

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061E1DA4F3C32209AF068BA70C3B38B
6BC039D8C0C3C3246CA434457146B7D2735532835
DFA094C65851061374AE3AA979017D150ABA0B2

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

**PLAN ESPECIAL DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA
EN EL SUELO URBANO. CALLE FRESADORES**
BLOQUE II DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.
VOLUMEN 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

24031

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

Documentos Incluidos:

- MEMORIA
- ANEXO IV DOTACION APARCAMIENTO Y RELACION CON EL VIARIO.
- ANEXO V PROPUESTA ROTONDA

Emplazamiento:

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

Cliente:

CLUSO IBERICA S.L.

Técnico:

Juan Antonio Alonso

Arquitecto

NOMBRE: ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 50678023Ren PDF
PUESTO DE TRABAJO: Ayuntamiento de Arroyomolinos
Sello de Órgano: Vicesecretaría-aprobado i

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 28939IDOC2799C87446541E644BE

ÍNDICE

1.	CAPÍTULO 1. OBJETIVOS, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	3
1.1.	DESARROLLO EN VASO AL ANÁLISIS, DIAGNÓSTICO Y EL RESULTADO DE LA TRAMITACIÓN URBANÍSTICA.....	5
1.2.	RELACION SUCINTA DEL MARCO NORMATIVO URBANÍSTICO BAJO EL QUE SE DESARROLLA EL PLAN.....	6
2.	CAPÍTULO 2. MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO.....	6
2.1.	EN RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA VIARIA Y ACCESOS.....	7
2.2.	EN RELACIÓN CON LAS AFECCIONES.....	8
3.	CAPÍTULO 3. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....	8
3.1.	DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS URBANÍSTICAS Y VALORACIÓN MEDIANTE METODOLOGÍA MULTICRITERIO.....	8
3.2.	JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.....	8
4.	CAPITULO 4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. 9	
4.1.	AMBITO.....	9
4.2.	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS.....	11
4.2.1.	USO.....	11
4.2.2.	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.....	14
5.	CAPITULO 5. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.....	15
5.1.	EN MATERIA DE INFANCIA, EN LA ADOLESCENCIA Y EN LA FAMILIA.	15
5.2.	EN MATERIA DE IGUALDAD DE GÉNERO.....	17
5.3.	EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.	19
6.	CONCLUSIÓN.....	22
7.	LEGISLACIÓN APLICABLE.....	22

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061E4DA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457146B7D2735532835
DFA094C6585106137A4E3AA979017D150ABA0B2

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

NOMBRE:
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 506778802 en PDF
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano
Vicesecretaría-aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 27 de agosto de 2025
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 28939IDOC2799C87446541E644BE

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO URBANO CALLE FRESADORES

CP28939 ARROYOMOLINOS (MADRID)

BLOQUE II.DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN VOLUMEN 1 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

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

JUNIO 2025

1. CAPÍTULO 1. OBJETIVOS, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

La conveniencia de elaborar el Plan Especial de Mejora del Medio Urbano de Fresadores, reside en la necesidad de unificar las determinaciones urbanísticas que se aplican sobre las parcelas que componen la manzana objeto del citado Plan. La normativa vigente establece diferentes grados de aplicación para parcelas que constituyen una unidad urbana compacta y continua como es una manzana completa. Esta continuidad física, no se corresponde con una homogeneidad normativa, lo que impide el desarrollo de la manzana entendida como una única realidad. Esto ha impedido hasta la fecha que se materializara algún uso sobre el ámbito de estudio.

La funciones de un Plan Especial conforme al artículo 50 de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid. ("ley ómnibus"), son entre otras:

Artículo 50. Funciones de los planes especiales.

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

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

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

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

En cumplimiento del apartado 1.a), la elaboración del Plan permitiría implantar en el límite noroeste de la principal zona industrial del municipio, un área terciario-comercial de tamaño medio que posibilite la incorporación de usos compatibles previstos en el planeamiento, para los que el municipio ha tenido una demanda diversa y creciente en esta zona en plena transformación. De este modo, con la edificación del ámbito objeto del presente documento, se eliminará un espacio urbano actualmente residual, se fomentará el desarrollo de área de

borde, que funciona como charnela entre el espacio industrial y el acceso hacia áreas residenciales, generando un nuevo frente hacia una de las principales vías de comunicación de la ciudad. Este eje, usado por cientos de residentes en el municipio en sus traslados diarios u ocasionales hacia o desde la capital, está tensionando la zona, demandando infraestructuras y servicios que difieren de los usos estrictamente industriales.

Por tanto, el desarrollo del Plan, permitirá como se establece en el artículo 50, la construcción de infraestructuras al servicio público, que satisfagan la demanda en la zona de establecimientos de consumo y abastecimiento, con dotación suficiente de aparcamiento y espacios de esparcimiento y ocio, mejorando la vida de los residentes.

Conforme al apartado 1.b), la elaboración del Plan Especial posibilitará la regeneración de un suelo urbano completamente urbanizado y actualmente infrutilizado. Se posibilitaría la materialización del modelo urbano previsto por las NNSS y al mismo tiempo permitiría satisfacer la demanda tipológica que se viene dando en el área de actuación. Todo ello, sin aumentar el aprovechamiento del ámbito establecido por el planeamiento vigente, pero matizando algunas de sus condiciones para adecuarlas a la singularidad de los usos alternativos permitidos por las normas municipales. Se estaría por tanto en cumplimiento del objetivo fundamental de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana, ya que tal y como se expone en su artículo 1, mediante el presente plan se permitiría la regeneración y renovación de un tejido urbano existente transformándolo para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, al satisfacer sus demandas de servicio.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 1. Objeto de esta ley.

