

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061E DA4F3C322094AF068BA70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457148B7D2735532835
DFA094C6585106137A4E3AA979017D150ABA0B2

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 II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

24031

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

Documentos
Incluidos:

MEMORIA DE ANALISIS Y DIAGNOSTICO.

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 - 50678022Ren PDF
PUERTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
Vicesecretaria-aprobado i

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 289391DOC2E626FAB26152704986

ÍNDICE

1. CAPÍTULO 1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO 3

2. CAPÍTULO 2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE..... 4

2.1. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL 4

2.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR..... 5

3. CAPÍTULO 3. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE..... 6

3.1. NECESIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 6

NOMBRE:
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 506778502020
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

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

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457146B7D72735532835
DFA094C6585106137A4E3AA979017D150ABA0B2

289399IDOC2E626FAB26152704986

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 289399IDOC2E626FAB26152704986

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO URBANO CALLE FRESADORES

CP28939 ARROYOMOLINOS (MADRID)

BLOQUE I.DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA VOLUMEN II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

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

JUNIO 2025

1. CAPÍTULO 1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO

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.

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).

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.

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.

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).

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.

2. CAPÍTULO 2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

2.1. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

El municipio de Arroyomolinos se rige urbanísticamente mediante las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas de manera definitiva el 24 de septiembre de 2001, en adelante NNSS. El ámbito que nos ocupa está además afectado por el Área de planeamiento en desarrollo APD-3 Valdefuentes que proviene a su vez del Plan Parcial Valdefuentes, que fue aprobado definitivamente por la Comunidad de Madrid el 25/05/1999.

El Plan Parcial establece como uso característico el Industrial, ordenanza/clave 5 de las NNSS y la ejecución del planeamiento a través de Proyecto de Compensación por iniciativa privada.

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 plan propuesto se circunscribe sobre un ámbito de reducida dimensión, que es suelo urbano consolidado y sobre el que se pretende unificar los grados de aplicación pero la clave que determina su uso. No se plantea modificaciones de las determinaciones estructurantes del plan vigente sobre el ámbito objeto. El ámbito no está afectado por sistemas generales, dotaciones públicas ni suelos de protección. El plan no afecta al régimen de protección patrimonial ni a condiciones ambientales específicas.

2.2.DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El ámbito del Plan Especial de Mejora del Medio Urbano de calle Fresadores, se circunscribe a una única manzana completa compuesta por un total de 7 parcelas de titularidad privada y por tanto formado por suelo urbano consolidado.

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 vertices 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 alinea 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.



3. CAPÍTULO 3. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

3.1. NECESIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

El ámbito está formado por una única manzana 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.

Como se ha expuesto, el entorno del ámbito objeto del presente plan está sufriendo una completa transformación en la que los usos industriales están dando paso a un tejido más relacionado con los servicios y el ocio y que con el carácter industrial con el que fue concebido inicialmente. Esto está provocando que las naves industriales estén transformándose en establecimientos comerciales, de restauración ocio y servicios tales como gimnasios o centros de estética y bienestar. Esto supone un cambio en el modelo de uso del entorno sobre el que se potencia el uso del vehículo privado. Esto incrementa la demanda de plazas de aparcamiento ya escasas en el planeamiento original.

La propuesta, permitirá desarrollar una parcela en estado de abandono, dando solución al bloqueo normativo que ha impedido hasta la fecha implantación de uso. Esto permitirá completar la continuidad del tejido urbano, eliminando un vacío en un espacio prácticamente colmatado, a excepción de la manzana que nos ocupa. Además, al permitir la implantación de un edificio de uso exclusivo comercial se mejorará la dotación de servicios en la zona y por tanto se incrementará la oferta comercial y de ocio de la ciudadanía. El modelo tipológico propuesto garantizará la generación de una gran bolsa de aparcamiento que podrá no solo satisfacer la demanda del uso comercial a implantar, sino extender su servicio al entorno, mitigando el problema de aparcamiento existente, y por tanto mejorando las condiciones de movilidad de la ciudad y de sus ciudadanos.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061E4DA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
6BC039D8C03C39246C434457146B7D2735532835
DFA094C65851061374AE3AA979017D150ABA0B2

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
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 289393IDOC2E626FAB26152704986

NOMBRE:
ALONSO GARCIA JUAN ANTONIO - 506778502025
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata