente ineficientemente edificada en menoscabo de su entorno inmediato; la intervención conlleva la eliminación de su actual carácter residual dentro de la trama urbana.

3.1 Impacto en la infancia y adolescencia.

La Modificación Puntual propuesta supone la ampliación de las dotaciones privadas del municipio y no afecta al espacio viario actualmente urbanizado en su totalidad, viario que cumple la normativa de accesibilidad y supone por tanto una mayor seguridad vial tanto de peatones como de vehículos; por ello puede afirmarse que la propuesta supone una clara mejora para todas las cohortes de población, incluidas las de menor edad.

Madrid, julio del 2024


Fdo. Luis Lasso Liceras
arquitecto



DOCUMENTACION GRAFICA.

PLANOS DE INFORMACIÓN:

I-01	Situación en el Municipio.	E-1:4.000
I-02	Ortofoto Aérea	E-1:2.000
I-03	Estructura Catastral.	E-1:1.000
I-04	Planeamiento Vigente.	E-1:2.000

PLANOS DE PROYECTO:

OP-1	Planeamiento Propuesto.	E-1:2.000
------	-------------------------	-----------



ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN



INFORMACION



AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias
en el ámbito de la calle Álamo & UE-6 c/ Álamo Sur

PLANO: ORTOFOTOGRAFÍA AÉREA

ESCALA GRÁFICA:
0 10 20 40 60 80 100 120

ESCALA:
1:2.000

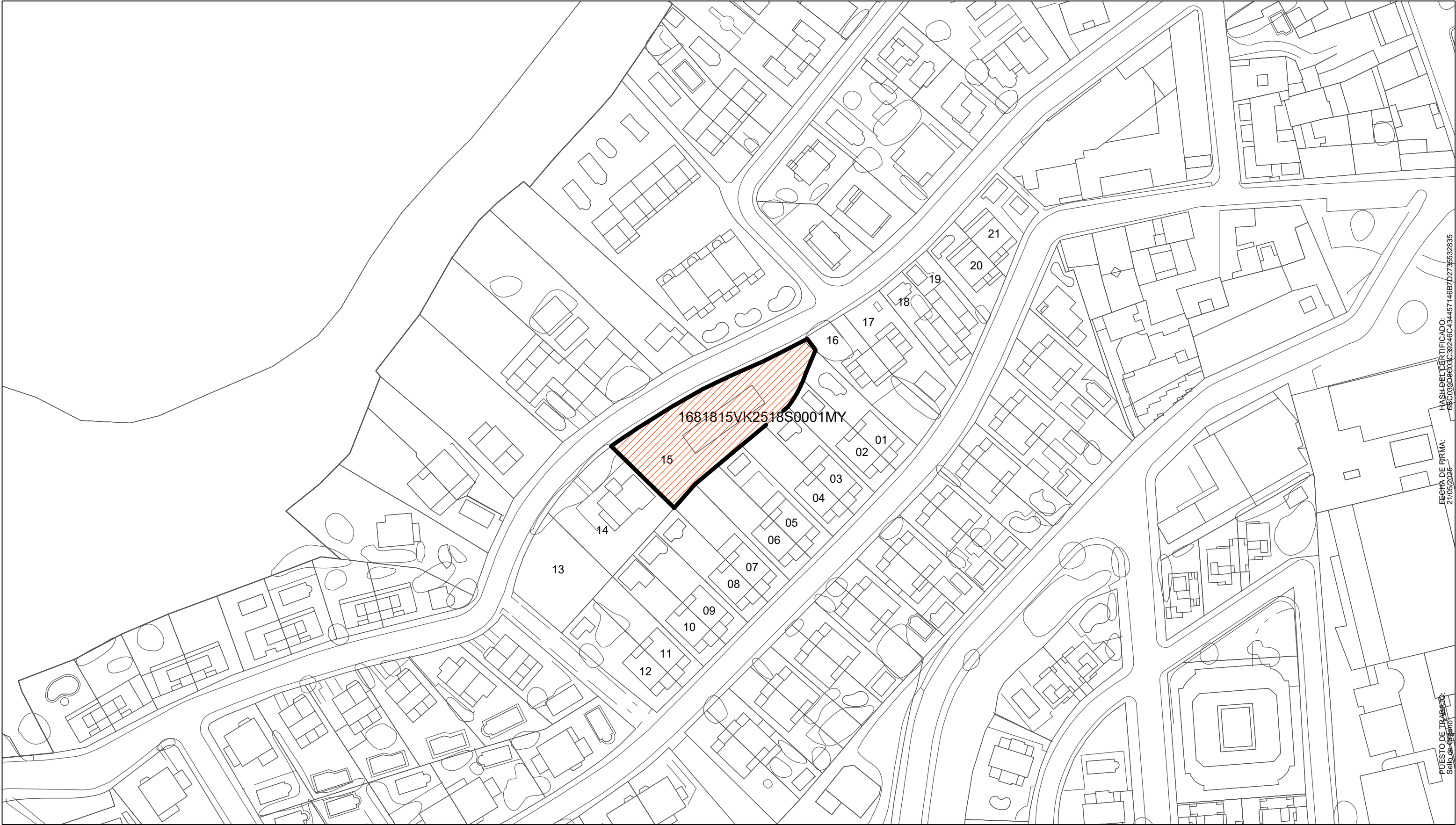
MODIFICACIÓN:

FECHA:
Julio 2024.v1

EQUIPO REDACTOR:
L. LASSO CONSULTORES, S.L.
Arenal 18. 28013 Madrid Tf. 91 523 2460
l.lassoconsultores@gmail.com

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

Nº PLANO:
I-02



PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Aroymolinos

HASH DEL CERTIFICADO:
68C039D8E03C39246C434457146B7D2736532835

FECHA DE FIRMA:
21/05/2026

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 28939IDOC2ADCE4396C11D6B4EA7

- PARCELA CATASTRAL
- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN



INFORMACION

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias
en el ámbito de la **calle Álamo & UE-6 c/ Álamo Sur**

PLANO:

ESTRUCTURA CATASTRAL

ESCALA GRÁFICA:

ESCALA:
1:1.000

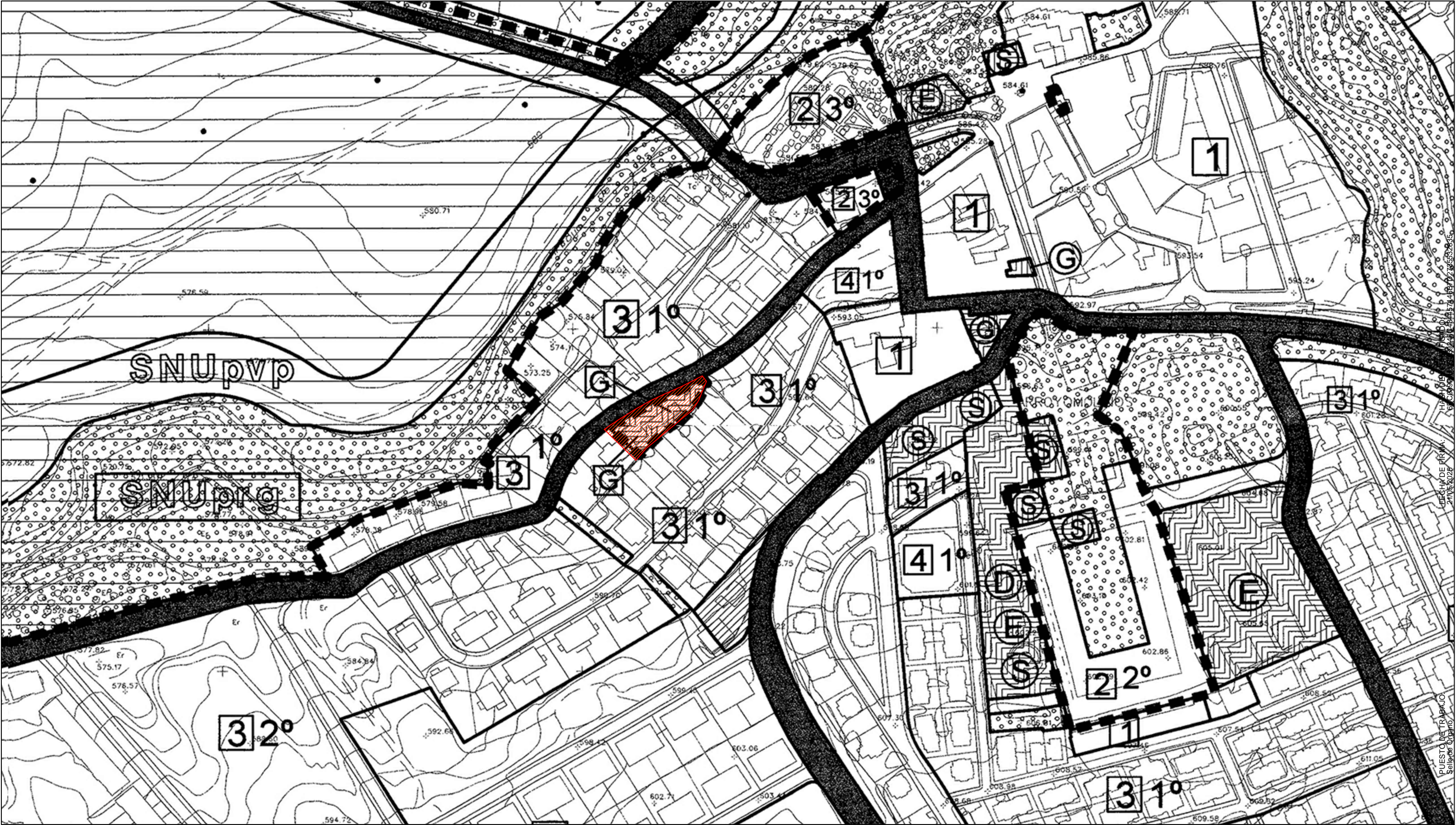
MODIFICACIÓN:

FECHA:
Julio 2024.v1:

EQUIPO REDACTOR:
L. LASSO CONSULTORES, S.L.
Arenal 18. 28013 Madrid Tf. 91 523 2460
l.lassoconsultores@gmail.com

PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

Nº PLANO:
I-03



ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