Esta ley regula, para todo el territorio estatal, las condiciones básicas que garantizan:

a) La igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo.

*b) **Un desarrollo sostenible**, competitivo y eficiente **del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes**, cuando sean necesarias **para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida** y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.*

La transformación del tejido urbano pretendido permitiría además, en cumplimiento del apartado 1c), la mejora del medio ambiente basado en dos aspectos fundamentales.

- El pretendido Plan, tiene por objetivo posibilitar la implantación de usos terciarios por definición, menos contaminantes que los usos industriales.
- La implantación de usos terciarios exigen mayores dotaciones de aparcamiento que los usos industriales de acuerdo a las NNSS, la aplicación del artículo 36.6 de la ley 9/2001 de 17 de julio y las necesidades intrínsecas del propio uso.

En cumplimiento del artículo 7 de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid, se plantará como mínimo un árbol por plaza de aparcamiento. Por tanto, al implantarse un uso terciario se incorporará una nutrida dotación de zona verde, mejorándose así el medio ambiente.

Artículo 7. Nuevas plantaciones. *Las nuevas plantaciones de arbolado urbano se diseñarán y ejecutarán con arreglo a los siguientes criterios:*

a) Se respetará el arbolado preexistente, que se convertirá en un condicionante principal del diseño.

- HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457146B7D2735532835
DFA094C6585106137A4E3AA979017D150ABA0B2

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

PROYECTO DE TRABAJO:
 380028 en PDF
 Cello de Organo
 v/secretaria-aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 27 de agosto de 2025

NOMBRE: ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 506788020Ren PDF
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata

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

NOMBRE:
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata

NOMBRE:
ALONSO G
Ayuntamien
Patricia Mat

NC
AL
Ay
Pa

	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD	ALTURA MAX	FRENTE MÍNIMO PARCELA	RETRANQUEO A VIARIO	RETRANQUEO A LINDERO
GRADO 2º	NAVE ADOSADA	65%	0,65	9m	10,00m	5	0-5m (SE PERMITE ADOSAMIENTO)
GRADO 4º	EDIFICIO EXENTO	65%	0,65	12m	35m	5	5
PROPUESTA	EDIFICIO EXENTO	65%	0,65	9m	35m	5	5 (SIN ADOSAMIENTO)

La tabla superior resumen los principales parámetros urbanísticos de los grados de aplicación sobre el ámbito de acuerdo al planeamiento vigente, en la mitad superior de la tabla (rojo/naranja), en comparación con los parámetros propuestos sobre la totalidad del ámbito, en verde. Como se observa, el planeamiento vigente y la ordenación propuesta son coincidentes en ocupación y edificabilidad y en el resto de los parámetros volumétricos se opta por proponer el más restrictivo de los fijados por el planeamiento vigente.

Dado que la finalidad del presente plan es desarrollar un edificio sobre la totalidad del ámbito que no ocupa, tras la aprobación definitiva del presente documento y de forma previa a la tramitación de proyecto, en cumplimiento del artículo 155d de la ley 9/2001 de 17 de julio, se deberá resolver mediante declaración responsable, acto de agrupación de las siete parcelas que conforman la manzana objeto.

1.2. RELACION SUCINTA DEL MARCO NORMATIVO URBANÍSTICO BAJO EL QUE SE DESARROLLA EL PLAN

Los criterios aplicados en la formulación del Plan Especial de Mejora del Medio Urbano de calle Fresadores, han sido:

1º/ En lo que respecta a la propiedad concreta, se entiende que la presencia de suelo urbano consolidado permite la utilización de un instrumento urbanístico de desarrollo.

2º/ En lo que respecta a la concepción de criterios de homogeneidad sobre el grado de aplicación, se actúa por analogía, ya que se mantienen los principales parámetros o por defecto, aplicando el parámetro más restrictivo de entre ambos grados de aplicación en caso de no ser coincidentes. De este modo, la intervención propuesta nunca superará el aprovechamiento y volumetría previstos en el planeamiento vigente.

3º/ En lo que respecta a la idoneidad queda suficientemente razonado en el punto 1.5 del Título 1 del presente documento que en cumplimiento de la de la Ley 11/2022 (omnibus) y de la Ley de Suelo y de la Rehabilitación urbana, el propuesto Plan Especial es la herramienta idónea para el fin pretendido.

2. CAPÍTULO 2. MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO

El hecho que el ámbito objeto del Plan Especial esté íntegramente en suelo urbano consolidado (por tanto formado por solares), sea de dimensión reducida (5.522,00 m²), la tipología pretendida (edificio exento) y el uso que se pretende (terciario-comercial), hace que la ordenación propuesta no implique sino, el establecimiento de las condiciones necesarias para que los usos que se pretenden implantar, alcancen la máxima funcionalidad final, en beneficio del conjunto urbano y de la población a la que sirve.

