

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061E1DA4F3C32209AF068BA70C3B38B
6BC039D8C0C3C9246CA434457146B7D2735532835
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 I DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.
VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

24031

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

Documentos Incluidos:

- MEMORIA
- ANEXO LEGITIMIDAD
- ANEXO ESTRUCTURA DE LA PRPIEDAD
- ANEXO MOVILIDAD

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: 28939IDOC2868187BC6623344B9C

ÍNDICE

1.	CAPÍTULO 1. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN	3
1.1.	INTRODUCCIÓN.....	3
1.1.1.	ANTECEDENTES.....	3
1.1.2.	EQUIPO REDACTOR	4
1.1.3.	CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL.....	4
1.2.	OBJETO.....	4
1.3.	ENTIDAD PROMOTORA.....	5
1.4.	LEGITIMACIÓN	5
2.	CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE PLAN ESPECIAL	5
3.	CAPÍTULO 3. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO.....	8
3.1.	DELIMITACIÓN DEL AMBITO.....	8
3.2.	ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.	10
3.2.1.	ESTRUCTURA CATASTRAL.....	10
3.2.2.	ESTRUCTURA REGISTRAL.	11
3.2.3.	ALTERACIÓN REGISTRO/CATASTRO.....	11
3.3.	PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN. DETERMINACIONES PARTICULARES DEL PLAN GENERAL PARA EL ÁMBITO.....	11
3.3.1.	DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN EL ENTORNO DEL ÁMBITO OBJETO DEL PLAN ESPECIAL	19
3.4.	LEGISLACIÓN APLICABLE.....	23
3.5.	AFECCIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL DE APLICACIÓN EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.	24
3.6.	TOPOGRAFÍA.CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO.	24
3.7.	USOS, EDIFICACIONES Y VEGETACIÓN.	25
3.8.	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.	26
3.9.	MOVILIDAD Y SISTEMAS DE TRANSPORTE (PÚBLICO, PRIMADO Y NO MOTORIZADO).	28

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061E4A4FFC322094AF068BA70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457146B7D2735532835
DFA094C6585106137A4E3AA979017D150ABA0B2

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

PUESTO DE TRABAJO:
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 5067280202 en PDF
Sello de Órgano
Vicesecretaría-aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 27 de agosto de 2025

NOMBRE:
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 5067280202 en PDF
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 289399IDOC2868187BC6623344B9C

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO URBANO CALLE FRESADORES

CP28939 ARROYOMOLINOS (MADRID)

BLOQUE I.DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA VOLUMEN 1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

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

JUNIO 2025

1. CAPÍTULO 1. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

1.1.INTRODUCCIÓN

1.1.1. ANTECEDENTES

El ámbito objeto del presten Plan Especial ha sido motivo de consulta ante el Ayuntamiento de Arroyomolinos por parte del promotor de dicho suelo, motivado por la necesidad de desarrollar la manzana de forma unitaria, tratada como una sola parcela con el fin de edificar un complejo comercial sobre la totalidad de solares que componen dicha área.

La manzana está formada por distintas parcelas sobre las que la ordenación establece una misma clave pero diferencias en los grados de aplicación. Como resultado, se ha producido un bloqueo en el desarrollo del suelo ya que a pesar de ser una unidad territorial continua y homogénea atendiendo a su realidad física, no lo es desde un punto de vista normativo.

Instrumentalmente, y tras diversas reuniones con el Ayuntamiento de Arroyomolinos, se determinó la necesidad de redactar un Plan Especial mediante el cual, subsanar la falta de homogeneización de la aplicación de la normativa sobre las diferentes parcelas que forman la manzana.

Dicho Plan Especial vendría a completar la ordenación pormenorizada, evitando dejar a criterios de interpretación aspectos relativos a la estricta aplicación del Art 35.4 de la Ley del Suelo; con lo que a través de dicho instrumento se completarían todas las condiciones que regulan y deben cumplir los actos de ejecución/edificación sobre la parcela.

Por otra parte en diciembre del 2022 se aprobó la vulgarmente denominada ley omnibus - 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- que venía a simplificar la tramitación de instrumentos tales como los Planes Especiales.

Como consecuencia de ello, en la búsqueda de una más ágil puesta en uso/construcción de la parcela, al amparo de las posibilidades de dicha Ley se elabora el presente Plan Especial y se presenta el mismo al Ayuntamiento de Arroyomolinos , como órgano sustantivo para su toma en consideración.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061E1EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
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 GARCIA JUAN ANTONIO - 5067
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 28939IDOC2868187BC6623344B9C

1.1.2. EQUIPO REDACTOR

La elaboración del Plan Especial de Mejora del Medio Urbano c/Fresadores Arroyomolinos, en sus distintos documentos ha sido realizada, por el siguiente Equipo Técnico:

- Juan Antonio Alonso_Arquitecto coordinador.
- Manuel Corrales Malia_Arquitecto
- Daniel Soriano Álvarez_Ingeniero.

1.1.3. CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

El contenido del Plan Especial es el establecido en los art.50 a 52 de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid, en consecuencia para su materialización se siguen las "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" elaboradas por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio. La documentación establecida en la citada directriz de la Comunidad de Madrid se complementa con los anexos establecidos por la legislación sectorial vigente, teniendo en cuenta lo previsto en el art.10 de la Ley 11/2022 [ómnibus] para la tramitación de los instrumentos de planeamiento.

1.2.OBJETO

El objeto del presente Plan Especial de Mejora del Medio Urbano calle Fresadores, es definir las condiciones urbanísticas aplicables en las parcelas que quedan contenidas dentro de la manzana circunscrita por las calles Fresadores / Herreros /Torneros. Con el fin de proporcionar un sentido normativo unitario a las diferentes parcelas que forman la manzana de manera que se aplique en todas ellas los mismos parámetros. De este modo se posibilita el desarrollo de parcelas de forma independiente o el desarrollo de toda la manzana entendida como una entidad, que es la finalidad última del presente Plan.

Por otra parte el P.E. no incrementa la edificabilidad del ámbito, ni el número de viviendas; la propuesta se circunscribe a un caso concreto de una única manzana, materialmente es dimensionalmente de escaso alcance y entidad, ya que el ámbito tiene una superficie de 5522 m²; se pretende una mejora del régimen de los usos ya admitidos por el Plan General; por lo que debe entenderse que el mismo, no constituye una Modificación Puntual del Plan General y, en aplicación del art.10 de la Ley 11/2022, no precisa del trámite de evaluación ambiental.

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.

Artículo diez

Modificación de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

Se modifica la redacción del párrafo séptimo del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que queda redactado de la siguiente manera:

«En el resto de instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria, el documento inicial estratégico, junto con el borrador del plan, se redactarán por el promotor de manera previa a la aprobación inicial del plan. Los trámites correspondientes a los artículos 18 y 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se realizarán previamente a la aprobación inicial. **Quedan excluidos en todo caso del procedimiento de**

evaluación ambiental los Estudios de Detalle y los Planes Especiales en suelo urbano que, sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban, para un caso concreto, a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un Planeamiento superior, dado su escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística».

1.3. ENTIDAD PROMOTORA

La entidad promotora de la redacción de Plan Especial es Cluso Ibérica S.L., con CIF B89869736, y con domicilio en Avenida de castilla mº25 San Fernando de Henares (Madrid).