CLAVE

GRADO

1

MANZANA CERRADA

2

ENSANCHE

1ª Estación - 4 plantas (baja + 3)

2ª Genérico - 3 plantas (baja + 2)

3ª Histórico - 3 plantas

3

EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

1ª Compacto (200 m²)

1ª Intensiva (250 m²)

2ª Semintensiva (350 m²)

3ª Extensiva (500 m²)

4

COMERCIAL

1ª Genérico

2ª Ocio Metropolitano

5

INDUSTRIA Y ALMACENES

1ª Mininave

2ª Nave adosada

3ª Nave paravida

4ª Industria exenta

CCC

CENTRO CIVICO COMERCIAL

PARQUE URBANO Y ZONA VERDE

EQUIPAMIENTO

Privado

Público

E

S

D

G

Escolar

Social

Deportivo

Genérico

SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

VARIO ESTRUCTURANTE

POLÍGONOS DE GESTIÓN

SISTEMA GENERAL

SNU_{pu}

SUELO NO URBANIZABLE SU VALOR AGRÍCOLA

SNU_{pr}

SNU ESPECIALMENTE PF DEL PARQUE REGIONAL

SNU_{pvp}

SNU ESPECIALMENTE PF CARANAS Y VÍAS PECUARIAS

SNU_{pr}

SNU ESPECIALMENTE PF RESERVA DE INFRAESTR

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en el ámbito de la calle Álamo & UE-6 c/ Álamo Sur

PLANO:

PLANEAMIENTO VIGENTE

ESCALA GRÁFICA:

ESCALA:

MODIFICACIÓN:

FECHA:

EQUIPO REDACTOR:

PROMOTOR:

L. LASSO CONSULTORES, S.L.

Arenal 18. 28013 Madrid

Tf. 91 523 2460

l.lassoconsultores@gmail.com

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

Nº PLANO:

1-04

NOBRE:

Arroyomolinos

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en el ámbito de la calle Álamo & UE-6 c/ Álamo Sur

PLANO:

PLANEAMIENTO VIGENTE

ESCALA GRÁFICA:

ESCALA:

MODIFICACIÓN:

FECHA:

EQUIPO REDACTOR:

PROMOTOR:

L. LASSO CONSULTORES, S.L.

Arenal 18. 28013 Madrid

Tf. 91 523 2460

l.lassoconsultores@gmail.com

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

Nº PLANO:

1-04

NOBRE:

Arroyomolinos

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en el ámbito de la calle Álamo & UE-6 c/ Álamo Sur

PLANO:

PLANEAMIENTO VIGENTE

ESCALA GRÁFICA:

ESCALA:

MODIFICACIÓN:

FECHA:

EQUIPO REDACTOR:

PROMOTOR:

L. LASSO CONSULTORES, S.L.

Arenal 18. 28013 Madrid

Tf. 91 523 2460

l.lassoconsultores@gmail.com

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

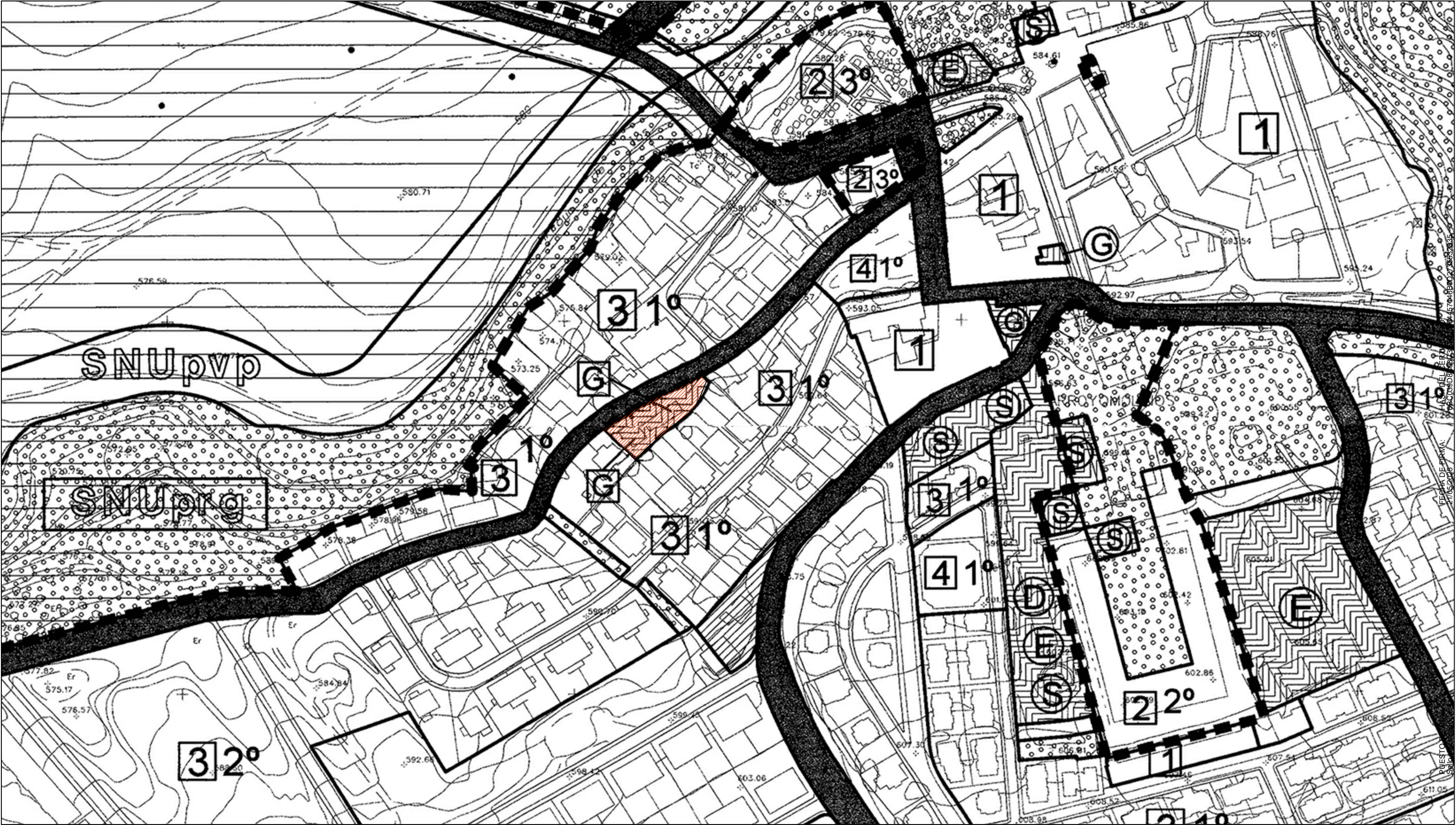
Nº PLANO:

1-04

NOBRE:

Arroyomolinos

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 289399IDOC2ADCE4396C11D6B4EA7



ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

CLAVE

GRADO

1

MANZANA CERRADA

2

ENSANCHE

1º Estación - 4 plantas (baja + 3)

2º Genérico - 3 plantas (baja + 2)

3º Histórico - 3 plantas

3

EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

1a Compacto (200 m²)

1º Intensiva (250 m²)

2º Semintensiva (350 m²)

3º Extensiva (500 m²)

4

COMERCIAL

1º Genérico

2º Ocio Metropolitano

5

INDUSTRIA Y ALMACENES

1º Mininave

2º Nave adosada

3º Nave pareada

4º Industria exenta

CCC

CENTRO CIVICO COMERCIAL

PARQUE URBANO Y ZONA VERDE

EQUIPAMIENTO

Privado

Público

E Escolar

S Social

D Deportivo

G Genérico

SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

VIARIO ESTRUCTURANTE

POLÍGONOS DE GESTIÓN

*

SISTEMA GENERAL

SNU pvp

SUELO NO URBANIZABLE PRESERVADO POR SU VALOR AGRÍCOLA

SNU prg

SNU ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LA LEY DEL PARQUE REGIONAL DEL GUADARRAMA

SNU pvi

SNU ESPECIALMENTE PROTEGIDO DE CAÑADAS Y VÍAS PECUARIAS

SNU pr

SNU ESPECIALMENTE PROTEGIDO PARA RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS

ORDENACIÓN

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en el ámbito de la calle Álamo & UE-6 c/ Álamo Sur

PLANO:

PLANEAMIENTO PROPUESTO

ESCALA GRÁFICA:

ESCALA:

MODIFICACIÓN:

FECHA:

EQUIPO REDACTOR:

PROMOTOR:

Nº PLANO:

L. LASSO CONSULTORES, S.L.

Arenal 18. 28013 Madrid

Tf. 91 523 2460

l.lassoconsultores@gmail.com

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS

P-01

0

10

20

40

60

80

100

120

Julio 2024.v11

AYuntamiento de Arroyomolinos

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 289399IDOC2ADCE4396C11D6B4EA7