En cualquier caso, puede establecerse que el Plan Especial, no supone una Modificación Puntual del planeamiento vigente dada su escasa dimensión/entidad y el mantenimiento de los parámetros estructurantes de las NNSS de Arroyomolinos. Puesto que dicha normativa contempla la especialización del ámbito para usos terciarios-comerciales. Se propone por

tanto, mantener los usos previstos, el aprovechamiento definido por el planeamiento y no se plantea incremento de número de viviendas potenciales. Este resumen de principios se deduce los puntos que se desarrollan a continuación:

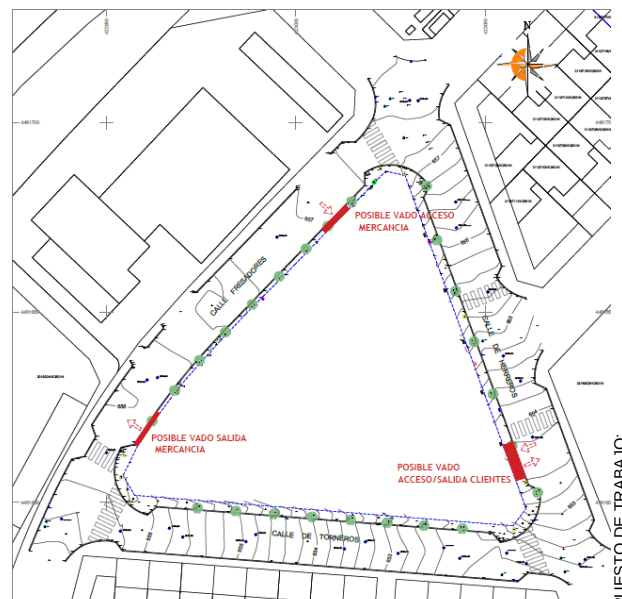
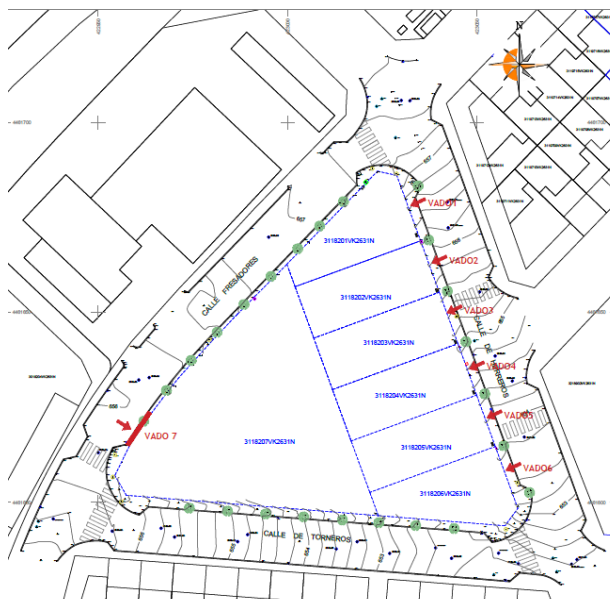
2.1. EN RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA VIARIA Y ACCESOS

Teniendo en cuenta que el fin último de la redacción del Plan Especial es implantar un uso contemplando por el planeamiento vigente y el grado de urbanización del entorno, apenas tiene relevancia sobre la red viaria existente.

La ordenación que propone del ámbito no requiere apertura de nuevo viario público. Solo sería necesaria la reorganización de accesos desde la vía pública y la ordenación del aparcamiento en el interior del ámbito. Como la tipología pretendida es una única edificación exente que ocupe la totalidad de la parcela que se circunscribe al ámbito, se producirá una reducción de los accesos desde la vía pública con respecto a los previstos en la actualidad. Lo que a priori mejoraría la fluidez del tráfico al reducir entradas y salidas a vía.

Por tanto, la ordenación propuesta no implica modificación de las previsiones asumidas en el planeamiento vigente.

Aunque no es objeto del presente Plan Especial definir particularidades de los posibles proyectos a desarrollar en el ámbito de estudio, se aporta a modo de ejemplo una posible solución sobre los accesos a la manzana que nos ocupa. A diferencia del estado actual, en donde se requieren no menos de 7 acceso para dar solución a las diferentes parcelas, al generarse un ámbito único, las necesidades de acceso rodado se reducen. Pudiendo funcionar con tan solo tres vados y no siete. Mejorando así significativamente el problema del tráfico al reducir a mínimo las afecciones sobre la calle Herreros que es la que más tráfico soporta, como se deduce del estudio de movilidad que se anexa. En las imágenes adjuntas se muestra a la izquierda el estado actual, con la necesidad mínima de 7 vados, en comparación con la propuesta (a la derecha) donde se estima la necesidad de 3 o 4 vados como máximo. Por lo que en cada calle habrá 1 o 2 vados como máximo y no 6 como obligaría el estado actual.



2.2. EN RELACIÓN CON LAS AFECCIONES

Sobre el ámbito del plan, no existen más afecciones que las propias que resultan de la aplicación del planeamiento.

3. CAPÍTULO 3. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

3.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS URBANÍSTICAS Y VALORACIÓN MEDIANTE METODOLOGÍA MULTICRITERIO

Es necesario tener en cuenta a este respecto que el ámbito objeto se circunscribe a una única manzana en suelo urbano consolidado y con todos los servicios e infraestructuras ejecutadas y en funcionamiento.

La valoración mediante metodología multicriterio es oportuna cuando las decisiones urbanísticas puedan implicar diversas variables y objetivos con diferentes impactos de magnitud económica, social, etc. Estas condiciones no son aplicables al ámbito objeto debido a su extensión y situación urbanística.

No obstante cabe señalar que el ámbito que nos ocupa es una manzana en suelo urbano consolidado. Que cuenta con ordenación urbanística y sin embargo, a diferencia del suelo que lo rodea no se ha edificado hasta la fecha, siendo una de las pocas manzanas no edificadas del polígono industrial y la única en esta situación ubicada en una situación tan privilegiada. Se encuentra en el eje principal que ordena el polígono industrial y con acceso desde algunos de los viarios principales que articulan la zona.

Se evidencia por tanto, que la ordenación vigente ha fallado en su propósito, ya que el fin último de toda ordenación es fomentar el desarrollo del suelo ordenado, situación que no se ha producido hasta la fecha.