1.4. LEGITIMACIÓN

La legitimación para la redacción del Plan Especial de Mejora del Medio Urbano c/Fresadores, viene dada por autorización expresa, emitida por la propiedad del suelo objeto de planeamiento propuesto. La propiedad, SUPEJU IBERICA S.L. con CIF: B85854735 mediante documento adjunto en anexos, faculta a Cluso Ibérica S.L. para efectuar en su nombre cuantos trámites, gestiones y actuaciones sean necesarias con el fin que se apruebe el presente Plan Especial. Ver Anexo I.

Supeju Ibérica S.L. con CIF B-85854735, con domicilio en calle de los Cazadores nº17 CP28922 de Alcorcón (Madrid), está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 27.325, Folio 211, Hoja número M-492363. Dicha sociedad, como se acredita en las Notas Simples adjuntadas como anexo, es propietaria de las fincas registrales números 4.644, 4.645, 4.646, 4.647, 4.648, 4.649 y 4.650. Para facilitar la comprensión, se adjunta tabla con la relación de fincas registrales/fincas catastrales.

El ámbito está constituido por parcelas que cuentan con acceso rodado pavimentado, alcantarillado, abastecimiento de agua, energía, etc. Por tanto, en cumplimiento del artículo 14 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, tienen la condición de solar. El carácter de suelo urbano consolidado del ámbito, hace que estemos en presencia de una actuación asistemática, y que por tanto se encuentre única y exclusivamente sometida a licencia de obra mayor de carácter municipal.

2. CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE 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.

Las 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:

- 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.
- 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.
- 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:

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

- 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 exige 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, y esto de forma directa supondrá la incorporación de masa verde, al tener que implantar arbolado por aparcamiento exterior.

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.
- b) Se elegirán especies adaptadas a las condiciones climáticas, edáficas y fitosanitarias locales.
- c) En los nuevos aparcamientos en superficie que se construyan a partir de la entrada en vigor de esta Ley, se plantará un árbol, preferentemente de hoja caduca, por cada plaza de estacionamiento.
- d) La protección, señalización y adecuado desarrollo de todo árbol de nueva plantación se asegurará por medio de vástagos o tutores de tamaño apropiado.
- e) Las nuevas plantaciones dispondrán de sistemas de riego eficiente que favorezcan el ahorro de agua.

La aprobación del Plan supondrá una mejora directa en la movilidad urbana de la zona. Como se ha expuesto en el estudio de movilidad que se anexa, este espacio urbano muestra un serio problema de movilidad motivado principalmente, aunque existen otros factores, por una evidente falta de bolsa de aparcamiento. No existe suficiente espacio para absorber el volumen de tráfico ni en el viario ni en el interior de las parcelas. Ya que los modelos tipológicos desarrollados hasta la fecha no tienen capacidad para asumir el volumen de tráfico que generan las actividades que en ellos se desarrollan. El plan tiene como fin último la a implantación de un edificio de uso exclusivo comercial que albergará una dotación mínima de aparcamiento a razón de 1 plaza de aparcamiento por cada 25m2 de superficie construida de edificio en su totalidad. De este modo, se incorporará una gran dotación de aparcamiento en un punto estratégico, ya que la parcela objeto está próxima al principal acceso al polígono y circundado por alguna de las principales vías estructurantes de este espacio urbano. Se mitigará sustancialmente el problema de aparcamiento existente lo que conllevará a una lógica mejora de la movilidad del entorno.

Por tanto, la oportunidad de elaborar el Plan Especial viene determinada por la posibilidad regenerar y transformar tejido urbano en desuso y ponerlo al servicio de los ciudadanos permitiendo la incorporación de infraestructuras actualmente demandadas en el entorno. Al mismo tiempo que se mejora el medio ambiente debido a las dotaciones que exige la tipología pretendida. Todo ello sin incrementar el aprovechamiento definido por el

planeamiento vigente y en cumplimiento de la Ley 11/2022 (omnibus) y de la Ley de Suelo y de la Rehabilitación urbana.

Esta **solución, otorgará seguridad jurídica** tanto a los propietarios del suelo como a la propia Administración actuante, esta última como órgano que debe aplicar las normas jurídicas sobre la base de derechos preexistentes.

3. CAPÍTULO 3. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

3.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito del Plan Especial de Mejora del Medio Urbano de calle Fresadores, está formado por una manzana completa compuesta por un total de 7 parcelas de titularidad privada.

Las parcelas suman un área registral total de 5.522,00 m² de superficie (cinco mil quinientos veintidós metros cuadrados).

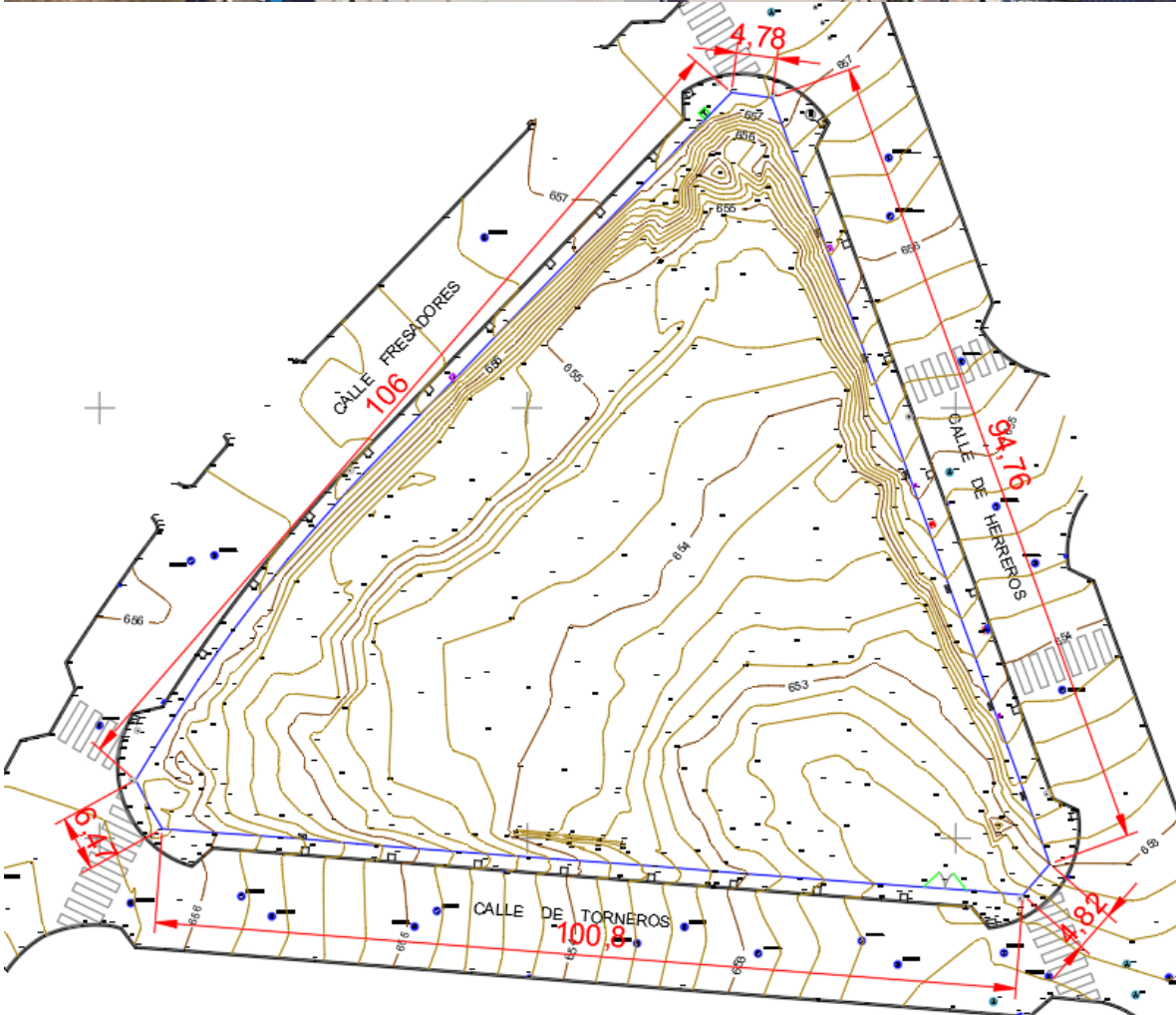
El ámbito tiene una forma triangular, con uno de sus vértices ubicado prácticamente en dirección norte pura. Los vértices están achaflanados para resolver los encuentros de cruces de calle, lo que impide que se genere un triángulo prácticamente equilátero. Cada lado del triángulo se aliena a una calle, generando las siguientes lindes:

- 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 línea ligeramente curva de 106 metros de longitud.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061E4A4FFC322094AF068BA70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457146B7D273532835
DFA094C65851061374E3AA979017D150ABA0B2

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

PUESTO DE TRABAJO:
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 506755020 en PDF
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://sedelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 28939IDOC2868187BC6623344B9C



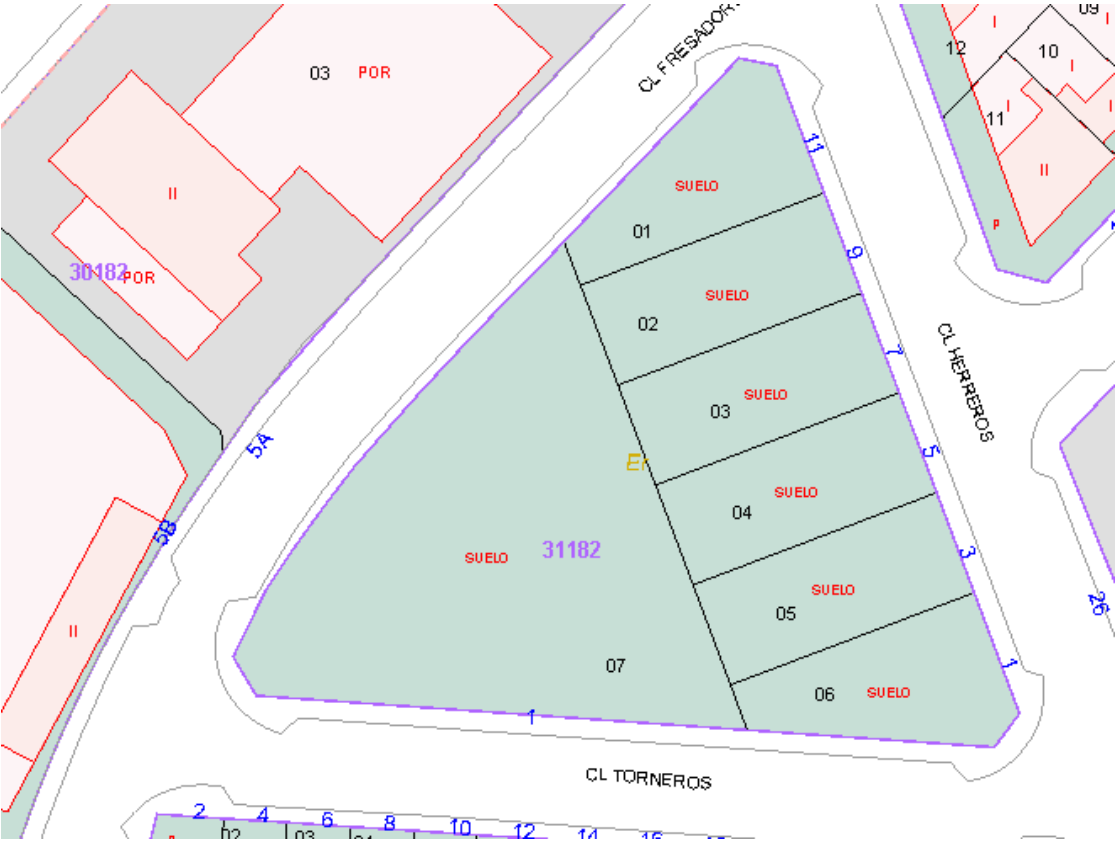
3.2. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.

Gráficamente la estructura catastral del ámbito del Plan Especial queda reflejada en el plano I-06. *Estructura de la propiedad.*
Ver Anexo II, estructura de la propiedad.

3.2.1. ESTRUCTURA CATASTRAL

El ámbito del Plan Especial está constituido por una única manzana, la nº31182 según Catastro. Sobre dicha entidad se desarrollan siete (7) parcelas privativas cuya identificación catastral queda reflejada en la tabla adjunta.

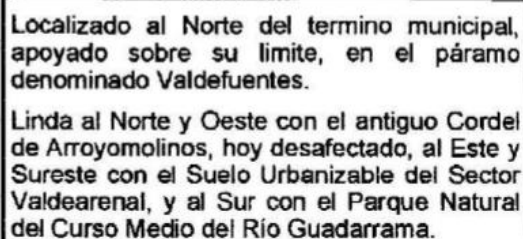
DATOS CATASTRALES				
IDENTIFICACIÓN		LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE CATASTRAL	
IDENT.	NºCATASTRAL		PARCELA	CONSTRUIDA
01	3118201VK2631N0001OU	C/HERREROS 11	510 m ² s	s/e
02	3118202VK2631N0001KU	C/HERREROS 09	508 m ² s	s/e
03	3118203VK2631N0001RU	C/HERREROS 07	507 m ² s	s/e
04	3118204VK2631N0001DU	C/HERREROS 05	508 m ² s	s/e
05	3118205VK2631N0001XU	C/HERREROS 03	508 m ² s	s/e
06	3118205VK2631N0001XU	C/HERREROS 01	501 m ² s	s/e
07	3118207VK2631N0001JU	C/TORNEROS 01	2484 m ² s	s/e



Hoja III-3

Cod. APD-3

SITUACIÓN Y ÁMBITO



Clase de Suelo	Suelo Urbano
-----------------------	--------------

Edif. Bruta	A. Tipo	Densidad
0,400	0,400	— viv/Ha.
m² Poligono	m² S. General	m² A. Reparto
160.000	—	160.000

CESIONES DE SUELO

Usos Públicos	m²	%
Zona Verde Publica	16.830	10,5
Equipamiento	4.800	3,0
Viario	39.303	24,5
Infraestructuras	2.709	1,6
TOTAL Cesiones	63.644	39,6

Proviene del desarrollo del Plan Parcial Valdepuentes aprobado definitivamente por la Comunidad de Madrid el 25/5/99.

