



HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF0688A70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457146B7D2735532835
DFA094C6685106137A4E3AA979017D150ABA0B2

FECHA DE FIRMA:
06/06/2025
06/06/2025
03/09/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
Vicesecretaría-aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 27 de agosto de 2015

NOMBRE:
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 506788028 en PDF
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 28939IDOC2B95CF37410CA2446A4

PLAN ESPECIAL DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL SUELO URBANO. CALLE FRESADORES BLOQUE III DOCUMENTACIÓN NORMATIVA. VOLUMEN 1. NORMATIVA URBANÍSTICA

24031

ORDENACION DE LA MANZANA CATASTRAL 31182
c/FRESADORES-c/HERREROS-c/TORNEROS (ARROYOMOLINOS)

Documentos
Incluidos:

- DOCUMENTACION NORMATIVA

Emplazamiento:

c/Fresadores-c/Herreros-c/Torneros
POLIGONO INDUSTRIAL VALDEFUENTES
CP 28939.Arroyomolinos (Madrid).

Cliente:

CLUSO IBERICA S.L.

Técnico:

Juan Antonio Alonso

Arquitecto

ÍNDICE

1.	CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA ...	3
1.1.	DISPOSICIONES GENERALES.....	3
1.1.1.	NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	3
1.1.1.1.	APROVECHAMIENTO	3
1.1.1.2.	OCUPACIÓN.....	3
1.1.1.3.	RETRANQUEO A FRENTE (VIARIO)	4
1.1.1.4.	RETRANQUEOS / ADOSAMIENTOS	4
1.1.1.5.	FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	4
1.1.1.6.	FONDO EDIFICABLE MÁXIMO.....	5
1.1.1.7.	ALTURA MÁXIMA	5
1.1.1.8.	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	5
1.1.1.1.	OTRAS CONDICIONES	6
1.1.2.	NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN	6
1.2.	ORDENANZAS REGULADORAS.....	6
1.3.	CUADRO SINTESIS COMPARATIVO PLANEAMIENTO-PLAN ESPECIAL.....	9
2.	CAPÍTULO 2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.	10
2.1.	ESTRUCTURA VIARIA.....	10
2.1.1.	ALINEACIONES Y RASANTES.....	10
2.1.2.	SECCIONES TIPO.....	10
2.1.3.	MEJORA DE INFRAESTRUCTURA VIARIA	10
2.1.4.	DOTACION DE APARCAMIENTO	11
2.2.	INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS.	13
2.2.1.	RED VIARIA	13
2.2.2.	RED DE SANEAMIENTO.....	13
2.2.3.	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.	13
2.2.4.	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.	13
2.2.5.	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.	13
3.	CPÍTULO 3. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	14
3.1.	DEFINICIÓN DE LA MODALIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA.....	14
3.2.	REGULACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN	14
3.3.	CONCLUSIÓN.....	14

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457146B7D2735532835
DFA094C66851061374AE3AA979017D150ABA0B2

FECHA DE FIRMA:
06/06/2025
06/06/2025
03/09/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
Vicesecretaría-aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 27 de agosto de 2025

NOMBRE:
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 506787028 en PDF
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 289391DOC2B95CF37410CA2446A4

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO URBANO CALLE FRESADORES

CP28939 ARROYOMOLINOS (MADRID)

BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA. VOLUMEN 1. NORMATIVA URBANÍSTICA.

Emplazamiento: c/Fresadores -c/Torneros -c/Herreros.
Promotor/Propiedad: CLUSO IBÉRICA S.L.
Técnico: Juan Antonio Alonso. Arquitecto

JUNIO 2025

1. CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1.1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1.1. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

1.1.1.1. APROVECHAMIENTO

La propuesta no implica modificación de las previsiones del modelo urbano definido por el planeamiento vigente. Actualmente conforme al Plan Parcial Valdefuentes se aplica el grado 2º y el grado 4º de la Clave 5 sobre el ámbito objeto del Plan Especial. En ambos casos el aprovechamiento queda definido en 0,65 m²c/m²s, en aplicación del artículo 6.88 de las NNSS.

El Plan Especial de Mejora de Medio Urbano de Fresadores, propone un aprovechamiento de 0,65 m²c/m²s.