Es por tanto necesaria una alternativa que corrija la anómala situación del ámbito objeto, siendo prácticamente la única manzana no edificada del polígono industrial a pesar de su ubicación. Se hace necesario dotar a la manzana objeto de herramientas urbanísticas que permitan el fin último del suelo ordenado, esto es la implantación de uso en el mismo.

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Como se ha expuesto, el ámbito objeto del Plan Especial está íntegramente en suelo urbano consolidado. La tipología pretendida (edificio exento) y el uso que se pretende (terciario-comercial), hace que la ordenación propuesta no implique sino, el establecimiento de las condiciones necesarias para que los usos que se pretenden implantar, alcancen la máxima funcionalidad final.

La modificación permitirá implantar uso en solares que se han mantenido sin edificar desde el desarrollo del polígono industrial, y esto a pesar de ubicarse en un punto privilegiado y rodeado de suelo colmatado, lo que sin duda pone de manifiesto que no es la ubicación, la forma del solar o el uso previsto, lo que ha impedido su desarrollo. Ha sido la normativa vigente la responsable de impedir el desarrollo del tejido urbano en un proceso lógico de consolidación, siendo éste uno de los fines últimos del urbanismo. Ya que la no edificación de solares o manzanas en suelo desarrollado, implican la infrautilización de los servicios e infraestructuras ejecutadas para dar servicio a dicho suelo. Todo solar no edificado en ámbitos consolidados suponen un menoscabo de la eficiencia de los recursos y de los servicios, además de una falta de aporte económico a las arcas municipales en concepto de

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061E4DA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457146B7D2735532835
DFA094C65851061374AE3AA979017D150ABA0B2

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

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

NOMBRE:
ALONSO GARCÍA JUAN ANTONIO - 5067
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata

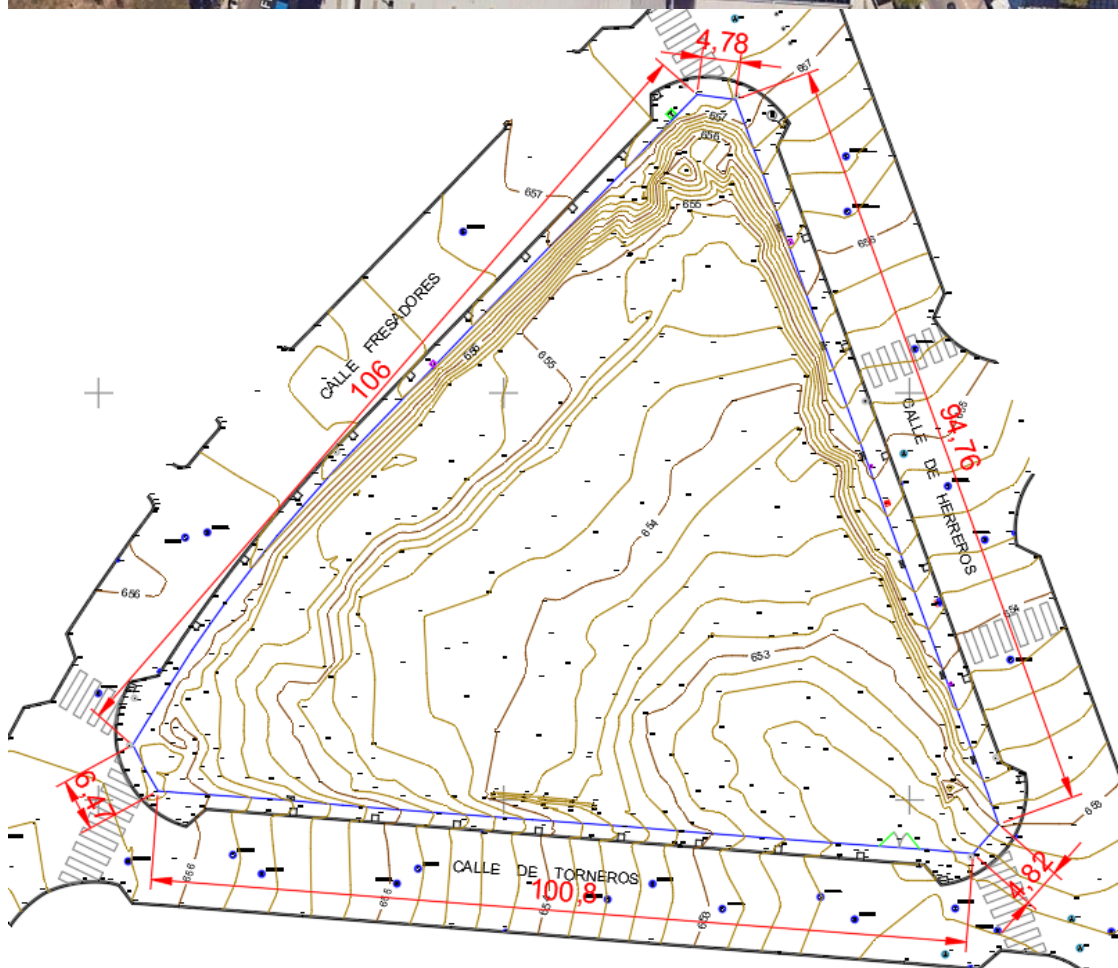
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 28939IDOC2799C87446541E644BE

En resumen, el ámbito objeto del presente plan a pesar de contar con ordenación y estar rodeado de suelo colmatado se ha mantenido hasta la fecha sin uso. La propuesta permitirá desarrollar edificación sobre la manzana e implantar uso. Esto no supondrá coste alguno para las arcas municipales, es más, recibirán ingresos. Se eliminará un posible riesgo para la seguridad. Se dotará al entorno de un nuevo servicio terciario. En definitiva, queda sobradamente justificado el impacto positivo que tendría la aprobación del presente Plan Especial.

4.1.AMBITO

- Norte: esquina calle Fresadores con calle de Herreros, línea recta de 4,78 metros de longitud.
- Este (con componente norte): con calle de Herreros una línea recta de 94,76 metros de longitud.
- Sureste: esquina calle de Herreros con calle Torneros, una línea recta de 4,82 metros de longitud.
- Sur (con componente oeste): con calle de Torneros, una línea recta de 100,8 metros de longitud.
- Suroeste: esquina calle de Torneros con calle Fresadores, una línea recta de 6,41 metros de longitud.

- Oeste (con componente norte): con calle Fresadores una linea ligeramente curva de 106 metros de longitud.



4.2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Plan Especial propuesto propone el mantenimiento de los parámetros estructurantes de las NNSS de Arroyomolinos, puesto que dicha normativa contempla la especialización del ámbito para usos terciarios-comerciales, mantiene por tanto, los usos previstos.

4.2.1. USO

El Plan Especial propone destinar el ámbito a los usos contemplados en el artículo 6.91 de las NNSS por lo no se propone alterar el uso principal ni los usos complementarios o compatibles. La finalidad del presente documento, es permitir el desarrollo de una edificación exenta para uso terciario-comercial ocupando la totalidad del ámbito. Uso calificado por el planeamiento como alternativo en edificio exclusivo, para la clave 5 Industria y almacenes.

Es necesario matizar a este respecto, que las categorías que establece el planeamiento para el uso comercial define como Grandes Centros, grado 3d a todo establecimiento comercial que no sea un local comercial (grado 2b) o una agrupación comercial (grado 2c) y no se definen los parámetros mínimos y máximos que determinan la tipología Grandes Centros, con la complejidad añadida de otorgar diferente régimen jurídico a la tipología 3d Grandes Centros, frente a los otros dos grados.

La ley 16/99, de 29 de abril en sus artículos 16 y 17 establece las diferencias entre establecimiento comercial y gran establecimiento comercial, evidenciando que la categorización que establecen las NNSS, no se ajusta a lo descrito en norma, ya que un establecimiento comercial puede no ser una gran supercie comercial, al no tener más de 2500 metros cuadrados de superficie de venta y sin embargo establecerse en un edificio exento y por tanto, no configurarse tipológicamente como local comercial inscrito en un edificio con 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:

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061E4DA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457146B7D2735532835
DFA094C6585106137A4E3AA979017D150ABA0B2

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

NOMBRE:
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 506778902 en PDF
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata

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

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 289399IDOC2799C87446541E644BE

		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. Áreas 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

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457146B7D2735532835
DFA094C6585106137A4E3AA979017D150ABA0B2

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

PUESTO DE TRABAJO:
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 5067
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Vicesecretaría-aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 27 de agosto de 2025

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 289399IDOC2799C87446541E644BE

4.2.2. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

El planteamiento establece para más de la mitad del ámbito la tipología edificatoria Edificio exento y para el resto la tipología Nave Adosada. Dado que el Plan Especial tiene por finalidad permitir el desarrollo de una edificación en la totalidad del ámbito, entendiendo la manzana como una única entidad de suelo a desarrollar, carece de sentido admitir la Nave Adosada como tipología válida. Además, en cumplimiento de la Ley 11/2022, artículo 50 en su punto 1c) entre los fines de un Plan Especial se establece como objetivo la mejora del medio ambiente. De acuerdo a la definición que figura en el artículo 6.81 de las NNSS de Arroyomolinos, el grado 4º Edificación exenta se corresponde *con las instalaciones capaces de alojar instalaciones exentas con zonas ajardinadas*. Por tanto, extender la tipología edificatoria del grado 4º a la totalidad del ámbito no solo satisface las motivaciones del presente Plan Especial, sino que mejora el medio ambiente al extender la incorporación de zonas ajardinadas a la totalidad del ámbito.

	PLANEAMIENTO VIGENTE		PROPUESTA
	CLAVE 5 GRADO 2º	CLAVE 5 GRADO 4º	PLAN ESPECIAL
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	NAVE ADOSADA	EDIFICACIÓN EXENTA	EDIFICACIÓN EXENTA

5. CAPITULO 5. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

Artículo 26.3 de la Ley 50/1997, de 2 de noviembre, del Gobierno (desarrollo reglamentario por el Real Decreto 93/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo) y artículo 7 Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid.

5.1. EN MATERIA DE INFANCIA, EN LA ADOLESCENCIA Y EN LA FAMILIA.

Teniendo presente la normativa vigente y concretamente las determinaciones de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de Enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En el artículo 22 se indica lo siguiente:

Artículo 22 quinquies. *Impacto de las normas en la infancia y en la adolescencia.*

Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia.

Igualmente, la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas establece, en su disposición adicional décima, que:

Disposición adicional décima. *Impacto de las normas en la familia.*

Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia.