Sistema de Ejecución: Compensación, Iniciativa Privada

El polígono contribuirá a la ejecución de los Sistemas Generales y grandes sistemas previstos en las NN.SS. por un total de 50,2 millones de pesetas.

EL polígono deberá constituir una Entidad Urbanística de Conservación.

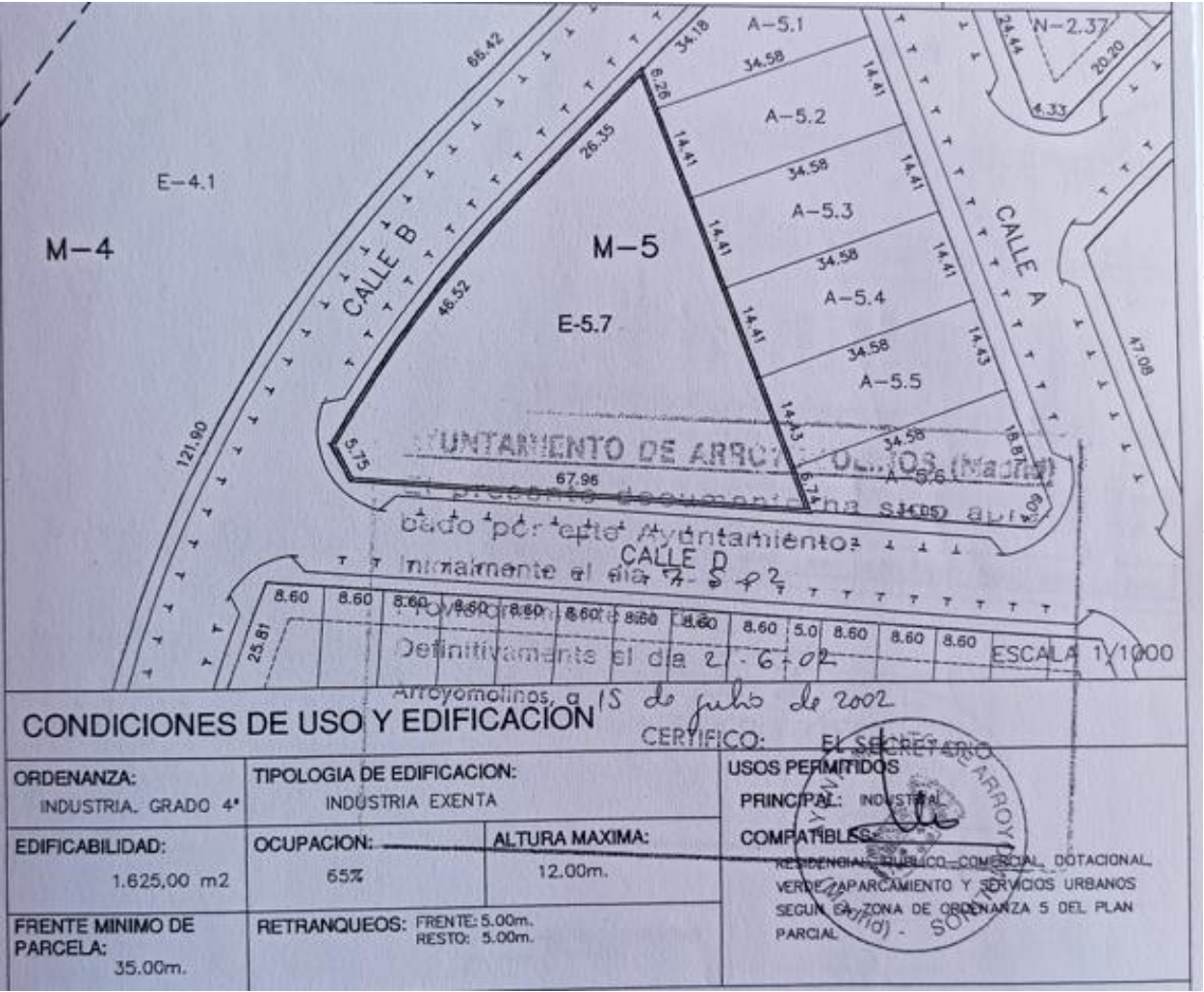
Sobre las parcelas con fachada al bulevar del nuevo acceso rodado al municipio se permitirán los usos dotacionales (públicos y privados) y los usos comerciales.

El acceso al polígono a través del nuevo viario estructural de acceso al municipio solo será posible tras la aprobación definitiva del expediente de Modificación del Cordel de Arrovomolinos.

Provisionalmente el día
Definitivamente el día
Arroyomolinos, a

El Proyecto de Compensación, aprobado el 15 de julio de 2002 resume mediante fichas (se adjuntan dos ejemplos) los parámetros urbanísticos de aplicación a cada parcela de las incluidas en la manzana objeto del presente Plan Especial. El proyecto, identifica la manzana que constituye el ámbito de nuestra propuesta como manzana “M-5”. Y las parcelas que la forman quedan identificadas como E-5.7, A-5.1, A-5.2, A-5.3, A-5.4, A-5.5 y A-5.6.

Para una mejor comprensión se aporta tabla con la información extraída de dichas fichas para permitir una valoración de conjunto.



NOMBRE: ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 506728000 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: 289399IDOC2868187BC6623344B9C

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

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EEDA4FFC322094AF068BA70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457146B7D2735532835
DFA094C6585106137AE3AA979017D150ABA0B2

SITUACION CALLE A c.v D MANZANA M-5	TITULAR SANEDI, S.A. al 50% con EDIFICACIONES TIFAN, S.L.	PARCELA Nº A-5.6
	SUPERFICIE 500,00 m2	

El presente documento ha sido aprobado definitivamente el día 21-6-02
Arroyomolinos, a 15 de julio de 2002

CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION

ORDENANZA: INDUSTRIA, GRADO 2º	TIPOLOGIA DE EDIFICACION: NAVE ADOSADA	USOS PERMITIDOS PRINCIPAL: INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD: 325,00 m2	OCUPACION: 65%	COMPATIBLES: RESIDENCIAL, PUEBLO, COMERCIAL, INSTITUCIONAL, VERDE, APARCAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS SEGUN LA ZONA DE ORDENANZA 3001 PLAN PARCIAL
FRENTE MINIMO DE PARCELA: 10,00m.	RETRANQUEOS: FRENTE: 5,00m. RESTO: 0-5,00m. SE ADOSARA A LA PARCELA A-5.5	

ESCALA 1/1000

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061E4DA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457146B7D7273532835
DFA094C6585106137A4E3AA979017D150ABA0B2

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

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO DE GOBIERNO
Sello de Organo
Vicesecretaria-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://sedelectronica.ayto-arroyomolinos.org - Código Seguro de Verificación: 289399IDOC2868187BC6623344B9C

NOMBRE: ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 506789000
PUESTO DE TRABAJO: Almacenador PDF
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Sello de Organo
Vicesecretaria-aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 27 de agosto de 2025

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FFC32209A4F068BA70C3B38B
6BC03D8C03C39246CA434457146B7D2735532835
DFA094C65851061374AE3AA97901D7150ABA00B2