	PLANEAMIENTO VIGENTE		PROPUESTA
	CLAVE 5 GRADO 2º	CLAVE 5 GRADO 4º	PLAN ESPECIAL
APROVECHAMIENTO	0,65 m ² c/m ² s	0,65 m ² c/m ² s	0,65 m ² c/m ² s

1.1.1.2. OCUPACIÓN

La propuesta no implica modificación de las previsiones del modelo urbano definido por el planeamiento vigente. Actualmente conforme al Plan Parcial Valdefuentes se aplica el grado 2º y el grado 4º de la Clave 5 sobre el ámbito objeto del Plan Especial. En ambos casos la ocupación máxima queda definida como el 65% de la parcela neta, en aplicación del artículo 6.87 de las NNSS.

El Plan Especial de Mejora de Medio Urbano de Fresadores, propone una ocupación máxima del 65% sobre la superficie de parcela neta.

	PLANEAMIENTO VIGENTE		PROPUESTA
	CLAVE 5 GRADO 2º	CLAVE 5 GRADO 4º	PLAN ESPECIAL
OCUPACIÓN	65%	65%	65%

1.1.1.3. RETRANQUEO A FRENTE (VIARIO)

La propuesta no implica modificación de las previsiones del modelo urbano definido por el planeamiento vigente. Actualmente se aplica el grado 2° y el grado 4° de la Clave 5. En ambos casos el retranqueo a viario, a frente, se fija en un mínimo de 5m de acuerdo al artículo 6.85 de las NNSS.

El Plan Especial de Mejora de Medio Urbano de Fresadores, propone un retranqueo mínimo a frente (calle) de 5m.

	PLANEAMIENTO VIGENTE		PROPUESTA
	CLAVE 5 GRADO 2°	CLAVE 5 GRADO 4°	PLAN ESPECIAL
RETRANQUEO A FRENTE	5m.	5m.	5m.

1.1.1.4. RETRANQUEOS / ADOSAMIENTOS

De acuerdo al artículo 6.85 de las NNSS, el grado 2° de la Clave 5 establece retranqueos de 5m permitiendo el adosamiento lateral. El grado 4° sin embargo, establece retranqueos mínimos de 5m en cualquier caso. Siguiendo con el criterio y la metodología adoptada para el modelo propuesto, se opta por el parámetro más restrictivo, en este caso el que establece el grado 4°. La propuesta no implica modificación de las previsiones del modelo urbano definido por el planeamiento vigente.

El Plan Especial de Mejora de Medio Urbano de Fresadores, propone un retranqueo mínimo de 5m en cualquier caso.

	PLANEAMIENTO VIGENTE		PROPUESTA
	CLAVE 5 GRADO 2°	CLAVE 5 GRADO 4°	PLAN ESPECIAL
RETRANQUEOS	0-5m.	5m.	5m.

1.1.1.5. FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

De acuerdo al artículo 6.83 de las NNSS, el grado 2° de la Clave 5 establece un frente mínimo de 10m y máximo de 50 mientras que para el grado 4° establece un frente mínimo de 35 sin establecer una limitación máxima. Dado que el ámbito objeto del presente Plan tiene frentes que superan los 50m en cada una de las calles que lo circundan se propone adoptar las limitaciones establecidas para el grado 4°. La propuesta no implica modificación de las previsiones del modelo urbano definido por el planeamiento vigente. Es necesario tener en cuenta que el frente de parcela es una limitación sobre el suelo no sobre el volumen a generar.

El Plan Especial de Mejora de Medio Urbano de Fresadores, propone un frente mínimo de parcela de 35m sin establecer una limitación máxima.

	PLANEAMIENTO VIGENTE		PROPUESTA
	CLAVE 5 GRADO 2°	CLAVE 5 GRADO 4°	PLAN ESPECIAL
FRENTE MÍNIMO	10 m.	35m.	35m.
FRENTE MÁXIMO	50 m.	LIBRE	LIBRE

otros usos complementarios. Las categorías presentes en las NNSS dejan por tanto sin definir un gran espectro de posibles tipologías y formatos de establecimientos comerciales.