Por otra parte, la Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Familia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid, regula las obligaciones de las Administraciones Públicas de esta Comunidad de Madrid respecto al espacio urbano estableciendo, en su artículo 22, determinaciones que afectan al planeamiento urbanístico y a la urbanización, estableciendo lo siguiente:

Artículo 22. *Actuaciones administrativas.*

Las Administraciones de la Comunidad de Madrid velarán por:

a) Que los planes urbanísticos o normas subsidiarias contemplen las reservas de suelo necesarias para usos infantiles y equipamientos para la infancia y la adolescencia, de modo que las necesidades específicas de los menores se tengan en cuenta en la concepción del espacio urbano.

b) La peatonalización de los lugares circundantes a los centros escolares u otros de frecuente uso infantil, garantizándose el acceso sin peligro a los mismos.

c) Disponer de espacios diferenciados para el uso infantil y de adolescentes en los espacios públicos, a los que se dotará de mobiliario urbano adaptado a las necesidades de uso con especial garantía de sus condiciones de seguridad.

d) La toma en consideración de las dificultades de movilidad de los menores discapacitados, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas en las nuevas construcciones y la adaptación de las antiguas, según la legislación vigente.

La valoración del posible impacto en materia de familia, infancia y adolescencia de la propuesta de actuación del presente Plan Especial, se realiza con la finalidad de analizar y valorar lo relativo a la diversidad de los sujetos que habitan y usan el espacio urbano. Haciendo hincapié en los colectivos con mayores necesidades. Así, en referencia a la infancia, adolescencia y la familia, los aspectos a valorar se basan en los parámetros de proximidad, seguridad y dotación.

Teniendo en cuenta esta perspectiva de impacto de infancia y adolescencia y de familia, en el diseño de la ciudad y con el objetivo de tender a la construcción de una ciudad igualitaria, es importante favorecer la relación entre la edificación y el espacio público, con objeto de mejorar la percepción de seguridad y vitalidad del espacio público próximo al edificio. Para ello, el proyecto incorporará las siguientes determinaciones:

- Se evitará fachadas completamente ciegas frente al espacio público, de forma que éste pueda ser observado desde las ventanas generando una vigilancia informal, también el diseño del edificio facilita dicha vigilancia natural, dado que la permeabilidad del espacio público crea la posibilidad de un control social del mismo desde el ámbito privado que influye positivamente en la percepción de seguridad de viandantes, especialmente de la población más vulnerable en cuestión de seguridad en el espacio público, pudiendo redundar en un aumento de su movilidad e independencia.
- Se procurarán cerramientos más transparentes que permitan a los usuarios disfrutar de un paisaje urbano agradable y ameno, incentivando los modos de transporte no motorizados (peatonal y bicicleta).
- Se fomentará la naturalización de los retanqueos para que la vegetación situada en el interior de la parcela pueda contribuir a la creación de un espacio medioambiental más agradable y resiliente frente al efecto isla de calor durante el verano.
- Se evitará el cierre mediante elementos ciegos de los accesos que dan paso al edificio sin fachada a vía pública, garantizando visibilidad de estos desde y hacia los accesos del edificio. Además de diseñar los espacios libres de la parcela en pro de la cohesión social, para generar seguridad y pertenencia, fomentando las redes sociales y de cuidado compartido.
- Se diseñará la iluminación para que tanto en espacios interiores como en la urbanización, no se creen puntos negros en cuanto a la seguridad percibida, con especial atención a las áreas destinadas a aparcamiento.
- Se incorporarán espacios verdes y arbolado, que junto con otras medidas (aunque menos perceptible para el usuario) generan un edificio comprometido con el medio ambiente y las medidas que ayuden a combatir el cambio climático. Los que producirá un doble impacto en la infancia y adolescencia. Por un lado transmite el compromiso con las generaciones venideras de preservarles nuestro medio, y por otro contribuye a la enseñanza de la incorporación de este compromiso en nuestro día a día a todos los niveles para que precisamente esa preservación sea posible.

La implantación de un edificio terciario-comercial, permite su uso y disfrute por parte de todas las personas, así como por grupos y colectivos diversos, favoreciendo las actividades de familia, de la adolescencia y la infancia.

Podemos concluir que el Plan Especial incluye en la propuesta planteada y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento, una opción sostenible, que garantizan el bienestar y salud de la población en general, con adecuadas condiciones de interconexión y por tanto, de seguridad, a fin de prevenir todas las formas de discriminación, acoso y

violencia contra las mujeres, las niñas y niños en espacios públicos y privados. Lo que produce y garantiza un impacto positivo en la infancia, la adolescencia y la familia.

5.2. EN MATERIA DE IGUALDAD DE GÉNERO.

Se tendrán en cuenta las determinaciones de la “Ley Orgánica 3/2007, de 22 de Marzo, para la Igualdad Efectiva de mujeres y Hombres” que establece el carácter transversal del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres y apuesta por llevar a cabo políticas activas que, de forma integral y coordinada, remuevan los obstáculos que impidan o dificulten la igualdad de género en la sociedad española. El artículo 15 implica a las administraciones públicas para integrar ese principio de forma activa en sus disposiciones normativas.

Artículo 15. *Transversalidad del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres.*

El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las Administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.

En el artículo 21.2 extiende ese mandato a las entidades Locales

Artículo 21. *Colaboración entre las Administraciones públicas.*

1. La Administración General del Estado y las Administraciones de las Comunidades Autónomas cooperarán para integrar el derecho de igualdad entre mujeres y hombres en el ejercicio de sus respectivas competencias y, en especial, en sus actuaciones de planificación. En el seno de la Conferencia Sectorial de la Mujer podrán adoptarse planes y programas conjuntos de actuación con esta finalidad.

2. Las Entidades Locales integrarán el derecho de igualdad en el ejercicio de sus competencias y colaborarán, a tal efecto, con el resto de las Administraciones públicas.

Y, finalmente el artículo 31.1 párrafo segundo señala lo siguiente:

Artículo 31. *Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.*

1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.

Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

Preceptuando que las Administraciones Públicas tendrán en cuenta la perspectiva de género en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas y en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico.