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

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.axto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 28939IDOC2868187BC662334489C

NOMBRE: ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 506789000
PUESTO DE TRABAJO: Almacenador PDF
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Sello de Organo
Vicesecretaria-aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 27 de agosto de 2025

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FFC32209A4F068BA70C3B38B
6BC03D8C03C39246C434457146B7D2735532835
DF-A094C65851061374AE3AA97901D7150ABA0B2

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

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.axto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 28939IDOC2868187BC6623344B9C

NOMBRE: ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 50678900
PUESTO DE TRABAJO: Asesor(a) en PDF
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FFC32209A4F068BA70C3B38B
6BC03D8C03C39246CA434457146B7D2735532835
DF-A094C65851061374AE3AA97901D7150ABA0B2

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

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.axto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 28939IDOC2868187BC662334489C

NOMBRE: ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 506789000
PUESTO DE TRABAJO: Almacenador PDF
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Sello de Organo
Vicesecretaria-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:
70352F41061EDA4FFC32209A4F068BA70C3B38B
6BC03D8C03C39246CA434457146B7D2735532835
DF-A094C65851061374AE3AA97901D7150ABA0B2

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.axto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 28939IDOC2868187BC662334489C

NOMBRE: ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 506789000
PUESTO DE TRABAJO: Almacenador PDF
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Sello de Organo
Vicesecretaria-aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 27 de agosto de 2025

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FFC32209A4F068BA70C3B38B
6BC03D8C03C39246CA434457146B7D2735532835
DFA094C65851061374AE3AA97901D7150ABA00B2

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

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.axto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 28939IDOC2868187BC6623344B9C

NOMBRE: ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 506789000
PUESTO DE TRABAJO: Asesor(a) en PDF
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FFC32209A4F068BA70C3B38B
6BC03D8C03C39246C434457146B7D2735532835
DF-A094C65851061374AE3AA97901D7150ABA0B2

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

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.axto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 28939IDOC2868187BC662334489C

NOMBRE: ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 506789000
PUESTO DE TRABAJO: Asesor(a) en PDF
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FFC32209A4F068BA70C3B38B
6BC03D8C03C39246C434457146B7D2735532835
DF-A094C65851061374AE3AA97901D7150ABA0B2

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

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.axto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 28939IDOC2868187BC662334489C

Grado 3. Nave pareada. Correspondiente a las instalaciones sobre parcela de tamaño medio capaces de alojar edificaciones pareadas o exentas con adosamiento a un único lindero o a dos linderos contiguos.

Grado 4. Industria Exenta. Correspondiente a las instalaciones capaces de alojar instalaciones exentas con zonas ajardinadas.

b) Art. 6.82. Parcela mínima.

La parcela mínima edificable para cada grado:

TAMAÑO DE PARCELA (m ²)		
IDENTIFICACIÓN	MINIMO	MAXIMO
Grado 1º Mininave	3.000	30.000
Grado 2º Nave adosada	500	5.000
Grado 3º Nave pareada	1.500	6.000
Grado 4º Industria exenta	2.500	libre

c) Art. 6.83. Frente mínimo de parcela.

El frente mínimo de parcela será:

FRETE MÍNIMO DE PARCELA (m)		
IDENTIFICACIÓN	MINIMO	MAXIMO
Grado 1º Mininave	---	Libre
Grado 2º Nave adosada	10	50
Grado 3º Nave pareada	20	80
Grado 4º Industria exenta	35	Libre

d) Art. 6.84. Alineaciones de la edificación.

Las alineaciones serán libres dentro de la parcela.

e) Art. 6.85. Retranqueo mínimo.

Los retranqueos en ningún caso serán menores:

RETRANQUEOS MÍNIMOS (m)		
IDENTIFICACIÓN	FRENTE	RESTO
Grado 1º Mininave	5	0-5 (*)
Grado 2º Nave adosada	5	0-5 (*)
Grado 3º Nave pareada	5	5 (**)
Grado 4º Industria exenta	5	5

(*) Se admite adosamiento a linderos o entre medianeras

(**) Se admite adosamiento a un lindero lateral de acuerdo entre propietarios o por promoción conjunta.

En todos los grados, excepto en las parcelas lindantes con el nuevo acceso rodado a Arroyomolinos, en el lindero trasero, cuando además sea límite del polígono, se permitirá el adosamiento de la edificación a dicho lindero trasero.

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: 289399IDOC2868187BC6623344B9C

En todos los grados cuando se interrumpa la edificación a causa de la limitación de la línea de fachada de 80m el retranqueo a la linde lateral será como mínimo de 2m

No se fija fondo edificable máximo.

La ocupación máxima de parcela neta será para cada grado.

OCUPACIÓN MÁXIMA	
IDENTIFICACIÓN	%
Grado 1º Mininave	70%
Grado 2º Nave adosada	65%
Grado 3º Nave pareada	65%
Grado 4º Industria exenta	65%

La superficie máxima construible de parcela neta será.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
IDENTIFICACIÓN	m ² /m ²
Grado 1º Mininave	0,70
Grado 2º Nave adosada	0,65
Grado 3º Nave pareada	0,65
Grado 4º Industria exenta	0,65

En todos los grados la edificación deberá fragmentarse cada 80m de longitud de fachada, estableciendo los oportunos retranqueos y cortafuegos de al menos 4m de ancho.

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será:

ALTURA MÁXIMA	
IDENTIFICACIÓN	m
Grado 1º Mininave	9,00
Grado 2º Nave adosada	9,00
Grado 3º Nave pareada	12,00
Grado 4º Industria exenta	12,00

Dichas alturas podrán rebasarse con instalaciones mecánicas no habitables necesarias para el proceso productivo.

En todos los casos, la actividad productiva y almacenamiento deberá desarrollarse en una planta, pudiéndose disponer en planta primera las áreas administrativa y de servicio complementarias del proceso productivo.

Altura libre de plantas de la edificación entre la cara superior e inferior de forjados garantizará en cualquier caso unos mínimos de:

3.50m en las áreas administrativas y de servicio.

4.50m libre de obstáculos en las áreas de uso industrial.

En todos los casos se permitirá reducir la altura libre anterior con falsos techo, decoración, conducciones, etc...

k) Art. 6.91. Usos permitidos.

A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza Clave 5. Industria y Almacenes se estará a:

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

Teniendo en cuenta las siguientes condiciones particulares señaladas en el cuadro:

- 1_ Exclusivamente para guardia y custodia de las instalaciones a razón de 1 vivienda en los grados 3º y 4º, en los grados 1º y 2º hasta un máximo del 10% de la superficie destinada a uso industrial y almacén sin superar en ningún caso 100m²c de uso residencial.
- 2_ En planta baja de la edificación o edificio exclusivo.
- 3_ En edificio exclusivo.
- 4_ Con una reserva de plazas de aparcamiento dentro de la parcela de:

DOTACION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO			
Grado	Vehículos ligeros	Vehículos medios*	Vehículos pesados
1º	Cada 100 m ² constr.	Cada 1.500 m ² constr.	—
2º	Cada 250 m ² constr.	Cada 600 m ² constr.	—
3º y 4º	Cada 300 m ² constr.	Cada 600 m ² constr.	Cada 1.500 m ² constr.

* Dimensión plaza 4,5m x 8,10 m

** Dimensión plaza 4,5m x 15,0m

l) Art. 6.92. Límites de emisión de ruido al ambiente exterior.

A los efectos del control de ruidos previsto en el decreto comunitario 78/99 de regulación de la contaminación acústica de la CAM se establece que ningún emisor podrá producir unos niveles de emisión de ruido al ambiente exterior, medidos tal como prevé los anexos de dicho Decreto, de:

VALORES MAXIMOS (en LA _{eq})			
CLAVE ORDENANZA	USO DEL LOCAL	PERIODO	
		de 8-22 horas	de 22 a 8 horas
5. Industria	Residencial Exclusivo	---	---
	Residencial c/Servicios	---	---
	Hospedaje	---	---
	Oficinas con publico	45	45
	Comercios	50	50
	Docente y Cultural	---	---
	Sanitario	40	30
	Industrial	60	55

Para otras actividades los límites serán los establecidos por usos similares a los regulados

3.3.1. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN EL ENTORNO DEL ÁMBITO OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

El entorno del Plan Especial propuesto, está constituido por suelos consolidados de uso industrial sobre los que se desarrollan actividades industriales y comerciales. Hacia el este, la calle Herrero separa el ámbito objeto de suelos destinados a servicios municipales, Punto limpio de Arroyomolinos, y zonas verdes.

La práctica totalidad del suelo incluido en el APD-3 Valdefuentes se ha colmatado. La principal bolsa de suelo dentro de la citada área que no se ha sido objeto de edificación hasta la fecha, es precisamente el suelo que ocupa la manzana sobre la que se desarrolla el presente Plan Especial.

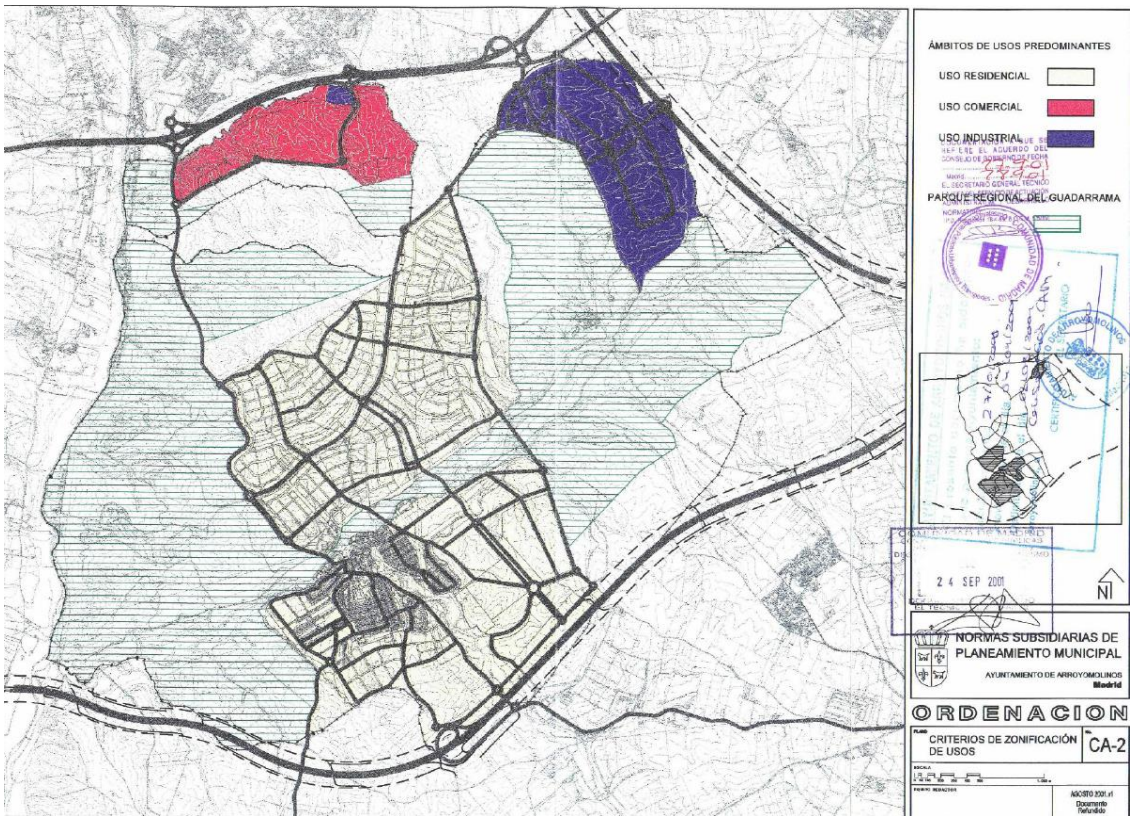
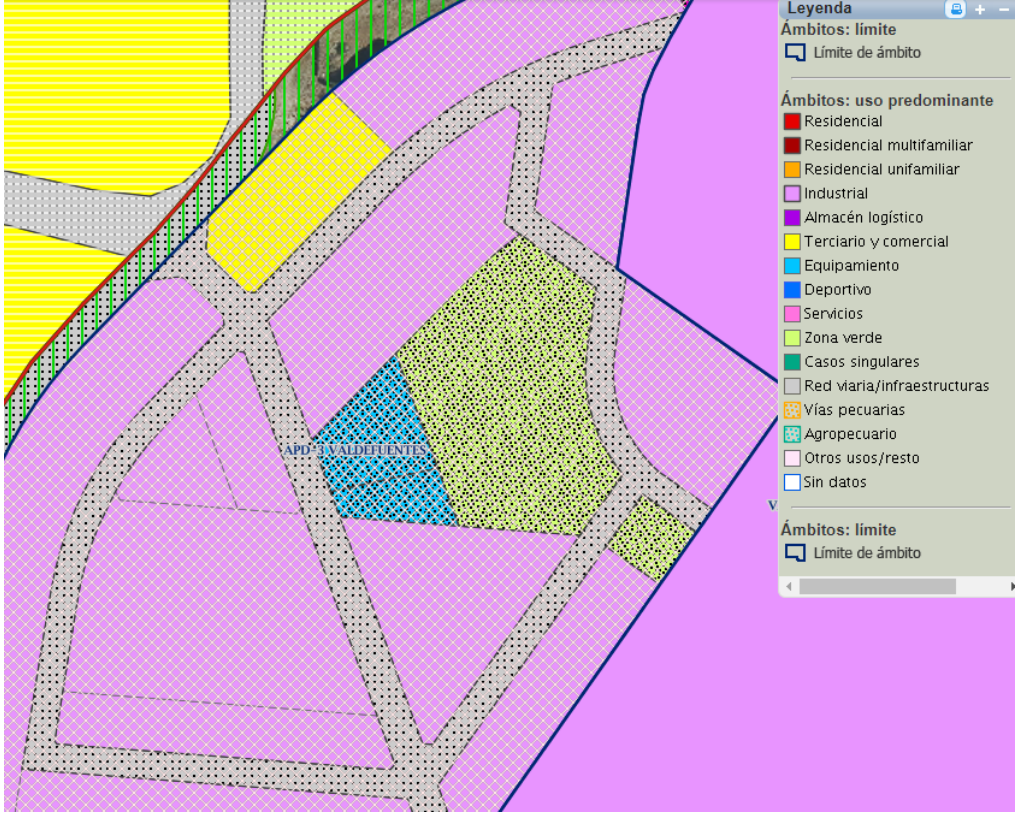
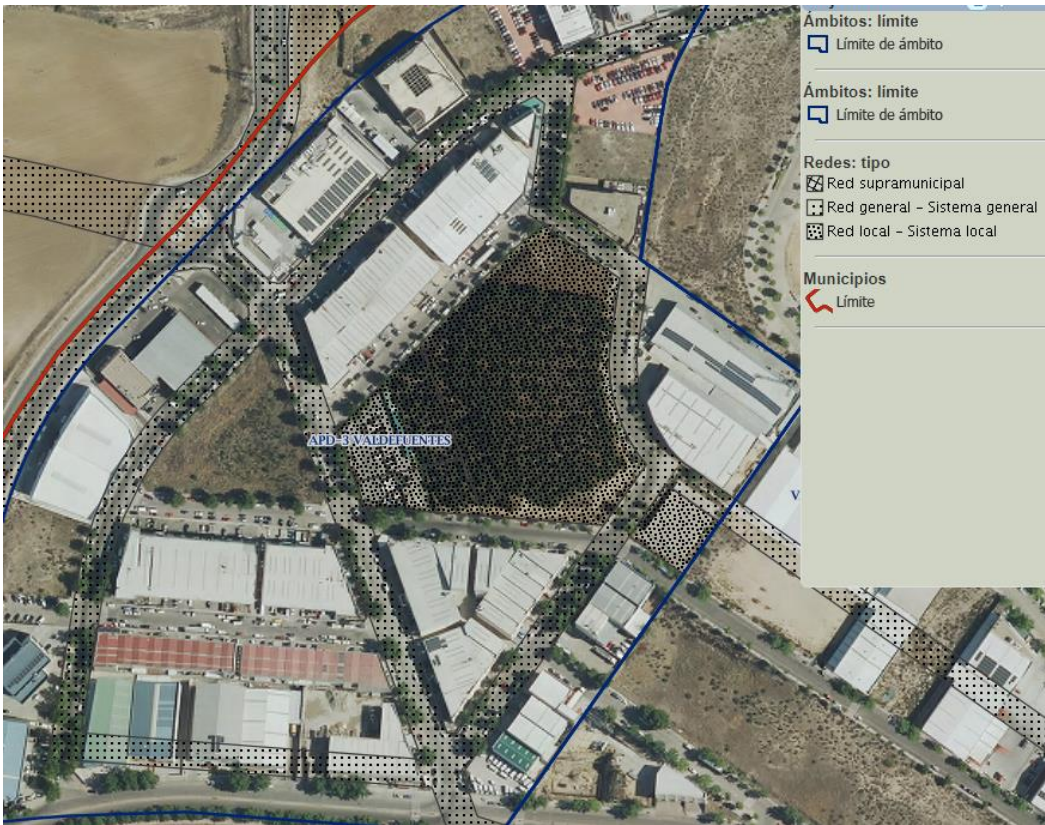


Imagen superior. Plano de Ordenación CA-2 de las NNSS de Arroyomolinos. En el margen superior derecha se identifica el suelo de uso industrial identificado en azul. La imagen inferior, extraída del visualizador urbanístico de la Comunidad de Madrid muestra los usos predominantes en el entorno del ámbito.





La imagen inferior, extraída del visualizador urbanístico de la Comunidad de Madrid muestra la tipología de redes que circundan la manzana objeto del Plan Especial. En la inferior se muestra la colmatación de suelos.



Es necesario tener en cuenta, que se está produciendo una evidente transformación de los usos industriales y de almacenamiento hacia los usos compatibles establecidos por la clave de aplicación. Esta transformación es más evidente en el eje formado por la calle Fresadores (en rojo) por su proximidad a la Avda. de la Unión Europea (en azul). Esta avenida es una de las principales arterias de comunicación del Municipio de Arroyomolinos con la A-5, estableciéndose un eje de comunicación de gran tensión entre el municipio y su principal vía de comunicación con la capital. Además, la APD-3 es la “puerta de acceso” hacia el Sector SAU-4A Valdearenal Norte y el futuro desarrollo de SAU-4B Valdearenal Sur. Esto está provocando una concentración de usos terciarios (comercial, restauración, servicios y ocio) que es más intenso cuanto más nos aproximamos al borde oeste y noroeste del APD-3, es decir el eje de la calle Fresadores.

La transformación hacia estos usos, admitidos por norma, está provocando el desarrollo de tipologías edificatorias exentas y dotadas de equipamiento tales como aparcamiento y zonas verdes, es decir, tipologías asimilables a Naves exentas (grado 4º de la clave 5)



HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061E4DA4FFC322094AF068BA70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457146B7D2735532835
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://sedelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 289399IDOC2868187BC6623344B9C

3.4. 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 aplicación 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.

3.5. AFECCIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL DE APLICACIÓN EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

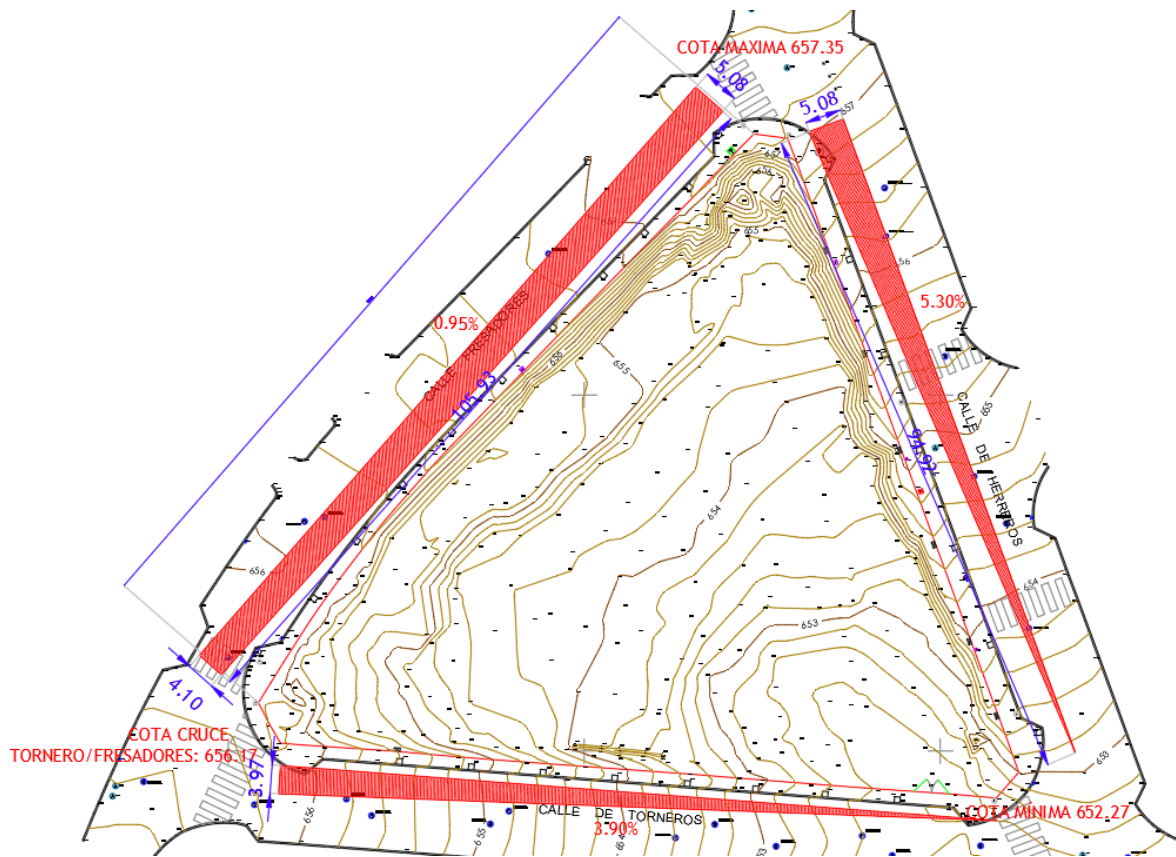
Sobre el ámbito de la actuación, no existen afecciones por normativas sectoriales, distintas del planeamiento urbano propiamente dicho.