Dado que las NNSS no definen las superficies límites que diferencian los grandes centros de los locales comerciales y no ajustándose a las descripciones y categorías que establece la ley de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid, el presente plan especial plantea modificar la tolerancia de categorías del uso comercial para que se amolden de forma más adecuada a lo establecido en la ley 16/99 de 29 de abril.

La definición de usos, quedará conforme a tabla adjunta y permitirá por tanto la ejecución de un establecimiento de uso exclusivo comercial en tipología de edificación exenta con una superficie útil de ventas inferior a 2500 metros cuadrados de la misma manera que actualmente las NNSS permiten la construcción de un edificio de uso exclusivo comercial en tipología de edificación exenta con una superficie de ventas superior a 2500 metros cuadrados.

Igualando la tolerancia de los usos, pasando todos los usos comerciales a alternativos, se evita caer en posibles indefiniciones e incoherencias, y se potenciará la capacidad de desarrollo del ámbito objeto dentro de las nuevas exigencias que establece el mercado inmobiliario en el sector comercial.

Artículo 16. Concepto de establecimiento comercial.

1. Tienen la consideración de establecimientos comerciales, en el marco de lo dispuesto en el artículo 334 del Código Civil, los locales y las construcciones o instalaciones dispuestas sobre el suelo de modo fijo y permanente, cubiertos o sin cubrir, exentos o no, exteriores o interiores de una edificación, con escaparates o sin ellos, donde se ejerzan regularmente actividades comerciales de venta de productos al por mayor o al por menor, o de prestación de servicios de tal naturaleza al público, así como cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

2. Los establecimientos comerciales podrán tener carácter individual o colectivo. Los de carácter colectivo estarán integrados por un conjunto de puntos de venta instalados en el interior de un mismo recinto, parque o edificación, en los que se ejercerán las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente.

Artículo 17. Concepto de gran establecimiento comercial minorista.

1. Tendrán la consideración de grandes establecimientos comerciales minoristas los establecimientos individuales o colectivos que, destinándose al comercio al por menor de cualquier clase de artículos, tengan una superficie útil para la exposición y venta al público superior a:

a) 2.500 metros cuadrados en los municipios con más de 25.000 habitantes.

2. Se entenderán por grandes establecimientos comerciales minoristas de carácter colectivo aquellos Parques Comerciales integrados por un conjunto de edificaciones ubicadas en una misma área o recinto, así como los centros comerciales integrados por un colectivo de locales en los que se desarrollen las actividades comerciales de forma empresarialmente independiente, cuando en ambos supuestos se hubiesen proyectado conjuntamente y compartan la utilización de elementos comunes.

3. Se entenderá por superficie útil para la exposición y venta al público aquella en la que se exponen artículos para su venta directa, esté cubierta o no y sea utilizable efectivamente por el consumidor.

Por tanto, la tolerancia de usos quedará definida de la siguiente manera:

		PLANEAMIENTO VIGENTE	PLAN ESPECIAL
IDENTIFICACIÓN DEL USO		TOLERANCIA DE LOS USOS	TOLERANCIA DE LOS USOS
Tipo	Categoría		
USO PÚBLICO-COMERCIAL			
	1. Vivienda unifamiliar.	Complementario	Complementario
USO PÚBLICO-COMERCIAL			
Oficinas	1b. Oficinas abiertas al público.	Alternativo	Alternativo
	1c. Oficinas Admón. Pública.	Alternativo	Alternativo
Comercial	2a. Bares y restaurantes.	Alternativo	Alternativo
	2b. Locales comerciales.	Complementario	Alternativo
	2c. Agrupación Comercial	Complementario	Alternativo
	3d. Grandes Centros.	Alternativo	Alternativo
Hostelero	3a. Locales sin espectáculos.	Complementario	Complementario
	3b. Locales con espectáculos.	Complementario	Complementario
	3c. Alojamiento temporal.	Alternativo	Alternativo
C.Reunión	4a. Locales de Reunión.	Alternativo	Alternativo
USO DOTACIONAL			
	1. Centros sin internamiento.	Complementario	Complementario
	2. Centros con internamiento.	Alternativo	Alternativo
	3. Enseñanza edificio exclusivo	Alternativo	Alternativo
	4. Centros de Reunión	Alternativo	Alternativo
	5. Centros Admón Pública	Alternativo	Alternativo
USO INDUSTRIAL			
	1. Industria compatible con vivienda	Principal	Principal
	2. Indust. comp. c/medidas correctoras	Principal	Principal
	3. Industria en polígono.	Principal	Principal
	4. Almacenaje y Talleres.	Principal	Principal
USO ZONA VERDE			
	1. Areas ajardinadas	Alternativo	Alternativo
	2. Parque equipado	Alternativo	Alternativo
USO DEPORTIVO			
	1. Instalaciones sin espectadores	Alternativo	Alternativo
	2. Instalaciones con espectadores	Alternativo	Alternativo
USO APARCAMIENTO			
	1. Locales ≤6 plazas o ≤200 m ²	Alternativo	Alternativo
	2. Locales sin limitación superficie.	Alternativo	Alternativo
	3. Aparc. Sobre rasante & vía pública.	Alternativo	Alternativo
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS			
	1. Instalaciones no habitables	Alternativo	Alternativo
	2. Instalaciones habitables	Complementario	Complementario