Desde el punto de vista urbanístico, en la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento, en el presente Plan Especial, la implantación, ubicación, integración y cohesión de los usos, no se ven alterados respecto a lo previsto por el planeamiento vigente.

La propuesta tiene por objetivo implantar una infraestructura terciario-comercial en un ámbito actualmente sin edificación ni uso. Por tanto, se transforma una zona que actualmente está en desuso y genera sensación de inseguridad, por un espacio con actividad diaria y tránsito constante de personas durante gran parte del día, generando una mayor seguridad en los viandantes. Además el uso a implantar supone una mejora en las condiciones de vida de los ciudadanos al aumentar la oferta de servicios terciarios y la proximidad a éstos.

Se dan las condiciones para que se haga efectivo el derecho a la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, y se han tenido en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares.

Teniendo en cuenta la perspectiva de género en el diseño de la ciudad y con el objetivo de tender a la construcción de una ciudad igualitaria, también se van a llevar a cabo actuaciones importantes que favorecen la relación entre la edificación y el espacio público, con objeto de mejorar la percepción de seguridad y vitalidad del espacio público próximo al edificio. Para ello, en el proyecto incorporará las siguientes determinaciones:

- Se evitarán fachadas completamente ciegas frente al espacio público, de forma que éste pueda ser observado desde las ventanas, generando una vigilancia informal, también el diseño del edificio facilitará dicha vigilancia natural, dado que la permeabilidad del espacio público crea la posibilidad de un control social del mismo desde el ámbito privado que influye positivamente en la percepción de seguridad de viandantes, especialmente de la población más vulnerable en cuestión de seguridad en el espacio público, pudiendo redundar en un aumento de su movilidad e independencia.
- Se propone incluir cerramientos transparentes que permitan a los usuarios disfrutar de un paisaje urbano agradable y ameno, incentivando los modos de transporte no motorizados (peatonal y bicicleta).
- Se fomentará la naturalización de los retranqueos para que la vegetación situada en el interior de la parcela pueda contribuir a la creación de un espacio medioambiental más agradable y resiliente frente al efecto isla de calor durante el verano.
- Se evitará el cierre mediante elementos ciegos de los accesos que dan paso al edificio sin fachada a vía pública, garantizando visibilidad de estos desde y hacia los accesos del edificio. Además de diseñar los espacios libres de la parcela en pro de la cohesión social, para generar seguridad y pertenencia, fomentando las redes sociales y de cuidado compartido.
- Se diseñará la iluminación para que tanto en espacios interiores como en la urbanización, no se creen puntos negros en cuanto a la seguridad percibida, con especial atención a las áreas destinadas a aparcamiento.

Por todo ello, **se concluye que desde una “perspectiva de género”, el Plan Especial permitirá la regeneración de un área en desuso que genera inseguridad, para posteriormente construir un espacio altamente transitado, eliminando cualquier impacto negativo que pudiera existir por razón de género y garantizando la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género, o expresión de género, por lo que su impacto es positivo.**

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061E1EDA4FFC322094AF068BA70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457146B7D7150ABA0B2
DFA094C6585106137A4E3AA979017D150ABA0B2

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

NOMBRE:
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 5067
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 28939IDOC2799C87446541E644BE

5.3. EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.

Se deberá tener en cuenta el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de Madrid. En el artículo 1 expone:

Artículo 1. Objeto de la Ley.

El objeto de la presente Ley es garantizar la accesibilidad y el uso de los bienes y servicios a todas aquellas personas que por una u otra razón, de forma permanente o transitoria, se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida, así como promover la existencia y utilización de ayudas de carácter técnico adecuadas para mejorar la calidad de vida de dichas personas.

Para todo ello se establecerán las normas y criterios básicos para la supresión de barreras arquitectónicas y obstáculos, evitando la aparición de nuevas barreras, así como eliminando las existentes conforme a la planificación establecida en la presente Ley, en el diseño y ejecución de las vías y espacios libres públicos y del mobiliario urbano, en la construcción o reestructuración de edificios y en los medios de transporte y de la comunicación sensorial, tanto de propiedad privada como pública.

En el artículo 2 dispone:

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

La presente Ley será de aplicación, en el ámbito de la Comunidad de Madrid, en todas aquellas actuaciones referentes a planeamiento, gestión o ejecución en materia de urbanismo, edificación, transporte y comunicación sensorial tanto de nueva construcción como de rehabilitación o reforma, que se realicen por Entidades públicas o privadas, así como por personas físicas.

En su disposición adicional decima regula sobre el contenido y objeto de los planes urbanísticos:

Disposición adicional décima.

1. Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los Reglamentos correspondientes.

2. Las Ordenanzas de edificación vigentes se adaptarán a las previsiones de esta Ley y demás disposiciones que la desarrollan. Los Ayuntamientos llevarán a cabo las adaptaciones de sus Ordenanzas, en cuanto quede dispuesto en la presente Ley, en el plazo de un año, sin perjuicio de la eficacia de la misma desde su entrada en vigor.

En la planificación propuesta, y con el grado de detalle que le corresponde, no hay obstáculo que impida que la edificación y la urbanización resulten accesibles para todas las personas y especialmente para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida.

Las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad del edificio proyectado, quedarán definidas y analizadas en los proyectos que se presenten para la obtención de las correspondientes licencias.

El presente Estudio de Detalle garantiza la accesibilidad y respeta lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de Junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, y concretamente:

- COMUNICACIÓN HORIZONTAL/ACCESO A PARCELA.

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

agosto de 2025

- 88022Ren PDF
Sello de Órgano
Vicesecretaría-aprobado i

NOMBRE.
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO -
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata

NOMBRE.
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata

NOMBRE.
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata

- NOMBRE.**
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata

NOMBRE.
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata

- NOMBRE.**
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata

• COMUNICACIÓN VERTICAL.