3.6. TOPOGRAFÍA. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO.

Topográficamente el ámbito presenta una fuerte depresión hacia el cruce entre las calles Tornero y Herreros. El punto más alto es el cruce entre las calles Fresadores y Herreros, donde se alcanza una cota absoluta sobre nivel del mar de 657,35m. De forma sensiblemente constante el terreno desciende hacia sur, en dirección calle Torneros. Alcanzándose una cota de 656,17m en el cruce de Torneros/Fresadores y una cota de 652,27m en el cruce Torneros/Herreros, siendo éste el punto más bajo de la parcela. Por tanto, existe un desnivel máximo de 5m.

Esto provoca pendientes del 5.30% en la alineación a calle Herreros, del 3.90% a lo largo de la alineación a calle Torneros y de 0.95% a lo largo del frente a calle Fresadores, siendo esta última la única rasante sensiblemente plana.

El desarrollo de la manzana con un proyecto unitario permitirá resolver de manera más solvente estas fuertes pendientes. De mantenerse la parcelación existente y la diferenciación que obliga el grado de aplicación de la normativa se generarían inevitablemente grandes cambios de pendiente entre unas parcelas y otras obligando a la edificación de muros de contención de notable altura hacia viario y hacia terceros con los problemas que conlleva este tipo de soluciones.



En la imagen superior se aporta un extracto de la información topográfica del ámbito que se recoge más extensamente en el plano I-02.Levantamiento Topográfico, del presente Plan Especial.

3.7. USOS, EDIFICACIONES Y VEGETACIÓN.

Ninguna de las parcelas que forman parte del ámbito han tenido uso desde que se constituyeron como solares. No existe edificación y/o construcción alguna en ninguna de las parcelas. Únicamente existe un cerramiento perimetral ejecutado en malla metálica de simple torsión sobre perfiles tubulares de acero. El cerramiento está ejecutado como cierre de la manzana completa, sin las divisiones interiores que delimitan los límites de las parcelas catastrales. Además del cierre, solo se pueden apreciar los armarios de las acometidas eléctricas para cada parcela.

No existe vegetación destacable en el interior de las parcelas, únicamente vegetación de forraje, arbustos y árboles con muy poco desarrollo y que no responden a ninguna plantación, son de origen bravío.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061E4A4FF3C322094AF068BA70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457146B7D2735532835
DFA094C6585106137A4E3AA979017D150ABA0B2

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

NOMBRE:
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 50672802 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: 28939IDOC2868187BC6623344B9C



3.8. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

El ámbito está formado exclusivamente por parcelas que han adquirido condición de solar, por lo que disponen de todas las infraestructuras urbanas y servicios básicos.

De acuerdo a la documentación consultada no existen infraestructuras en el interior o crucen las parcelas incluidas en el presente proyecto.

- **RED VIARIA.**

- **Calle Fresadores**, alineación norte y oeste del ámbito. Es una vía con un ancho constante de 14.60m entre alineaciones. La plataforma asfaltada tiene un ancho de 12m. libre, donde se resuelve un carril doble de sentido único (dirección norte -sur) y una banda de aparcamiento en línea a cada lado. El resto del ancho se resuelve con aceras dotadas de arbolado en ambos lados. La

acera de nuestra alineación tiene una anchura general de 1.95m con ensanchamientos en las zonas de paso peatonal sobre la calzada, que se concentran en las zonas de cruce.

-Calle de Torneros, alineación sur y oeste del ámbito. Es una vía con un ancho constante de 15.50m entre alineaciones. La plataforma asfaltada tiene un ancho de 12m libre, donde se resuelve un carril doble de sentido único (dirección este-oeste) y una banda de aparcamiento en línea a cada lado. El resto del ancho se resuelve con aceras. Solo la acera alineada con el ámbito objeto de estudio de detalle cuenta con arbolado. Tiene una anchura general de 1.65m con ensanchamientos en las zonas de paso peatonal sobre la calzada, que se concentran en las zonas de cruce.

-Calle de Herreros, alineación este y norte del ámbito. Es una vía con un ancho constante de 19m. entre alineaciones. La plataforma asfaltada tiene un ancho de 13.20m. libre, donde se resuelve un carril de doble sentido y una banda de aparcamiento en línea a cada lado. El resto del ancho se resuelve con aceras dotadas de arbolado en ambos lados. La acera sobre la que se alinea el ámbito objeto de proyecto tiene una anchura general de 2.95m con ensanchamientos en las zonas de paso peatonal sobre la calzada, que se concentran en las zonas de cruce.

- **RED DE SANEAMIENTO**

Las tres calles que circundan el ámbito del Plan Especial cuentan con red de saneamiento.

- **RED DE ABASTECIMIENTO**

Las tres calles que circundan el ámbito del Plan Especial cuentan con red de abastecimiento de agua. Existen hidrantes en las tres vías siendo el más próximo al ámbito el ubicado aproximadamente en el centro de la alinación hacia la calle de Herreros. En cualquier caso el ámbito está planamente cubierto por la infraestructura existente.

- **RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

Las parcelas que conformaan el ámbito están dotadas de puntos de conexión con la red eléctrica. Las tres vías que rodean la manzana objeto de estudio cuentan con líneas subterráneas de baja tensión. Por la calle Fresadores discurre además una línea subterránea de media tensión. Por tanto las necesidades eléctricas que puedan demandar los usos a implantar de acuerdo al planeamiento están sobradmante cubiertas por la red existente.

- **RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**

El viario público de todo el polígono en el que se encuentra el ámbito cuenta con alumbrado público, en todas las calles circundantes se resuelve por farolas de báculo de brazo.

- **RED DE TELECOMUNICACIONES**

Las necesidades del telecomunicaciones se ven ampliamente cubiertas a través de las redes de canalización subterráneas de las compañías que operan en la zona.

- **RED DE TRANSPORTE**

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457146B7D2735532835
DFA094C6585106137A4E3AA979017D150ABA0B2

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

NOMBRE:
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 506755020 en PDF
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 289399IDOC2868187BC6623344B9C