NOMBRE: ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 50678820 en PDF
 Ayuntamiento de Arroyomolinos
 Patricia Mata
 PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretaría-aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 27 de agosto de 2025
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 289391DOC2B95CF37410CA2446A4
 FECHA DE FIRMA: 06/06/2025
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF0688A70C3B38B
 6BC039D8C03C39246C434457146B7D2735532835
 DFA094C6685106137A4E3AA979017D150ABA0B2

1.3. CUADRO SINTESIS COMPARATIVO PLANEAMIENTO-PLAN ESPECIAL

PARAMETRO	PLANEAMIENTO VIGENTE		PLAN ESPECIAL
	CLAVE 5. GRADO 2º	CLAVE 5. GRADO 4º	
APROVECHAMIENTO	0,65 m²c/m²s	0,65 m²c/m²s	0,65 m²c/m²s
OCUPACIÓN	65%	65%	65%
RETRANQUEO A FRENTE	5m.	5m.	5m.
RETRANQUEO	0-5m.	5m.	5m.
FRENTE MINIMO PARCELA	10m.	35m.	35m.
FRENTE MÁXIMO PARCELA	50m.	LIBRE	LIBRE
FONDO MAXIMO EDIFICABLE	LIBRE	LIBRE	LIBRE
ALTURA MAXIMA EDIFICACIÓN	9m.	12m.	9m.
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	NAVE ADOSADA	EDIFICACIÓN EXENTA	EDIFICACION EXENTA
TOLERANCIA DE USOS			
Tipo	Catgoria		
USO RESIDENCIAL			
	1. Vivienda unifamiliar.	Complementario	Complementario
USO PÚBLICO-COMERCIAL			
Oficinas	1b. Oficinas abiertas al público.	Alternativo	Alternativo
	1c. Oficinas Admón. Pública.	Alternativo	Alternativo
Comercial	2a. Bares y restaurantes.	Alternativo	Alternativo
	2b. Locales comerciales.	Complementario	Alternativo
	2c. Agrupación Comercial	Complementario	Alternativo
	3d. Grandes Centros.	Alternativo	Alternativo
Hostelero	3a. Locales sin espectáculos.	Complementario	Complementario
	3b. Locales con espectáculos.	Complementario	Complementario
	3c. Alojamiento temporal.	Alternativo	Alternativo
C.Reunión	4a. Locales de Reunión.	Alternativo	Alternativo
USO DOTACIONAL			
	1. Centros sin internamiento.	Complementario	Complementario
	2. Centros con internamiento.	Alternativo	Alternativo
	3. Enseñanza edificio exclusivo	Alternativo	Alternativo
	4. Centros de Runion	Alternativo	Alternativo
	5. Centros Admón Pública	Alternativo	Alternativo
USO INDUSTRIAL			
	1. Industria compatible con vivienda	Principal	Principal
	2. Indust. comp. c/medidas correctoras	Principal	Principal
	3. Industria en polígono.	Principal	Principal
	4. Almacenaje y Talleres.	Principal	Principal
USO ZONA VERDE			
	1. Areas ajardinadas	Alternativo	Alternativo
	2. Parque equipado	Alternativo	Alternativo
USO DEPORTIVO			
	1. Instalaciones sin espectadores	Alternativo	Alternativo
	2. Instalaciones con espectadores	Alternativo	Alternativo
USO APARCAMIENTO			
	1. Locales ≤6 plazas o ≤200 m²	Alternativo	Alternativo
	2. Locales sin limitación superficie.	Alternativo	Alternativo
	3. Aparc. Sobre rasante & via pública.	Alternativo	Alternativo
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS			
	1. Instalaciones no habitables	Alternativo	Alternativo
	2. Instalaciones habitables	Complementario	Complementario

NOMBRE: ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 506788000 en PDF
 Ayuntamiento de Arroyomolinos
 Patricia Mata
 PUESTO DE TRABAJO: Secretario de Urbanismo
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
 6BC039D8C03C39246C434457146B7D273532835
 DFA094C6685106137A4E3AA979017D150ABA0B2
 FECHA DE FIRMA: 06/06/2025
 06/06/2025
 03/09/2025
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - https://sedelectronica.ayto-arroyomolinos.org - Código Seguro de Verificación: 289391D0C2B95CF37410CA2446A4

2. CAPÍTULO 2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.

2.1. ESTRUCTURA VIARIA.

El desarrollo del Plan Especial no altera la actual estructura viaria que delimita su ámbito, ni precisa de la apertura de nuevo viario, por ello, la estructura viaria del municipio no se ve alterada, ni requiere de modificación o nueva construcción para que sea viable la aplicación del presente plan especial.

El cumplimiento de la accesibilidad universal de la ordenación del Plan Especial queda garantizado a partir de la horizontalidad y anchura de aceras peatonales contiguas a la parcela y de la propia características de la futura construcción terciario-comercial, lo que lleva a la creación de espacios sin barreras tanto en el espacio viario público exterior, a través de la reurbanización de las aceras actuales, como en los espacios privados o libres de parcela.

2.1.1. ALINEACIONES Y RASANTES.

En la medida que el viario que circunda el ámbito se encuentra urbanizado en su totalidad la propuesta del Plan Especial, opta por mantener las alineaciones y rasante actuales definidas por el planeamiento vigente y en la realidad material consolidada.

2.1.2. SECCIONES TIPO.

Teniendo en cuenta que el Plan Especial hace coincidir su ámbito con una manzana completa sobre la que no se abre nuevo viario, la actuales secciones tipo viarias no se ven alteradas.

2.1.3. MEJORA DE INFRAESTRUCTURA VIARIA

Como se ha expuesto en el apartado anterior, el perímetro del ámbito que nos ocupa está totalmente ejecutado y resuelto con viario urbano en servicio, por lo que no se requiere modificación de la infraestructura viaria para el desarrollo del presente plan especial. Si bien, existe un evidente problema de fluidez del tráfico en el polígono Industrial Valdefuentes, como se deduce del estudio de movilidad que se anexa al presente documento. Como solución al problema, aunque no es objeto del presente Plan Especial, se ha planteado la ejecución de una glorieta como elemento regulador del tráfico, que resuelva el cruce entre las calles Fresadores y Herreros y permita ordenar el tráfico con mayor fluidez en el principal acceso al polígono.

La ejecución de dicho elemento de viario no requiere cesión de suelo del ámbito que nos ocupa. La propiedad del suelo, solidariamente, adquiere el compromiso de participación en la ejecución de dicho elemento al considerarse como una mejora para la ciudadanía en general, aunque no suponga una mejora o necesidad sobre el desarrollo del presente plan, ni para la ejecución de las edificaciones que se levanten sobre el ámbito. Dicha participación alcanzará como máximo el mismo porcentaje de participación, que el ámbito que nos ocupa tiene sobre la entidad urbanística de Conservación del Polígono Valdefuentes.

Se aporta anexo con la solución de ordenación del tráfico mediante glorieta que se está valorando a fecha de redacción del presente documento por los servicios municipales del Ayuntamiento de Arroyomolinos. Este elemento de ordenación del viario queda fuera del ámbito objeto del presente Plan Especial, se aporta meramente con carácter informativo. Su aprobación y ejecución no puede vincularse de manera alguna con lo propuesto en el presente Plan Especial, siendo un elemento totalmente ajeno al mismo, que no condiciona la viabilidad de los principios expuestos en el plan.

2.1.4. DOTACION DE APARCAMIENTO

La ordenación propone mantener la dotación de aparcamiento fijada por las NNSS en aquellos usos en los que se supere el requerimiento mínimo establecido en el artículo 36.6.c de la ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid. En los usos en los que no se alcanza esta dotación mínima, o no se requería dotación, se asumirá como dotación mínima 1.5 plazas por cada 100 metros cuadrados construidos.

La dotación de aparcamiento debe resolverse íntegramente dentro del ámbito perimetral de la manzana objeto de actuación.

Por tanto, la dotación de aparcamiento exigida en el ámbito, quedará conforme a la tabla adjunta.

Con carácter meramente informativo se incorpora un anexo con la propuesta de implantación del posible futuro desarrollo comercial donde se justifica que la dotación de aparcamiento prevista superaría sobradamente los límites establecidos por la normativa.

NOMBRE: ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 506780028 en PDF
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Origeno
Vicesecretaría-aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 27 de agosto de 2025

FECHA DE FIRMA:
06/06/2025
06/06/2025
03/09/2025

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF0688A70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457146B7D2735532835
DFA094C66851061374E3AA979017D150ABA0B2

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 289391DOC2B95CF37410CA2446A4

		PLANEAMIENTO VIGENTE	PLAN ESPECIAL
IDENTIFICACIÓN DEL USO		Dotacion	Dotacion
Tipo	Catgoria	Aparcamiento	Aparcamiento
USO PÚBLICO-COMERCIAL			
	1. Vivienda unifamiliar.	1 Plaza/vivienda	1,5 Plazas/100 m ² c
USO PÚBLICO-COMERCIAL			
Oficinas	1b. Oficinas abiertas al público.	1 Plaza/50 m ² c	1 Plaza/50 m ² c
	1c. Oficinas Admón. Pública.	1 Plaza/50 m ² c	1 Plaza/50 m ² c
Comercial	2a. Bares y restaurantes.	1 Plaza/100 m ² c	1,5 Plazas/100 m ² c
	2b. Locales comerciales.	1 Plaza/100 m ² c	1,5 Plazas/100 m ² c
	2c. Agrupación Comercial	1 Plaza/50 m ² c	1 Plaza/50 m ² c
	2d. Grandes Centros.	1 Plaza/25 m ² c	1 Plaza/25 m ² c
Hostelero	3a. Locales sin espectáculos.	1 Plaza/50 m ² c	1 Plaza/50 m ² c
	3b. Locales con espectáculos.	1 Plaza/25 m ² c	1 Plaza/25 m ² c
	3c. Alojamiento temporal.	1 Plaza/50 m ² c	1 Plaza/50 m ² c
C.Reunión	4a. Locales de Reunión.	1 Plaza/25 m ² c	1 Plaza/25 m ² c
USO DOTACIONAL			
	1. Centros sin internamiento.	1 Plaza/50 m ² c	1 Plaza/50 m ² c
	2. Centros con internamiento.	1 Plaza/50 m ² c	1 Plaza/50 m ² c
	3. Enseñanza edificio exclusivo	1 Plaza/50 m ² c	1 Plaza/50 m ² c
	4. Centros de Runion	1 Plaza/50 m ² c	1 Plaza/50 m ² c
	5. Centros Admón Pública	1 Plaza/50 m ² c	1 Plaza/50 m ² c
USO INDUSTRIAL			
	1. Industria compatible con vivienda	1 Plaza/100 m ² c	1,5 Plazas/100 m ² c
	2. Indust. comp. c/medidas correctoras	1 Plaza/100 m ² c	1,5 Plazas/100 m ² c
	3. Industria en polígono.	1 Plaza/100 m ² c	1,5 Plazas/100 m ² c
	4. Almacenaje y Talleres.	1 Plaza/100 m ² c	1,5 Plazas/100 m ² c
USO ZONA VERDE			
	1. Areas ajardinadas	-	1,5 Plazas/100 m ² c
	2. Parque equipado	-	1,5 Plazas/100 m ² c
USO DEPORTIVO			
	1. Instalaciones sin espectadores	1 Plaza/100 m ² c	1,5 Plazas/100 m ² c
	2. Instalaciones con espectadores	1 Plaza/50 m ² c	1 Plaza/50 m ² c
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS			
	1. Instalaciones no habitables	-	1,5 Plazas/100 m ² c
	2. Instalaciones con espectadores	-	1,5 Plazas/100 m ² c

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457146B7D273532835
DFA094C6685106137A4E3AA979017D150ABA0B2

FECHA DE FIRMA:
06/06/2025
06/06/2025
03/09/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Origen
Vicesecretaría-aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 27 de agosto de 2025
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 28939IDOC2B95CF37410CA2446A4

2.2. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS.