Las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad del edificio proyectado, quedarán definidas y analizadas en los proyectos que se presenten para la obtención de las correspondientes licencias. Si bien es necesario tener en cuenta que la manzana que constituye el ámbito del presente Plan especial presente un fuerte desnivel que llega a ser de 5m entre el punto de mayor y menor altura. El desarrollo de un proyecto unitario sobre la totalidad de la manzana permitirá incorporar elementos accesibles de comunicación vertical que permitan salvar la diferencia de cota entre la calle Fresadores y el cruce entre las calles Herreros y Torneros por el interior del ámbito. Pudiendo así funcionar el propio edificio como un elemento de accesibilidad para los transeúntes que podrán usar sus instalaciones para salvar el desnivel del viario.

Artículo 21. Comunicación vertical.

1. Al menos uno de los itinerarios que unan las dependencias y servicios en sentido vertical deberá ser accesible, teniendo en cuenta para ello y como mínimo el diseño y trazado de escaleras, ascensores, tapices rodantes y espacios de acceso.
2. Las especificaciones técnicas concretas serán las siguientes:
 - a) Posee el grado de itinerario vertical adaptado, aquel que permite el acceso y evacuación con fiabilidad, tal como aquel que dispone de rampas y ascensores.

• DOTACIONES

Se reservará un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 33 o fracción, respecto a las plazas de aparcamiento existentes, las dimensiones cumplirán con las dimensiones mínimas establecidas en las normas de aplicación.

Ley 8/1993, de 22 de junio:

Artículo 18. Aparcamientos en edificios.

1. En los garajes o aparcamientos de uso público, situados en superficie o al interior de edificios, que estén al servicio de edificaciones de uso público, se reservarán plazas de estacionamiento para vehículos que transporten a personas con movilidad reducida.
2. Su posición, número de plazas de reserva y especificaciones técnicas concretas, se establecerán reglamentariamente.
3. En los edificios destinados a uso Administrativo (Centro de la Administración y Oficinas de compañías de suministro y de servicios públicos) o Sanitario y Asistencial (Hospitales y clínicas, centros sanitarios y de atención primaria) que no dispongan de aparcamiento o garaje de uso público, se reservará lo más cerca posible del acceso y en la vía pública, al menos una plaza de estacionamiento que reúna las condiciones indicadas en el artículo 12.2 de la presente Ley.

Por todo ello, en el presente Plan Especial de cumplimiento a la Ley 8/1993, de 22 de junio de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, CTE y normativa local en materia de supresión de barreras arquitectónicas. Lo que produce y garantiza un impacto positivo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061E4DA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457146B7D72735532835
DFA094C6585106137A4E3AA979017D150ABA0B2

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

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

NOMBRE:
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 5067
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 28939IDOC2799C87446541E644BE

6. CONCLUSIÓN.

El pretendido Plan Especial de Mejora del Medio Urbano calle Fresadores, permitirá la regeneración de un espacio urbano sin uso para dotarlo de una infraestructura terciario-comercial que se completará con dotación de aparcamiento y zonas verdes. Incorporando así al tejido urbano un servicio demandado por los ciudadanos en una zona en completa transformación. Todo ello sin aumento del aprovechamiento ni del modelo establecido por el planeamiento vigente. Por lo que se debe insistir en la idoneidad y oportunidad del pretendido plan, que supondrá una mejora de la vida de los ciudadanos de Arroyomolinos y un impacto positivo sobre del medio ambiente.

7. LEGISLACIÓN APLICABLE.

El marco normativo que establece las condiciones en base a las cuales debe elaborarse el Plan Especial de Mejoara del Medio Urbano calle Fresadores de Arroyomolinos, son las normas vigentes en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arroyomolinos aprobado el 2 de agosto de 2001 y publicado el 24 de septiembre de 2001. Complementado por el conjunto de la legislación urbanística vigente y especial por la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid, y con las modificaciones de la misma introducidas por la Ley 11/2022 de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

Dada la condición de suelo urbano consolidado con el que está clasificado el suelo integrado en el área objeto del Plan Especial, las condiciones del planeamiento vigente complementadas por las determinaciones del presente Plan Especial, serán de aplicaicón directa y establecerán los límites de derechos y obligaciones para el desarrollo de las parcelas que componen el ámbito. De este modo, el Plan Especial no es sino el instrumento a través del cual se unifican, concretan y formalizan los parámetros de las parcelas implicadas, posibilitando la máxima funcionalidad urbana del conjunto teniendo en cuenta los usos tolerados por la normativa y los demandados, para generar un mejor tejido urbano, cohesionado y al servicio de la ciudadanía.

El marco urbanístico normativo general básico aplicable es:

I. ESTATAL

- Texto Refundido de 30 de octubre de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto 772/2015, 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.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

II. 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 CAM, de 28 de marzo, en los preceptos en vigor que pudieran resultar de aplicación.
- Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.
- Ley 9/1995, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la CAM, de 28 de marzo, en los preceptos en vigor que pudieran resultar de aplicación.
- 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 de 18 de junio.
- Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid de 7 de Marzo, y su reglamento de desarrollo.
- 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 8/1993, de 22 de junio, Ley Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. Decreto 13/2007, de 15 de marzo.
- Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.
- Normas de las compañías suministradoras de servicios urbanos.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061E4DA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457146B7D2735532835
DFA094C6585106137A4E3AA979017D150ABA0B2

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

NOMBRE:
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 506778502 en PDF
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 28939DIDOC2799C87446541E644BE