El área objeto del Plan Especial se localiza en un área de suelo urbano consolidado, edificado en su entorno. El ámbito cuenta con todas las redes de servicios urbanos, éstos fueron enunciados en la memoria informativa del presente Plan. Actualmente las parcelas que forman el ámbito cuentan con acometidas de algunas instalaciones (como electricidad) y las no existentes son fácilmente ejecutables.

2.2.1. RED VIARIA

Existe, el plan no plantea modificación alguna sobre la red viaria.

2.2.2. RED DE SANEAMIENTO.

Existente, el plan no plantea modificación alguna sobre la red de saneamiento.

2.2.3. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.

Existente, el plan no plantea modificación alguna sobre la red de distribución de agua.

2.2.4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Existente, el plan no plantea modificación alguna sobre la red de energía eléctrica.

2.2.5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Existente, el plan no plantea modificación alguna sobre la red de alumbrado público.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457146B7D2735532835
DFA094C6685106137A4E3AA979017D150ABA0B2

FECHA DE FIRMA:
06/06/2025
06/06/2025
03/09/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
Vicesecretaría-aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 27 de agosto de 2025

NOMBRE:
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 506788000 en PDF
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 289391D0C2B95CF37410CA2446A4

3. CAPÍTULO 3. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

3.1. DEFINICIÓN DE LA MODALIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

El presente Plan Especial se circunscribe a una manzana que se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado. No se prevén actuaciones de nueva urbanización ni de transformación urbanística del suelo, por tanto, no es necesaria la aplicación de ninguna modalidad de gestión urbanística sistemática ni asistemática. En consecuencia, la ejecución del presente Plan Especial se realizará de forma directa mediante aplicación normativa, sin necesidad de constituir unidades de actuación, sistemas de ejecución o instrumentos de equidistribución.

Esta modalidad de gestión se fundamenta en lo dispuesto en: Artículo 108.1 de la Ley 9/2001, que establece que en suelo urbano consolidado, la ejecución puede realizarse directamente mediante el otorgamiento de licencias. Artículo 151.1 del mismo texto legal, que permite la gestión directa sin necesidad de sistema de actuación cuando no se generan cargas de urbanización ni se altera el parcelario.

3.2. REGULACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN

En coherencia con lo anterior, no se establece sistema de actuación alguno en el ámbito del presente Plan Especial, dado que no concurren circunstancias que lo requieran. Conforme al marco legal vigente, se entiende que:

- No es necesario sistema de compensación, al no existir actuaciones de nueva urbanización ni reparto de cargas y beneficios.
- No procede el sistema de cooperación ni de expropiación, ya que no se contempla obtención de terrenos para sistemas generales o locales, ni transformación estructural del suelo.
- No se definen unidades de ejecución.

Por tanto, el sistema de actuación aplicable es el de gestión directa mediante otorgamiento de licencias urbanísticas individuales, de conformidad con las condiciones establecidas en el planeamiento tras la entrada en vigor del Plan Especial.

3.3. CONCLUSIÓN

La ejecución de este Plan Especial no requiere actuaciones materiales de gestión urbanística, siendo aplicable de manera directa desde su aprobación definitiva y publicación, y ejecutable mediante las licencias urbanísticas que correspondan, conforme a las determinaciones normativas del planeamiento general y del presente documento.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457146B7D2735532835
DFA094C6685106137A4E3AA979017D150ABA0B2

FECHA DE FIRMA:
06/08/2025
03/09/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo
Vicesecretaría-aprobado

NOMBRE:
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 50678828 en PDF
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 289391D0C2B95CF37410CA2446A4