



PLAN ESPECIAL DE DOTACIÓN DE REDES PÚBLICAS.
Ámbito: EL ZOCO y Entorno
AYUNTAMIENTO de ARROYOMOLINOS
Mayo2024.v1

L.Lasso Consultores SL

NOMBRE:
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata López

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano
Vicesecretaría – Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 24 de abril de 2025
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 28939IDOC21A590F259FA79644BC

FECHA DE FIRMA:
20/05/2024
21/05/2025

HASH DEL CERTIFICADO:
6BC039D8C03C39246C434457146E7D2735532835
C36FABADF634C90AFC59EDCC0F764064DDF42B82

**INDICE DEL DOCUMENTO**

	MEMORIA
--	----------------

TITULO I. MEMORIA DE INFORMACION.

1.1	Objeto, entidad promotora y legitimación.	1
	a) Objeto.	
	b) Entidad promotora.	
	c) Equipo redactor.	
	d) Legitimación.	
1.2	Delimitación del ámbito.	1
1.3	Estructura de propiedad.	3
	a) Estructura catastral	
	b) Estructura registral.	
1.4	Determinaciones del planeamiento vigente.	5
1.5	Análisis sociológico del entorno del Plan especial y opciones de reutilización pública de su ámbito.	7
	a) La población de Arroyomolinos y del entorno del P.Especial.	
	b) Características de la población del entorno del P. Especial.	
	c) Estructura por edades de la población. Arroyomolinos y el entorno del Plan Especial.	
	d) Las dotaciones comunitarias de Arroyomolinos.	
	d.1 Las dotaciones existentes.	
	d.2 Potenciales dotaciones públicas a implantar en el P.Especial.	
1.6	Legislación aplicable.	16
1.7	Condiciones materiales del ámbito del Plan Especial.	17
	a) Topografía.	
	b) Usos, edificaciones/construcciones y vegetación.	
	c) Infraestructuras existentes.	
	d) Reportaje fotográfico.	
	e) Afecciones.	

TITULO II. MEMORIA DE ORDENACION.

Capítulo 1 La Ordenación propuesta		
1.1	Conveniencia, necesidad y oportunidad del Plan Especial.	23
1.2	Objetivos y justificación del Plan Especial.	23
1.3	El marco normativo y su aplicación en el P.Especial de Dotación de Redes Públicas El Zoco y Entorno.	24
1.4	Criterios aplicados.	25
1.5	El modelo de ordenación propuesto.	27
	a) En relación con la estructura viaria y accesos.	
	b) En relación con las características materiales de la ordenación.	
	c) En relación con la tipología y usos de la edificación.	
	d) En relación con la gestión del suelo.	



1.6	Garantías de sostenibilidad e la propuesta.	36
1.7	Las infraestructuras y los servicios urbanos.	36
a)	La estructura viaria.	
b)	Las infraestructuras básicas y los servicios urbanos.	
1.8	Justificación de la accesibilidad universal.	37
1.9	Las redes públicas y la participación en las plusvalías.	37
Capítulo 2. Memoria de impacto normativo.		38
2.1	Impacto en la infancia y adolescencia.	

TITULO III. NORMATIVA URBANISTICA.

Capítulo 1 Disposiciones de carácter general		
1.1	Condiciones generales.	39
1.2	Régimen jurídico aplicable.	39
1.3	Condiciones de gestión y desarrollo.	39
a)	El modelo de gestión urbanística.	
b)	Regulación del sistema de ejecución.	
1.4	Condiciones particulares de ordenanza/uso.	40

TITULO IV. ANEXOS.

Anexo 1.	Informe Viabilidad Económica.	42
Anexo 2.	Resumen Ejecutivo	45

PLANOS.

PLANOS DE INFORMACIÓN:

I-01	Situación y emplazamiento.	E-1:4.000
I-02	Topografía y Foto aérea	E-1:1.000
I-03	Estructura de la propiedad.	E-1:1.000
I-04	Edificación, usos y vegetación.	E-1:750
I-05	Planeamiento vigente (NN.SS.).	E-1:2.000
I-06a	Infraestructuras Existentes. Abastecimiento/saneamiento.	E-1:750
I-06d	Infraestructuras Existentes. Red de energía eléctrica/telefonía	E-1:750

PLANOS DE PROYECTO:

OD-1	Delimitación del ámbito.	E-1:1.000
OD-2	Calificación del suelo.	E-1:2.000



TITULO I. MEMORIA DE INFORMACION.

1.1 Objeto, entidad promotora y legitimación

a) Objeto.

El objeto del presente **Plan Especial de Dotación de Redes Públicas El Zoco y Entorno**, localizado en el suelo urbano consolidado del primer ensanche de Arroyomolinos, es calificar las parcelas edificables de su ámbito para su uso como equipamiento público de carácter genérico, utilizando como ordenanza de referencia para su edificación la correspondiente a la Clave 7.Equipamiento de las vigentes Normas Subsidiarias; complementariamente el Plan Especial aborda la corrección en las NN.SS. del trazado viario realmente materializado tanto de la c/Oviedo, como de la c/Dolores Castillejo.

b) Entidad promotora.

La entidad promotora de la redacción del Plan Especial es:

- AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
- P2801500F
- Plaza de España 1 – 28.939 Arroyomolinos

c) Equipo redactor.

La elaboración material del presente **Plan Especial** ha sido realizada por el siguiente Equipo Técnico:

Luis Lasso Liceras	Arquitecto, coordinador
Carlos del Olmo Roldan	Arquitecto
Antonio García Martín	Sociólogo

d) Legitimación.

La legitimación para la redacción del Plan Especial de Dotación de Redes Públicas El Zoco y Entorno viene dada por la voluntad municipal tanto de ampliar las dotaciones públicas municipales del área central de la ciudad, adquiriendo y destinando a equipamiento público la parcela de la c/Bilbao 1, denominada “El Zoco”, así como la reurbanización del entorno, calles colindantes en el ámbito oeste, y el ámbito este. De la misma manera se modifica la calificación de la parcela correspondiente a la c/ Ávila, 1, actualmente con una dotación de un polideportivo, en una solución que refuerza el área de centralidad del entorno de la Casa Consistorial.

1.2 Delimitación del ámbito.

El Plan Especial de Dotación de Redes Públicas El Zoco y Entorno se materializa en un ámbito discontinuo que afecta a seis parcelas catastrarles, de las cuales dos se encuentran actualmente edificadas y las otras cuatro pertenecen al espacio libre público (mayoritariamente viario) del municipio.



Ortofoto entorno ámbito Plan Especial.

Con una superficie total de **9.387 m²s**, de los cuales 8.724 m²s corresponden al ámbito Oeste, que concentra el grueso de las construcciones públicas, y de 663 m²s que correspondiente al ámbito Este, mayoritariamente destinado a futuro espacio de aparcamiento. Los linderos de ambos ámbitos son:

El **ámbito Oeste**, constituido por cuatro parcelas y con una forma poligonal irregular, linda al:

- **Norte:** Con las parcelas unifamiliares de la c/Oviedo 1 a 5, según una linde de cuatro tramos rectos de 45,26m, 7,99m y 11,95 y metros de longitud, y con la parcela dotacional de la c/Batres 3, según una línea recta de 35,90 metros.



- **Este:** Con la parcela dotacional de la c/Batres 3, el espacio público y la parcela de la Casa Consistorial y las viviendas de la Plaza Mayor, según una polilínea de tres tramos rectos de 45,44 m, 18,68 y 102,46 metros de longitud.
- **Sur:** Con la parcela residencial de la c/Dolores Castillejo 7 según una linde de tres tramos rectos de 4,06m, 4,83m y 46,01 metros de longitud.
- **Oeste:** Con las parcelas residenciales de la c/ Ávila 12 a 2 y c/Bilbao 5 y 1, según una polilínea de dos tramos rectos de 76,91 m y 38,69 y con la calada de la c/Bilbao según una linde de 44,62 metros de longitud.

El **ámbito este**, con una forma sensiblemente trapezoidal irregular con un vértice redondeado, linda al:

- **Norte:** Con la c/Dolores Castillejo, según una linde recta de 21,99 metros de longitud y un arco de 10,58 metros de desarrollo y 9,63 metros de radio.
- **Este:** Con la c/Serranillos, según un arco de 7,69 metros de desarrollo y 7,90 metros de radio, y dos tramos rectos de 9,20 y 11,22 metros de longitud.
- **Sur:** Con la parcela del Colegio Público El Torreón, según una linde recta de 13,66 metros de longitud.
- **Oeste:** Con la parcela del Colegio Público El Torreón, según una linde de dos tramos rectos de 12,64 y 15,58 metros de longitud.

1.3 Estructura de propiedad.

a) Estructura catastral.

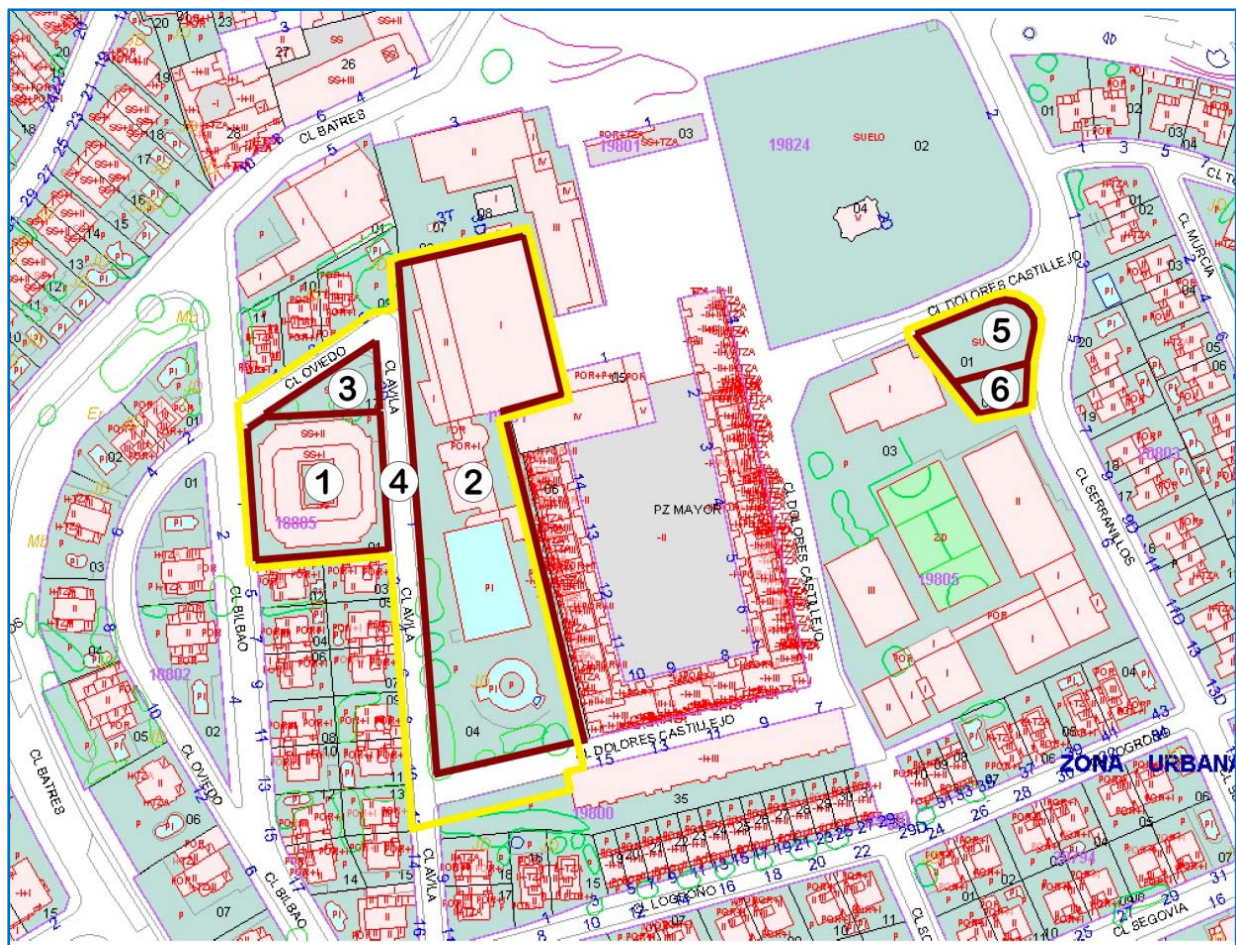
El ámbito del Plan Especial está constituido por un total de seis parcelas catastrales de las cuales, en el ámbito Oeste, dos están edificadas: una ocupada por el polideportivo municipal Angel Durango y la otra destinada a una pequeña instalación comercial-terciaria denominada "El Zoco". Las otras dos parcelas están destinadas a espacio libre público (viario y parcela libre de edificación): la primera constituida por parte de las calles Oviedo/Ávila/Bilbao/Duquesa de Almenara, y la segunda por la parcela catastral 1880517VK2518S0001IY. El ámbito Este está formado por dos parcelas catastrales libres de edificación.



DATOS CATASTRALES				
Identificación Parcelas		Localización	Superficies	
Proyecto	Nº Catastral		Suelo/parcela	Edificada
1	2685412VK2528N0001DW	c/Bilbao 1	1.444 m²s	46 m² (1)
2	1980104VK2518S0001OY	c/Ávila 1	5.227 m²s	3.087 m²
3	1880517VK2518S0001IY	c/Ávila 2	318 m²s	---
4	No catastrada	c/Oviedo, c/Ávila c/Bilbao c/Dolores Castillejo	s/d	---
5	1980501VK2518S0001ZY	c/Dolores Castillejo 1	485 m²s	---
6	1980502VK2518S0001UY	c/serranillos 4	178 m²s	---

¹ Si bien la superficie edificada consignada en el catastro es de 46 m²c, la superficie edificada real de la parcela sobre rasante es de 904,5 m²c en planta baja y 531,2 m²c en planta primera; en planta bajo rasante la superficie es de 986,1 m²c.

Su identificación gráfica y catastral queda reflejada en el siguiente esquema:



Estructura catastral. Identificación de parcelas



b) Estructura registral.

Los datos básicos registrales de las parcelas incluidas en el ámbito del Plan Especial carecen de concordancia con la realidad material consolidada ya que, en el Registro de la Propiedad 1 de Navalcarnero, todas las actuales parcelas de propiedad municipal (polideportivo y viales públicos, etc.) no se encuentran inscritas. Sus datos a febrero del 2024 (excluido el actual viario público) son:

IDENTIFICACION			DATOS REGISTRALES				
Identificación Parcelas		Propietario Registral	Tomo	Libro	Folio	Alta	Superficie
Proyecto	Parc.Registral						
1	889	Aliseda SA(a marzo 2024)	787	17	76	6ª	28,5 m²s
2	No inscrita	Ayuntamiento de Arroyomolinos	--	--	--	--	---
3	No inscrita	Ayuntamiento de Arroyomolinos	--	--	--	--	---
4	No inscrita	Ayuntamiento de Arroyomolinos	--	--	--	--	---
5	No inscrita	Ayuntamiento de Arroyomolinos	--	--	--	--	---
6	No inscrita	Desconocido	--	--	--	--	---

Gráficamente la estructura catastral del ámbito del Plan Especial queda recogida en el plano I-03. Estructura de la propiedad.

1.4 Determinaciones del Planeamiento vigente.

El municipio de Arroyomolinos se rige urbanísticamente mediante las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas en el año 2001 (acuerdo Consejo de Gobierno de la CAM de 29/08/2002); las mismas incluyen la totalidad del ámbito del Plan Especial dentro del suelo urbano consolidado sujeto para su puesta en uso a la aplicación directa de la ordenanza de edificación. Las ordenanzas aplicables en el ámbito son:

- Clave 4.1º Comercial y Terciario (categoría Genérico),
- Clave 7. Equipamiento (público y para los usos deportivo, social y escolar)
- Viario público (sin Clave de ordenanza).

Las determinaciones singulares de las mismas son:

Clave 4.Comercial-Terciario – Grado1º.Generico
--

Art.6.62 Parcela mínima edificable.	500 m²s
Art.6.63Frente mínimo de parcela	15 metros.
Art.6.64Alineaciones	Libres, dentro de la parcela.
Art.6.65Retranqueos	No se fijan, excepto en los linderos con parcelas residenciales que serán superiores a la mitad de la altura del edificio comercial con un mínimo de 3m.



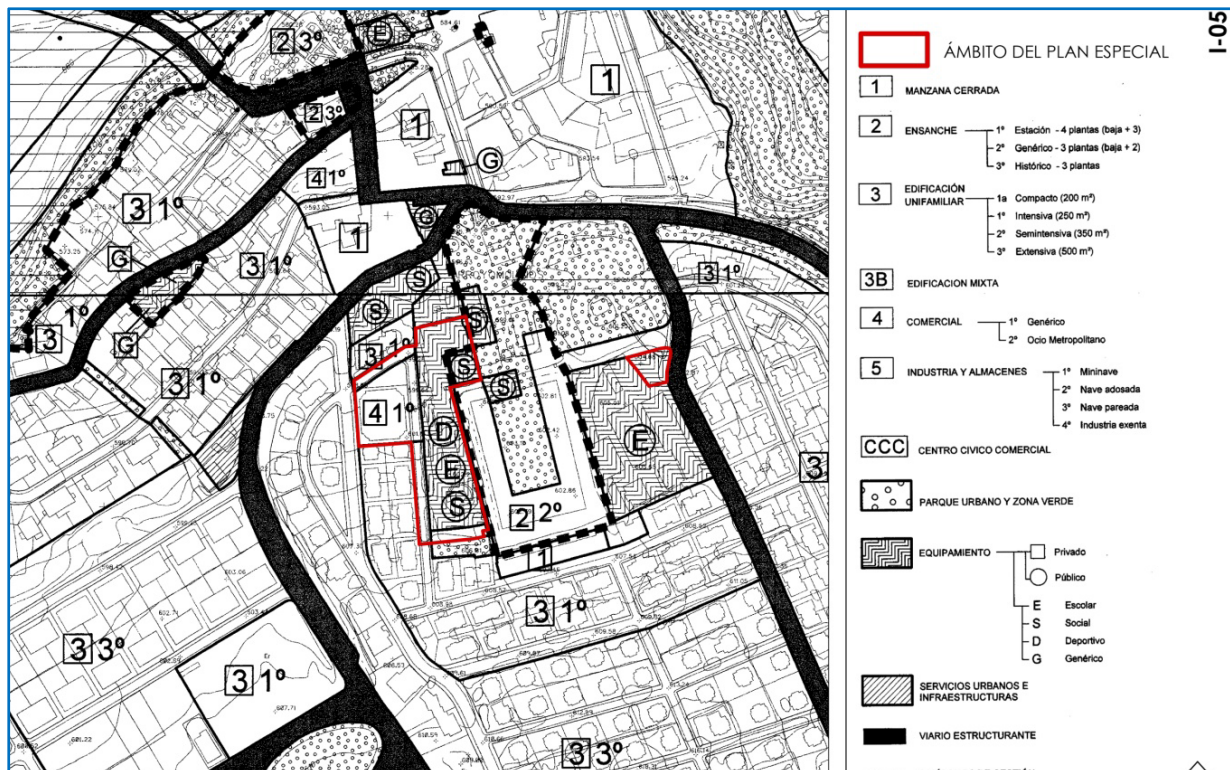
Art.6.66 Fondo máximo edificable	No se fija.
Art.6.67 Ocupación máxima de parcela	70 % de parcela neta.
Art.6.68 Superficie máxima construible	1,00 m ² c/m ² s
Art.6.69 Altura máxima de la edificación	Dos plantas (baja+1).
Art.6.70 Sótanos	Se admiten semisótanos para almacenes, aparcamiento o en soluciones arquitectónicas de dobles alturas.
Art.6.71 Condiciones de uso	Público comercial (oficinas Comerciales, Hosteleros y Centros de reunión) Otros: Residencial (para guardia de las instalaciones). Dotacional alternativo, zona verde, deportivo aparcamiento e infraestructuras.

Clave 7. Equipamiento

Art.6.102 Parcela mínima edificable.	250 m ² s
Frente mínimo de parcela	No se establece.
Alineaciones	No se establecen.
Retranqueos	No se establecen.
Art.6.103 Fondo máximo edificable	Sera libre.
Art.6.104 Ocupación máxima de parcela	será del 100% de parcela neta.
Art.6.105 Superficie máxima construible	1,20 m ² c/m ² s
Art.6.106 Altura máxima de la edificación	12 metros.
Art.6.107 Condiciones de uso	Dotacional Otros: Residencial (para guardia de las instalaciones); Comercial alternativo o complementario s/categorías; y Zona Verde, Deportivo, Aparcamiento e Infraestructuras, alternativo en los cuatro casos.

Por otra parte, el suelo del entorno del Plan Especial, en lo referente a la zona Oeste, se encuentra totalmente consolidado por edificaciones que, al Oeste, Norte y Sur están sujetas a la ordenanza Clave 3. Edificación Unifamiliar, en tanto que al Este linda en parte con edificaciones dotacionales sujetas a la Clave 7. Equipamiento (Casa Consistorial) y en parte, con edificaciones residenciales sujetas a la Clave 2. Ensanche.

Gráficamente las calificaciones del suelo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento se recogen en el siguiente esquema:



Calificación y regulación del suelo. NN.SS 2001

1.5 Análisis sociológico del entorno del Plan especial y opciones de reutilización pública de su ámbito.

La finalidad de este apartado es analizar socialmente el ámbito del entorno del Plan Especial con el fin de establecer, en base a la localización y características físicas de la parcela de la c/Bilbao 1, la diversidad de usos dotacionales públicos que la misma puede llegar a albergar teniendo en cuenta su posición en el conjunto urbano y su reducida superficie -1.444 m²s-. Para destinar dicha parcela al uso dotacional público es necesario modificar la actual calificación de las NN.SS. Clave 6.Comercial Terciario, y calificar la misma con la Clave 7.Equipamiento.

Para ello se va a hacer mención, en primer lugar, a la evolución reciente de la población del municipio y su estructura de edades, lo que puede dar idea de las demandas de equipamientos que son previsibles en un futuro próximo; complementariamente se aborda el análisis de la población del entorno del Plan Especial analizando las características de las tres secciones censales más próximas al ámbito del P.Especial¹, de modo que se posibilite optimizar el nivel de equipamiento de las mismas. A partir de la superficie de la parcela, y mediante el uso de estándares urbanísticos, se obtendrá el tipo de equipamiento más adecuado.

¹ La parcela/ámbito del Plan especial se localiza en la sección censal nº 2.



No obstante lo anterior la propuesta del Plan Especial, previendo el uso dotacional público de la parcela, establece para la misma la categoría de “*equipamiento genérico*” previsto en las Normas Subsidiarias para flexibilizar al máximo el futuro el uso público de la misma.

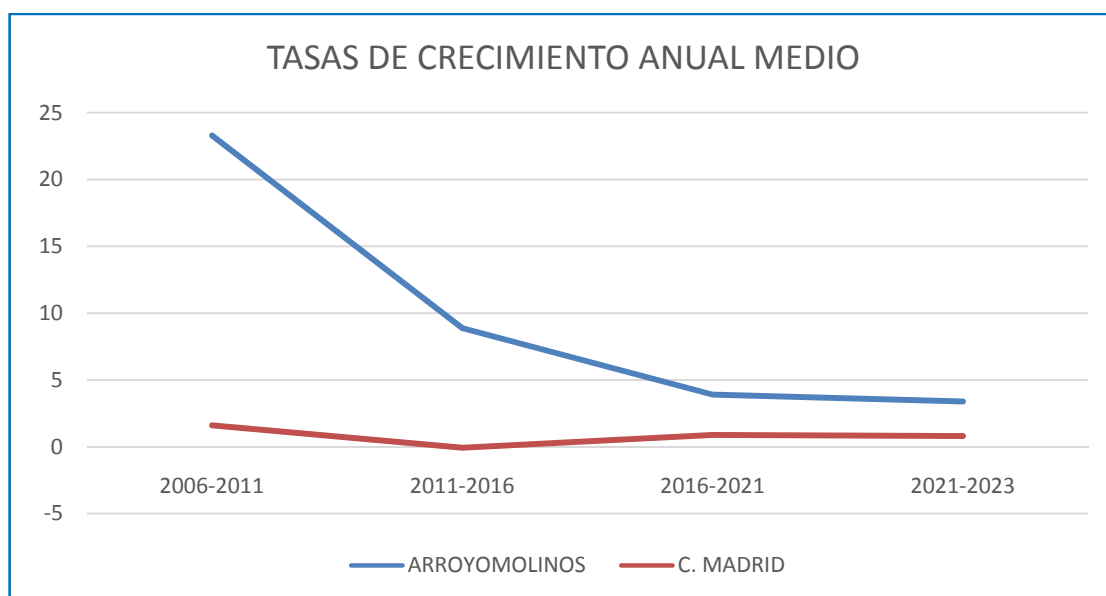
a) La población de Arroyomolinos y del entorno del Plan Especial.

El crecimiento de la población de Arroyomolinos ha sido muy importante en las últimas dos décadas, solo entre 2006 y 2023 el número de habitantes se ha multiplicado casi por cuatro, pasando de 9.020 a 35.972 habitantes. En el mismo espacio de tiempo la población de la Comunidad de Madrid se ha multiplicado tan solo 1,14 veces.

Evolución de la población Arroyomolinos y Comunidad de Madrid. 2006-2023

AÑO	ARROYOMOLINOS		C. MADRID
	Población	TCAM	TCAM
2006	9.020	---	---
2011	19.523	23,29	1,60
2016	28.177	8,87	-0,07
2021	33.687	3,91	0,88
2023	35.972	3,39	0,80

A partir de 2011 los crecimientos relativos se hacen cada vez menores, pero aun así superan con creces los que tiene la región madrileña; incluso en los momentos en que la Comunidad pierde población –sobre todo en los años que siguen a la crisis económica de 2008,- Arroyomolinos resiste y sigue creciendo a un buen ritmo.



TCAM: Tasa de Crecimiento Anual Medio

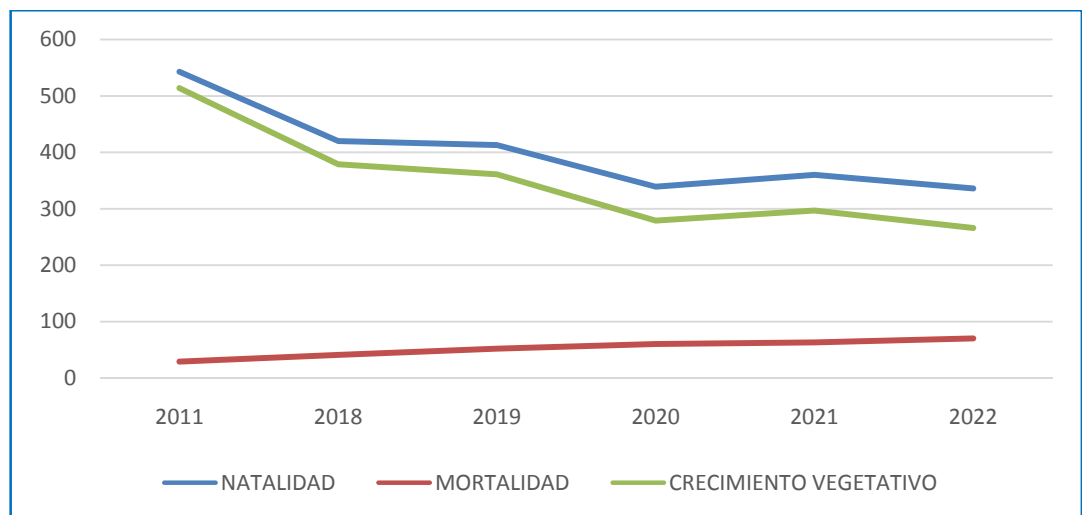
Fuente: Padrón Continuo de Habitantes, varios años; INE y elaboración propia



¿Qué es lo que está haciendo que las tasas de crecimiento sean cada vez menores? La respuesta está en el comportamiento del crecimiento vegetativo (nacimientos menos defunciones) y del saldo migratorio (inmigrantes menos emigrantes).

Natalidad, Mortalidad y el Crecimiento vegetativo. Arroyomolinos 2011-2022.

AÑO	NATALIDAD	MORTALIDAD	CRECIMIENTO VEGETATIVO
2022	336	70	266
2021	360	63	297
2020	339	60	279
2019	413	52	361
2018	420	41	379
2011	543	29	514



Fuente: Movimiento Natural de la Población, diversos años; INE y elaboración propia

Es un fenómeno similar al que está ocurriendo en la Comunidad de Madrid y en el resto del país: la natalidad desciende por el retraso en la edad de acceso a la maternidad de manera que, en la actualidad, en España el índice coyuntural de fecundidad es de tan solo 1,19 hijos por mujer. Por su parte la mortalidad seguirá creciendo paralela al envejecimiento.

Pero lo que hace crecer la población del municipio es, sobre todo, la llegada de inmigrantes; si comparamos 2011 con 2022 estos han sido los comportamientos del crecimiento vegetativo y del saldo migratorio.

Crecimiento vegetativo y saldo migratorio. Arroyomolinos 2011 Y 2022

AÑO	INCREMENTO POBLACIÓN	CRECIMIENTO VEGETATIVO	SALDO MIGRATORIO
2011	2.953	514	2.439
2022	1.139	266	873

Fuente: Padrón Continuo de Habitantes y Movimiento Natural de la Población 2011 y 2022; INE y elaboración propia



En 2011 el saldo migratorio representaba el 82,6% del crecimiento de la población proporción que baja al 76,6% diez años más tarde; aun así, en 2022 tres de cada cuatro nuevos residentes lo son por inmigración y uno por nacimiento.

El descenso en los incrementos de población se traduce, como tendremos ocasión de ver, en un envejecimiento de su estructura de edades, con menos niños y más personas mayores.

b) Características de la población del entorno del Plan Especial.

El municipio de Arroyomolinos está formado por un distrito censal único que se divide en 17 secciones censales, la unidad geográfica más pequeña para la que tenemos información estadística.

La parcela en estudio se encuentra en la calle Bilbao 1 que está dentro de la sección 2, al Norte de la misma y muy cerca de las secciones 1 y 3. La población de estas secciones van a ser usuarios directos del equipamiento que se instale en la parcela en estudio y su evolución reciente ha sido la siguiente:

Evolución de la población del entorno de la c/Bilbao 2012-2023

SECCIÓN CENSAL	AÑO		INCREMENTO %
	2012	2023	
1	1.031	1.033	0,19
2	2.006	1.984	-1,10
3	1.769	1.869	5,65
Municipio	22.476	36.102 ⁽²⁾	60,62

Fuente: Censo de Población Anual, diversos años, INE y elaboración propia

En poco más de diez años el crecimiento de la población de Arroyomolinos ha sido muy alto (60,6%) pero el entorno de la calle Bilbao se mantiene con ligeros altibajos (si en el 2012 contaba con 4.806 habitantes en 2023 tenía 4.886), lo que permite hablar de población estable. El centro de la ciudad mantiene el número de sus habitantes mientras crecen los desarrollos urbanísticos que lo rodean.

c) Estructura por edades de la población. Arroyomolinos y el entorno del Plan Especial.

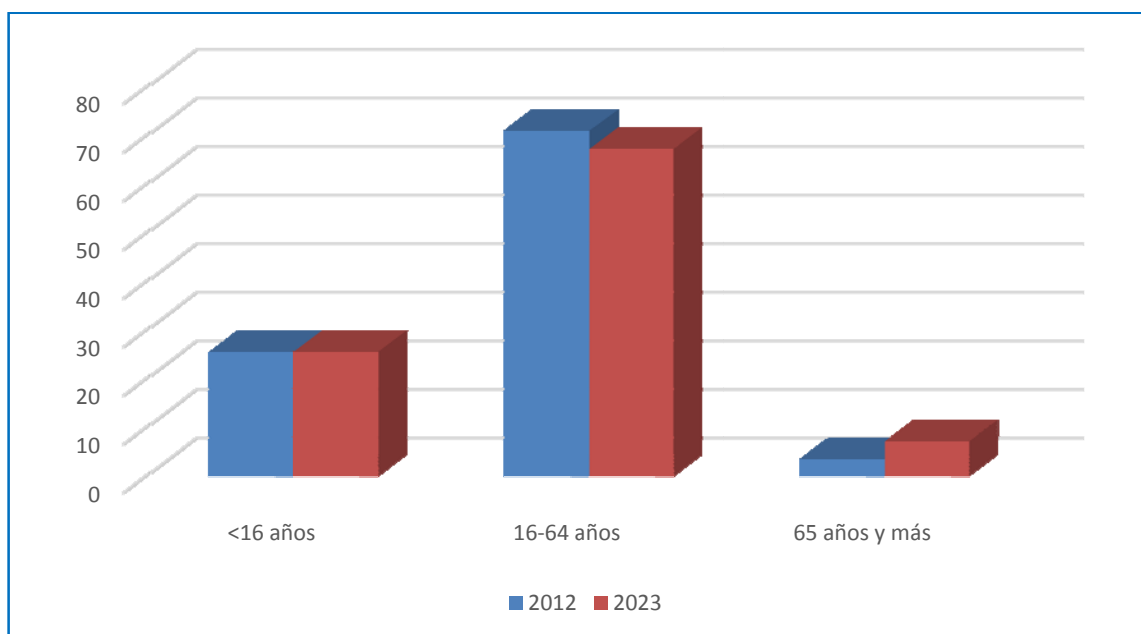
En los últimos años la población infantil se mantiene en los mismos valores relativos, decrece la proporción de adultos y se dobla la de personas mayores. Sin embargo, Arroyomolinos tiene una población joven si se la compara con la región madrileña: 34,24 años de media en el municipio y 42,59 en la región.

² La diferencia con el dato del primer Cuadro es que aquel procedía de Padrón Continuo de Habitantes y este del Censo de Población Anual

**Evolución de la estructura de edades de Arroyomolinos 2012-2023 (en %)**

AÑO	<16 años	16-64 años	65 años y más
2012	25,5 %	71,1 %	3,4 %
2023	25,6 %	67,3 %	7,1 %

Fuente: Padrón Continuo de Habitantes 2012 y 2023; INE y elaboración propia



Fuente: Padrón Continuo de Habitantes 2012 y 2023; INE y elaboración propia

Pero si nos vamos a la base de la pirámide de edades observamos una fuerte reducción en las primeras edades, los niños de 0 a 2 años han pasado de 1.518 en 2012 a 1.195 en 2023. Esa reducción se dejará notar en edades más alta en los próximos años si es que el incremento de la población (la llegada de inmigrantes) no aumenta de manera significativa.

Por su parte la población de 65 años y más edad se ha incrementado en esos años de 764 personas a 2.359.

Ocurre lo mismo si acotamos el espacio y nos centramos en lo que pasa en las secciones 1, 2 y 3:

Evolución de le población por grandes grupos de edad en el entorno de la c/Bilbao. 2012-2023 (%)

SECCIÓN CENSAL	0-14 AÑOS		15-64 AÑOS		65 AÑOS y más	
	2012	2023	2012	2023	2012	2023
1	13,3	13,0	74,7	63,9	12,0	23,1
2	19,8	14,2	72,4	70,2	7,7	15,6
3	19,6	14,9	74,2	70,4	6,2	14,8

Fuente: Censo de Población Anual, diversos años; INE y elaboración propia



Con mayor o menor intensidad el entorno de la calle Bilbao ve reducir la proporción de niños y adultos y crecer mucho la de personas mayores. Aunque el grupo de niños y adolescentes no es igual en esta zona que en el municipio (grupo 0-14 y grupo 0-15 años, respectivamente), la proporción de niños y adolescentes de las tres secciones es sensiblemente menor que en el municipio y mucho más alta la de personas mayores.

d) Las dotaciones comunitarias de Arroyomolinos.

d.1 Las dotaciones existentes

El nivel del equipamiento comunitario de Arroyomolinos es elevado, como corresponde a un municipio de su tamaño poblacional, y muy reciente desarrollo, paralelo en su construcción al aumento demográfico de los últimos veinte años. Vamos a enumerar brevemente las instalaciones educativas, de salud, de bienestar social, cultural y deportivo y de servicios básicos del municipio, para tenerlas como referencia de las posibles dotaciones a instalar en la parcela de la calle Bilbao:

Equipamiento docente

- Educación Infantil de Primer Ciclo (0-2 años): Como equipamiento público hay que señalar la Casa de Niños Luna Lunera y la Escuela Infantil Campanillas. El equipamiento privado está formado por las Escuelas Infantiles Albeniz III y VI, Bubbles, Chiribitas, Garabatos, Kinder School, Little Witch, Los Castillos y Mi Tata. Los colegios privados concertados Arenales y Pasteur también cuentan con este nivel.
- Educación Infantil de Segundo Ciclo (3-5 años) y Primaria (6-11 años). Como equipamiento público están los Colegios Legazpi, El Torreón, Francisco de Orellana, Las Castañeras y Averroes. Los privados concertados con este nivel son Arenales y Pasteur.
- Educación Secundaria Obligatoria (12-15 años) y Bachillerato (16-17 años). Los Institutos Públicos Gabriela Mistral, Torcuato Fernández Miranda y Gonzalo Chacón y los colegios privados concertados Arenales y Pasteur.

Equipamiento salud

- Arroyomolinos cuenta con un Consultorio de Atención Primaria dependiente del Centro de Salud y el Centro de Especialidades de Móstoles y también de su Hospital Universitario.

Equipamiento de bienestar social

- Centro Residencial Hermanas Hospitalarias. Residencia para personas con discapacidad intelectual.
- Centro de Mayores Municipal.

Equipamiento cultural

- Auditorio y Biblioteca municipal y teatro auditorio.



Equipamiento deportivo

- Polideportivos Municipales el Pabellón Ángel Durango y El Torreón, Los Mosquitos y La Dehesa y los campos de fútbol de Los Mosquitos y La Dehesa.

Equipamiento de servicios básicos

- Como equipamiento de la Administración Local hay que señalar, en distintos emplazamientos del casco urbano, el Ayuntamiento, la Policía Local y EMUGESA (Empresa Municipal de Gestión de Servicios). Otros servicios básicos son el Cuartel de la Guardia Civil, la OMIC (Oficina de Atención al Consumidor de la Comunidad de Madrid) y la Oficina de Correos, además de las instalaciones de Protección Civil.

d.2 Potenciales dotaciones públicas a implantar en el P.Especial.

Hay que comenzar señalando que la parcela del Plan Especial que transforma su actual uso comercial (Clave 4.Comercial Genérico) al dotacional (Clave 7.Equipamiento) cuenta con una superficie de 1.444 m²s y, por lo tanto la futura dotación a implantar debe adecuarse a dicha dimensión, de modo que se garantice la funcionalidad de la misma y viabilidad económica de su explotación. Según el equipamiento de que se trate puede ser de ámbito ciudad o tener un uso más restringido a la población más cercana.

La evolución de la población no siempre está relacionada con el tipo de dotación, en Arroyomolinos se reduce el número de niños que necesitan una Escuela Infantil, sin embargo, este equipamiento está cada vez más demandado ya que es necesario para poder conciliar la vida laboral y familiar de la mujer que trabaja, sin olvidar el equilibrio que tiene que haber entre la oferta pública y privada.

Vamos a hacer un recorrido por los distintos equipamientos utilizando estándares urbanísticos para determinar los tamaños más aproximados a la superficie que tiene la parcela del Plan Especial.

Equipamiento docente

El Anexo “Módulos para la previsión del número de centros educativos y parcelas necesarias en función del número de viviendas o el incremento de población previsto”, de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid, señala, como equipamiento mínimo en superficie de parcela, la Casa de Niños de 3 unidades, para la que es necesario una parcela de 1.100 m². El equipamiento de siguiente nivel –la Escuela Infantil de 6 unidades- necesita una parcela de 2.500 m².

La LOGSE da un máximo de 8 niños para las unidades de 0 años (menores de un año), 13 niños para la de 1 año y 20 para la de 2 años, de forma que una Casa de Niños de 3 unidades tendrá una capacidad para 41 alumnos.



Equipamiento salud

El libro “La ciudad de los ciudadanos (Agustín Hernández Aja y otros, Mº.Fomento1997) señala diferentes escalones urbanos por población, Arroyomolinos estaría en el escalón barrio-ciudad (entre 20.000 y 50.000 habitantes); estableciendo diferentes aprovechamientos; en nuestro municipio tendría un tejido residencial ($1 \text{ m}^2 \text{ c/m}^2\text{s}$), en el que predomina la vivienda unifamiliar y colectiva de baja altura.

Para estos parámetros se recomienda, como equipamiento de salud, un Centro de Especialidades o un Hospital Especializado. El estándar más bajo, el del Centro de Especialidades, que es el mismo para un Centro de Salud, es de $0,07 \text{ m}^2$ por habitante. En el caso de Arroyomolinos harían falta 2.518 m^2 para cualquiera de esos equipamientos, lo que excede el tamaño de parcela del Plan Especial.

Equipamiento de bienestar social

En el caso de las dotaciones de bienestar social el libro “La ciudad de los ciudadanos” introduce un tercer parámetro: la edad de la población. Considera tres poblaciones: envejecida, sostenible y joven según la proporción de personas de 65 años y más edad. En la población joven ese colectivo sería el 6,10% de la población total, en el caso de la sostenible llegaría al 14,8% y en la envejecería sería del 24,29%. En Arroyomolinos la población mayor es del 7,1% de los habitantes por lo que hay que considerarlo como de población joven.

Para el tejido residencial, el escalón barrio-ciudad y una población joven se recomiendan diferentes equipamientos (Residencia para la tercera edad o Centro de Servicios Sociales, entre otros), pero todos exceden el tamaño de la parcela del Plan Especial. Por ejemplo, para una Residencia harán falta 3.957 m^2 de suelo y para un Centro de Servicios Sociales 1.799 m^2 .

Sin embargo, si descendemos al escalón de barrio y pensamos en un equipamiento que de servicios a la población del entorno de la calle Bilbao y no a todo el municipio, encontramos como dotación el Hogar de la tercera edad o Club del Jubilado. En este caso el estándar es de $0,032 \text{ m}^2$ por habitante lo que da lugar a una parcela de 1.151 m^2 , equipamiento que puede dar servicio a las personas mayores de las secciones 1, 2 y 3, colectivo que se ha incrementado mucho en los últimos años y que en la actualidad está formado por 825 personas.

Equipamiento cultural

De los equipamientos propuestos por el libro “La ciudad de los ciudadanos” para el escalón barrio-ciudad y el tejido residencial el que exige menos superficie de parcela es la biblioteca de tamaño medio: 0.04 m^2 por habitante, con la población de Arroyomolinos eso supone 1.439 m^2 . La biblioteca mediana es un equipamiento con una capacidad de 200 puestos y un local medio de 1.200 m^2 , por lo que el tamaño de la parcela en estudio es suficientemente amplio.



Equipamiento deportivo

El libro “La funcionalidad y el coste de los equipamientos deportivos” (Fernando de Andrés y otros, Consejo Superior de Deporte y FEMP, 1997) aporta una relación de instalaciones deportivas de todo tipo, de las que vamos a elegir dos tipos por su tamaño: pistas polideportivas al aire libre y salas cubiertas:

- Pistas polideportivas al aire libre

Por superficie la más adecuada a la parcela de la calle Bilbao es la pista PP3 de 44 x 32 metro (1.408 m²). Esta instalación permite:

- 1 campo longitudinal de fútbol-sala y balonmano de 40 x 20 metros.
- 2 campos de baloncesto transversales (28 x 15 metros)
- 2 campos de voleibol transversales de dimensiones reglamentarias.
- Para educación física es un espacio muy amplio para dar clase a cualquier grupo.

-

- Sala cubierta

La más adecuada por tamaño es la sala media:

- Superficie y dimensión de la sala: 44 x 23 x 7,50 metros (1.012 m²)
- Superficie total de la edificación: 44 x 29 (1.276 m²)

La sala media contiene dos espacios o unidades de ejercicio separadas por una cortina central. Sirve para dar clase de educación física a dos grupos de alumnos de hasta 40 personas. Los deportes a practicar pueden ser balonmano, fútbol-sala, baloncesto y voleibol.

Equipamiento de servicios básicos

El libro “La ciudad de los ciudadanos” señala como servicios básicos los de abastecimiento y consumo, defensa y justicia, protección y mantenimiento, seguridad y protección civil, servicios de la administración y servicios funerarios.

En el caso de tejido residencial, escalón barrio-ciudad y población joven esta publicación señala la necesidad de 0,230 m² de suelo por habitante, con la población del municipio harían falta 8.273,56 m².

Si desagregamos por subgrupos dentro de las dotaciones que constituyen servicios básicos, para defensa y justicia harían falta 719,4 m²s por habitante, para abastecimiento y consumo 1.438,9 m²s y para servicios administrativos 1.798,6 m²s. Para el resto de dotaciones las necesidades de suelo serían mayores.

Como resumen vamos a inventariar las posibles dotaciones que se podrían ubicar en la parcela del Plan Especial:

- Casa de Niños de 3 unidades, para la que es necesario una parcela de 1.100 m² con una capacidad máxima para 41 alumnos.
- Hogar de la tercera edad o Club del Jubilado con una parcela de 1.151 m².



- Biblioteca de tamaño medio de 1.439 m², con una capacidad de 200 puestos.
- Pista polideportiva al aire libre PP3 de 44 x 32 metro (1.408 m²).
- Sala media, instalación cubierta con una superficie de 44 x 23 x 7,50 metros (1.012 m²) y una superficie total de la edificación de 44 x 29 (1.276 m²).
- Dentro de los servicios básicos se podría pensar en algún equipamiento de defensa y justicia, abastecimiento y consumo o, incluso, un edificio de oficinas como ampliación de la administración local, de menor tamaño que el estándar por población.

Como ya se ha dicho alguna de estas dotaciones son de ámbito ciudad, como es el caso de la biblioteca o cualquiera de las dotaciones posibles de servicios básicos, y otras son para un vecindario de proximidad, como el Hogar para mayores o la Casa de Niños. En el caso de la sala cubierta la pueden utilizar los alumnos de los colegios del entorno pero, fuera del horario lectivo, estaría abierta a la práctica deportiva de la población de toda la ciudad.

1.6 Legislación aplicable.

El marco de planeamiento aplicable en el ámbito del presente Plan Especial son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arroyomolinos, siendo las determinaciones normativas del presente Plan Especial complementarias de las mismas, en cuanto a posibilitar alcanzar la mayor funcionalidad de la dotación municipal que finalmente se implante en el área. Por otra parte el marco urbanístico normativo general básico aplicable es:

Estatal

- Texto Refundido de 30 de Octubre de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto 7/2015, 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

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.



- 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 CAM.
- 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.
- Decreto 124/1997 de 9 de octubre, del Reglamento de Sanidad Mortuoria, modificado parcialmente por el Decreto 9/2020 de 28 de enero del Consejo de Gobierno de la CAM.
- Ley 7/2000 de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles objeto de preservación de la CAM, de 19 de junio.
- Decreto 9/2020 de modificación del Reglamento de Sanidad Mortuoria de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 69/1983 distribución de competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo entre los órganos de la CAM, de 30 de junio.
- Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid ley 3/2013
- Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid de 7 de Marzo, 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 Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Ley 8/1993, de 22 de junio.
- Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. Decreto 13/2007.
- Normas de las compañías suministradoras de servicios urbanos.

1.7 Condiciones materiales del ámbito del Plan Especial.

a) Topografía.

1. **Ámbito Oeste.** Topográficamente el ámbito Oeste tiene una suave topografía uniforme y descendente sur-norte con su cota más elevada en su límite sur -602,79m- y su cota inferior en su límite norte -599,26m-, lo que implica una pendiente longitudinal del 2,53% (c/Ávila); transversalmente el ámbito tiene una pendiente menor del 1%; lo que constituye unas condiciones óptimas tanto para la construcción de las parcelas edificables, como para el desagüe natural del espacio viario.
2. **Ámbito Este.** Topográficamente el ámbito Este tiene su punto más elevado en su vértice Sur -604,68 m- con una topografía suavemente descendente hacia las dos vías que conforman el ámbito, próximas al 7% hacia la c/Dolores Castillejos y la c/Serranillos.

b) Usos, edificaciones/construcciones y vegetación.

1. **Ámbito Oeste.** Dos de las tres parcelas edificables del Plan Especial se encuentran edificadas. En la c/Bilbao 1, con una construcción retranqueada en todos sus linderos, configurada por planta sótano y planta baja. Sobre la planta baja se levanta una zona de trasteros retranqueados. En la zona central de esta planta existe un lucernario con



forma de cúpula piramidal. La parcela de la c/ Ávila 1 cuenta con un conjunto de construcciones que conforman el polideportivo municipal Ángel Durango que dispone de una nave multiusos y, en el límite Sur de la parcela, conformando la esquina de las calles Ávila y Dolores Castillejos, un espacio libre público con juegos infantiles y fuente ornamental. La tercera parcela edificable de este ámbito según las Normas Subsidiarias se encuentra libre de edificación y está destinada a espacio viario y aparcamiento.

2. **Ámbito Este.** Este ámbito se encuentra libre de edificaciones, existiendo en el subsuelo de la localizada más al Sur un depósito subterráneo; por otra parte en su límite norte se localiza una isla de contenedores en superficie, para reciclado de residuos urbanos (papel, vidrio, plásticos y tejidos). En la acera de su límite Sureste se localiza una isla subterránea, sin uso, para recogida de residuos urbanos. La vegetación más significativa es de porte arbóreo; un ejemplar de acacia y un olivo.

c) Infraestructuras existentes.

La pertenencia del ámbito a suelos completamente urbanizados, que fueron incorporados por las NN.SS. del 2001 al suelo urbano consolidado, hace que ambos ámbitos dispongan de todos los servicios urbanos que discurren por el espacio viario. De acuerdo con la información extraída de los archivos municipales las dotaciones de red viaria e infraestructuras básicas es la siguiente:

- Red de Viaria.

oc/Oviedo, calzada adoquinada con aceras enlosadas y de un único sentido de circulación y bordillo saltable; espacialmente cuenta a su margen norte con un pequeño ensanchamiento destinado a estacionamiento en batería.

oc/Ávila, calzada adoquinada con aceras enlosadas y de un único sentido de circulación con bordillo montable a una margen; aparcamiento en línea a la margen Oeste y mayoritariamente en batería al margen Este.

oc/Bilbao, calzada asfaltada con aceras enlosadas y de doble sentido de circulación, con aparcamiento en línea a su margen oeste.

oc/Dolores Castillejo (ámbito oeste), calzada adoquinada y de tránsito peatonal, excepto en su tramo oeste que dispone de aparcamiento en batería.

oc/Dolores Castillejo (ámbito Este), calzada asfaltada con amplias aceras enlosadas con loseta hidráulica, excepto en su margen sur que carece en buena parte de acera.

oc/Serranillos, calzada asfaltada con amplias aceras enlosadas con loseta hidráulica.

La capacidad de plazas de aparcamiento en el espacio público viario existente del Plan Especial es:

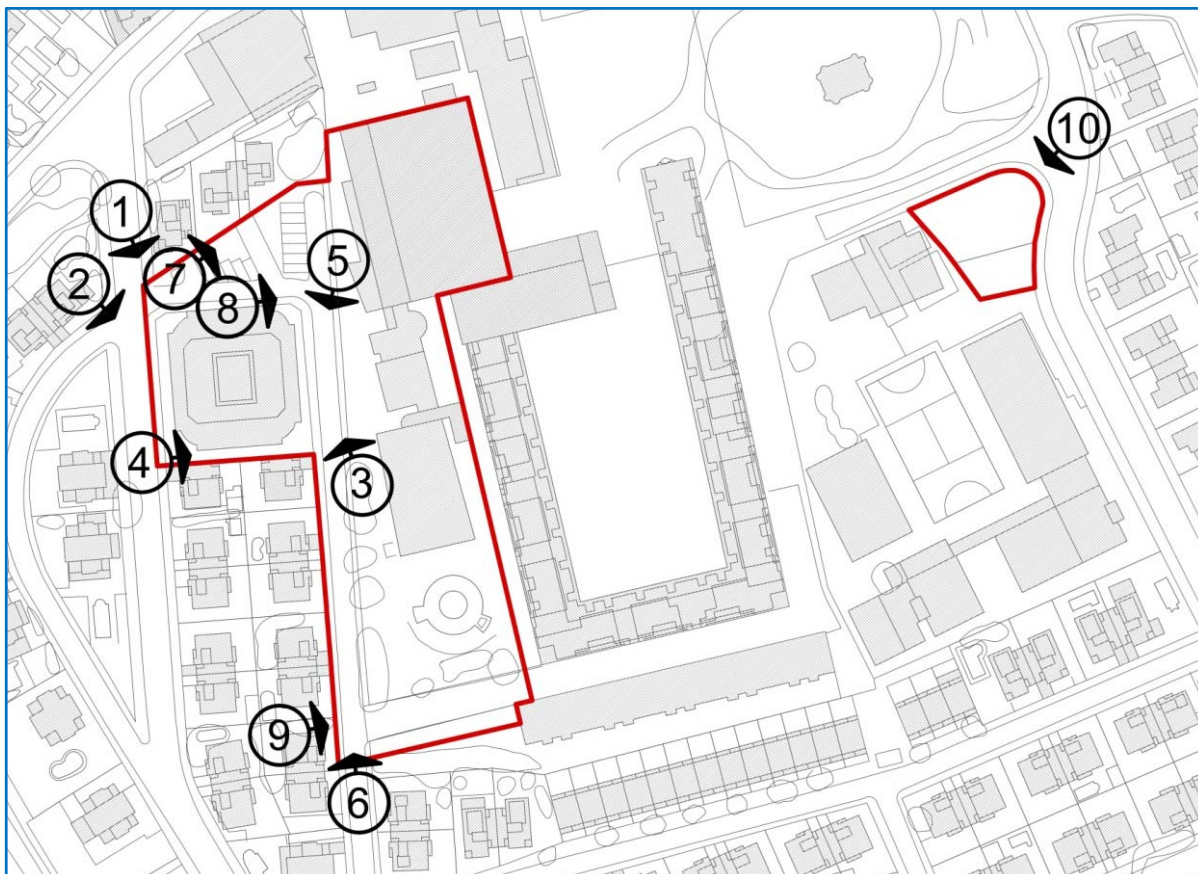


CALLE	PLAZAS APARCAMIENTO		
	En línea	Batería	Total
c/Oviedo	---	10	10
c/Ávila	---	19	19
c/Dolores Castillejo	---	18	18
Total	0	47	47

- Red de saneamiento.
Ambos ámbitos disponen de una red de saneamiento unitaria que discurre por las calles de los mismos, con secciones de Ø300 mm en las c/Ávila y Oviedo y de Ø500 mm en la c/ Bilbao.
- Red de abastecimiento
A semejanza de la red de saneamiento ambos ámbitos disponen de una red de abastecimiento de fundición dúctil que discurre por las calles, con secciones de Ø100 mm en las c/ Oviedo y Ávila, y de Ø150 mm en la c/ Bilbao.
- Red de energía eléctrica
Ambos ámbitos disponen de suministro de energía eléctrica por todas las calles de los mismos; el esquema para la alimentación de las parcelas afectadas queda recogido en la documentación informativa del presente Plan Especial.
- Red de alumbrado público
El viario que bordea ambos ámbitos dispone de alumbrado público bilateral y a tresbolillo de reducida altura y farol tipo villa.
- Red de telecomunicaciones
Ambos ámbitos disponen de red de telecomunicaciones, dando el suministro de servicio a las parcelas edificables a través de la c/Ávila.



d) Reportaje fotográfico.



Reportaje fotográfico ámbito del P.Especial y entorno.



1. c/Bilbao.



2. Edificación El Zoco. Fachada oeste c/Bilbao.



3. Edificación El Zoco. Fachada este c/Ávila.



4. Edificación El Zoco. Fachada norte.



5. c/Ávila. Vista sur-norte.



6. c/Ávila. Vista norte-sur.



7. Aparcamiento en batería c/Oviedo.



8. Aparcamiento en línea c/Oviedo.



9. c/Dolores Castillejo. Vista oeste-este.



10.Ámbito oeste. c/Serranillos y c/Dolores Castillejo.

e) Afecciones.

No existen afecciones sobre el ámbito que pudieran condicionar su edificación.



TITULO II. MEMORIA DE ORDENACION.

CAPITULO 1. LA ORDENACION PROPUESTA.

1.1 Conveniencia, necesidad y oportunidad del Plan Especial,

La **conveniencia** de elaborar el **Plan Especial de Dotación de Redes Públicas El Zoco y Entorno** viene determinada por la posibilidad de reforzar el nivel y la diversidad del equipamiento público en el entorno de la Casa Consistorial, plaza mayor y centro escolar El Torreón, en una zona de la ciudad que constituye el principal foco simbólico local e imagen de referencia de Arroyomolinos.

La **necesidad** de acometer la elaboración del Plan Especial viene determinada por el interés tanto de flexibilizar la diversidad de los usos dotacionales a implantar en el área más central de la ciudad, como ampliar el equipamiento municipal mediante la incorporación de nuevos suelos –c/Bilbao 1- al uso dotacional público.

La **oportunidad** de elaborar el Plan Especial es resultado tanto de incorporar al patrimonio de suelo público municipal a un coste razonable la parcela de la c/Bilbao 1, actualmente infrautilizada y calificada con el uso comercial, como abordar con una visión de conjunto el proceso de mejora de las instalaciones del polideportivo municipal, que está llevando a cabo el Ayuntamiento actualmente.

1.2 Objetivos y justificación del Plan Especial.

El **objetivo** básico de la redacción del Plan Especial de Dotación de Redes Públicas El Zoco y Entorno, es el de ampliar y facilitar la renovación del equipamiento público en el área central de la ciudad, previendo tanto la reutilización de una edificación existente que, por su excelente posición, posibilita ampliar los actuales servicios públicos municipales, como diversificar los usos potenciales de la parcela donde se aloja actualmente el polideportivo municipal Ángel Durango.

Por ello el Plan Especial opta, dado el nivel de dotaciones del conjunto del municipio, por calificar todas la parcelas edificables del Plan Especial con la categoría de equipamiento “*genérico*”, buscando la máxima flexibilidad municipal futura, para con ello permitir en la gestión cotidiana una rápida sustitución/renovación de los actuales usos dotacionales, al tiempo que posibilita la ágil adecuación de estos a las demandas que en cada momento se produzcan en Arroyomolinos.

La **justificación** de la redacción del presente Plan Especial viene determinada por la posibilidad tanto de expandir los servicios municipales en una zona simbólica y de máxima centralidad de Arroyomolinos, como contemplar la remodelación de las instalaciones de la parcela del polideportivo municipal dentro de una intervención de mayor dimensión.



El Plan Especial no altera las condiciones básicas del modelo urbano propuesto por las Normas Subsidiarias de Arroyomolinos por lo que la propuesta no constituye una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias vigentes, independientemente de la moderada dimensión del ámbito, menor de una hectárea, su alcance y el futuro uso dotacional público de las parcelas edificables.

1.3 El Marco Normativo y su aplicación en el Plan Especial de Dotación de Redes Públicas El Zoco y Entorno.

Los planes especiales de acuerdo con lo establecido en el art.50.3 de la Ley 9/2001 del Suelo, de la Comunidad de Madrid, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado 1, podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier figura de planeamiento urbanístico; si bien debiendo justificar expresa y suficientemente su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.

Junto a ello la citada ley en su art.35.3, define como determinaciones pormenorizadas de la ordenación, aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

De este modo los aspectos de ordenación pormenorizada que pueden ser modificados mediante un Planeamiento Especial, pueden resumirse en:

- Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben de cumplir éstas para su ejecución material.
- La regulación del tipo de obras admisibles y de las condiciones que deben de cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
- El régimen normativo de los usos pormenorizados, los coeficientes de ponderación entre ellos, su proporción en relación con el uso global, y las intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas.
- La delimitación, cuando proceda de Unidades de Ejecución y la asignación o modificación de los sistemas de ejecución y gestión urbanística.
- Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de ordenación urbanística.

En suelo urbano consolidado y en suelo no urbanizable, las determinaciones de ordenación pormenorizadas se establecen y alteran por el planeamiento general; pero también pueden alterarse justificadamente en las condiciones previstas en esa ley por los planes especiales, ello es el caso de este Proyecto que modifica única y exclusivamente determinaciones pormenorizadas.



Formalmente el documento del Plan Especial contempla los planos de información y de ordenación, de situación y de emplazamiento, los usos pormenorizados existentes, etc., de modo que el presente documento se ha ajustado a 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.

La figura de los Planes Especiales después de la entrada en vigor de la denominada “Ley Omnibus”, puede ser empleada para modificar un planeamiento general en los siguientes casos y con las siguientes condiciones:

- a. El cambio del uso característico de una o varias parcelas lucrativas de suelo urbano consolidado, siempre que la variación del aprovechamiento urbanístico por cambio de uso no varíe en más del 15%; como es el caso del Plan Especial.
- b. Determinaciones establecidas en el articulado general de las normas urbanísticas sobre condiciones higiénicas, estéticas, de edificación, o de la urbanización que no sean coherentes o impidan la adaptación de los edificios a la legislación ambiental, de la edificación, de eficiencia energética.

1.4 Criterios aplicados.

En la definición de los criterios aplicados para la formulación del Plan Especial de Dotación de Redes Públicas El Zoco y Entorno, se han considerado dos aspectos: primero la mayor flexibilidad de los usos al que se destina el Plan Especial –Equipamiento público- y segundo, el mantenimiento de las condiciones de ordenación espacial, dado el grado de consolidación urbana y de urbanización del ámbito del Plan.

La aplicación de los dos criterios anteriores profundiza en el desplazamiento hacia el Sur del antiguo centro simbólico urbano de Arroyomolinos constituido por el viejo Ayuntamiento, hoy sede de protección civil (entorno de la plaza de España, calles de la Iglesia, de la fuente, de Moraleja, etc.), para localizarlo en el entorno del nuevo Ayuntamiento junto al parque del Torreón, en una solución en la que el Plan Especial, ampliando las dotaciones municipales y diversificando los usos admisibles, supone el reforzamiento de la principal área de centralidad de Arroyomolinos, ajustando y dimensionando esta a una ciudad de más de 35.000 habitantes. Por ello el Plan Especial establece:

1º. En lo que respecta a la flexibilidad de los usos previstos.

Las actuales Normas Subsidiarias establecen, dentro de la clave equipamiento, el uso específico a que puede destinarse cada parcela así calificada (escolar, social, asistencial, etc.), lo que no facilita la sustitución de un uso por otro para adecuar este en cada momento a las necesidades locales y a las estrategias municipales de mejora de la calidad de servicios a la población.



Ante la anterior problemática el criterio aplicado en la elaboración del Plan Especial ha sido procurar la mayor diversidad de usos a implantar a partir de calificar los suelos edificables del Plan Especial con la categoría de Equipamiento Genérico **G**, eliminando con ello cualquier incertidumbre de interpretación cotidiana de las NN.SS. y la necesidad de abordar una Modificación Puntual, para la sustitución inmediata, de un uso obsoleto por un nuevo uso adecuado a las necesidades de la zona.

Materialmente esta flexibilidad en la implantación de usos se lleva a cabo manteniendo el aprovechamiento/edificabilidad de la ordenanza de las NN.SS., de modo que la propuesta no comporta una alteración del aprovechamiento global de dichas NN.SS. que pudiera requerir la justificación/ampliación de los estándares legales necesarios; en este sentido la transformación para equipamiento de la parcela actualmente calificada en las NN.SS. con la Clave 4.Comercial, supone un incremento de dotaciones de la zona, pero no de la edificabilidad total del Plan Especial.

Ello es así ya que al haber modificado la urbanización el trazado viario de las NN.SS. en la confluencia de las calles Oviedo y Avila, la parcela edificable de la c/Avila 2, (con una edificabilidad de 1 m²c/m²s) se transforma en espacio viario (con aprovechamiento nulo-0 m²c/m²s), lo que viene compensar el incremento de edificabilidad que se produce en la parcela de la c/Bilbao 1, que el Plan califica de equipamiento (con una edificabilidad de 1,2 m²c/m²s), lo que produce un balance final de -29 m²c tal como se refleja en el cuadro del apartado 1.5 El Modelo de Ordenación Propuesto (b. En relación con las características materiales de la ordenación) de la Memoria Justificativa.

2º. En lo que respecta al mantenimiento de la ordenación.

El alto grado de consolidación de la urbanización del ámbito del Plan hace prácticamente imposible una ordenación espacial distinta de la ya actualmente materializada de modo que el impacto del Plan se reduce, en el caso de los suelos ya calificados como equipamiento público del ámbito oeste, a agilizar en su casola remodelación y renovación de los usos ya existentes y, en el otro caso, a destinar al uso de equipamiento público municipal una parcela actualmente destinada a usos comerciales privados; llevándose a cabo todo ello con el mantenimiento del viario existente que por el grado de consolidación y accesos rodados a parcelas resulta funcionalmente imposible de modificar. Complementariamente el Plan supone destinar a aparcamiento público las dos parcelas del ámbito este en una solución encaminada a cubrir el estándar de plazas requerido por la normativa municipal.

En lo que se refiere a la edificación, esta casuística se materializa de dos modos diferentes en la medida que, en el caso de las actuales instalaciones deportivas municipales, la previsión a corto plazo es el mantenimiento de las actuales instalaciones deportivas y la reutilización del sur de la parcela, actualmente destinada a piscina y espacio libre público, en tanto que en el caso de la parcela que se recalifica de comercial a equipamiento, la



previsión es el mantenimiento de la actual edificación alojando usos dotacionales, incluidos oficinas y aularios de formación, evitando con ello en el momento actual una demolición que supusiera un despilfarro inmobiliario innecesario; no obstante lo anterior, el Plan contempla por aplicación de la edificabilidad asignada por la ordenanza de equipamiento, un pequeño incremento de la superficie construida en la parcela actualmente calificada con el uso comercial.

Por otra parte la puesta en servicio de la antigua edificación comercial de El Zoco obliga funcionalmente a prever una ampliación de la dotación de aparcamiento público; ello lleva a destinar todo el ámbito este para este fin; teniendo en cuenta su localización en la confluencia de las c/ Dolores Castillejo y c/ Serranillos, para reducir el impacto visual del mismo hace recomendable materializar el mismo como un eco-aparcamiento en superficie con piezas de hormigón que permitan el crecimiento vegetal en sus alveolos, de modo que cuando el mismo no se utilice no se perciba como una gran playa asfaltada o adoquinada.

1.5 El modelo de ordenación propuesto.

Si bien la reducida dimensión del Plan Especial, que no alcanza una hectárea de superficie **-9.387 m²s-**, no impide el alcance sobre el conjunto urbano en la medida que casi 70% de su superficie está destinada a equipamiento público municipal y que su aprobación supondrá un incremento del 22,8% de la superficie dotacional en su ámbito; con ello y teniendo en cuenta las actuales instalaciones de la Casa Consistorial, el teatro y centro cívico y el colegio El Torreón la propuesta del Plan Especial no viene sino a reforzar el área de centralidad de Arroyomolinos como principal seña de identidad local; no obstante lo anterior ello no supone una alteración del modelo urbano definido por las vigentes Normas Subsidiarias, sino su fortalecimiento.

En definitiva, el Plan Especial no supone una modificación de las vigentes Normas Subsidiarias de Arroyomolinos, al no modificarse la estructura viaria del ámbito, la edificabilidad o la tipología de edificación prevista.

a) En relación con la estructura viaria y accesos.

Los fines enunciados del Plan Especial, los usos dotacionales previstos y el grado de consolidación tanto de la urbanización como de la edificación del Plan y de su entorno hace que no precise de aperturas de nuevos viarios.

Lo anterior se lleva a cabo redefiniendo el espacio viario de la c/Oviedo, de acuerdo con la realidad material consolidada, modificando la traza de la calzada de dicha calle y recogiendo el pequeño aparcamiento en batería en superficie existente, de diez plazas localizado en el margen Norte de la calle, en una solución que ortogonaliza los encuentros viarios y facilita y mejora la circulación rodada.

Junto a ello, el Plan reordena los actuales aparcamientos de las c/Ávila y c/ Dolores Castillejo ampliando el número de plazas al transformar aparcamiento en línea por aparcamiento en batería.



Lo anterior no implica alteración del modelo urbano definido por las Normas Subsidiarias, ni así como tampoco de sus previsiones.

b) En relación con las características materiales de la ordenación.

b.1 En cuanto a la calificación del suelo y aprovechamiento del Plan Especial.

El Plan Especial al incorporar al planeamiento la realidad de la urbanización consolidada de la traza de la c/Oviedo y del pequeño aparcamiento, opta por destinar la parcela de la c/Ávila 2 (catastral 1880517VK2518S0001IY), de 318 m²s de superficie, a espacio viario, reduciendo con ello la superficie comercial prevista en las Normas Subsidiarias.

Por otra parte, el Plan Especial adopta la edificabilidad prevista en las NN.SS. para la actual parcela calificada en las NN.SS. con la Clave 4.Comercial-terciario, que se transforma en dotacional, lo que supone un ligero incremento de aprovechamiento –de 1,00 a 1,20 m²c/m²s-, complementariamente el Plan en la parcela del polideportivo Angel Durango mantiene la edificabilidad catastral.

No obstante, lo anterior, en el cómputo total del Plan Especial ello no conlleva un incremento de aprovechamiento al destinarse a viario, como se ha señalado, la parcela de la c/Ávila 2. Dicho balance se evidencia en el siguiente cuadro:

PARCELA		SUPERF. PARCELA	NN.SS. 2001			PLAN ESPECIAL		
			Uso	Edificab.	Sup.Const.	Uso	Edificab.	Sup.Const.
1	c/Bilbao 1	1.444 m²s	Comerc.	1,0 m²c/m²s	1.444 m²c	Equip.	1,2 m²c/m²s	1.733 m²c
2	c/Ávila 1	5.227 m²s	Equipam.	1,2 m²c/m²s	6.272 m²c	Equip.	1,2 m²c/m²s	6.272 m²c
3	c/Ávila 2	318 m²s	Comerc.	1,0 m²c/m²s	318 m²c	Viario	---	0 m²c
4	c/Oviedo c/Ávila c/Bilbao c/Dolores C.	1.735 m²s	viario	---	---	Viario	---	0 m²c
Ámbito Oeste		8.724 m²s	---	---	---	---	---	8.005 m²s
5	c/Dolores C.	485 m²s	Equipam.	1,2 m²c/m²s	582 m²c	Viario	---	0 m²c
6	s/Serranillos	178 m²s	Equipam.	1,2 m²c/m²s	214 m²c	Viario	---	0 m²c
Ámbito Este		663 m²s	---	---	---	---	---	0 m²c
Total P.Especial		9.387 m²s	---	---	---	---	---	8.005 m²c

Como singularidad del cuadro anterior las parcelas que cambian de uso, que no solo modifican su actual uso comercial por el dotacional genérico, tienen los siguientes parámetros materiales:



PARCELA		SUPERF. PARCELA	NN.SS. 2001			PLAN ESPECIAL		
			Uso	Edificab.	Sup.Const.	Uso	Edificab.	Sup.Const.
1	c/Bilbao 1	1.444 m²s	Comerc.	1,0 m²c/m²s	1.444 m²c	Equip.	1,2 m²c/m²s	1.733 m²c
3	c/Ávila 2	318 m²s	Comerc.	1,0 m²c/m²s	318 m²c	Viario	---	0 m²c
Total		1.762 m²s	---	---	1.762 m²s	---	---	1.733 m²s

Por último, señalar que para la totalidad el ámbito Este se mantiene su actual calificación de uso dotacional de las NN.SS. si bien, con los criterios establecidos en la formulación del Plan Especial, se establece para ellos la categoría de Equipamiento Genérico **G**, por más que se destine una buena parte del mismo a ampliar la oferta de aparcamiento público.

Todo lo anterior no implica alteración del modelo urbano definido en las NN.SS., ni de sus previsiones, ya que la reducción de la superficie construida que conlleva el Plan Especial -29 m²c- es prácticamente irrelevante si tenemos en cuenta la superficie del Plan (de casi una hectárea).

b.2 En cuanto a la ocupación de la parcela.

El Plan Especial conlleva un ligero incremento de la ocupación de las construcciones en la medida que la ocupación de la ordenanza de Equipamiento es del 100 % de parcela neta y la ocupación de la parcela comercial-terciario, que se recalifica a equipamiento, es tan solo del 70%.

Sin embargo el impacto de este incremento es irrelevante en la medida que la superficie neta edificable se reduce al haber destinado a viario una parte de los suelos calificados como terciario (c/Oviedo 2). Ello se refleja en el siguiente cuadro:

PARCELA		SUPERF. PARCELA	NN.SS. 2001			PLAN ESPECIAL		
			Uso	Edificab.	Sup.Const.	Uso	Edificab.	Sup.Ocup.
1	c/Bilbao 1	1.444 m²s	Comerc.	70 %	1.011 m²	Equip.	100 %	1.444 m²
2	c/Ávila 1	5.227 m²s	Equipam.	100 %	5.227 m²	Equip.	100 %	5.227 m²
3	c/Ávila 2	318 m²s	Comerc.	70 %	223 m²	Viario	---	318 m²
4	c/Oviedo c/Ávila c/Bilbao c/Dolores C	1.735 m²s	viario	---	---	Viario	---	0 m²
Ámbito Oeste		8.724 m²s	---	---	---	---	---	6.989 m²
5	c/Dolores C.	485 m²s	Equipam.	100 %	485 m²	Viario	---	0 m²
6	s/Serranillos	178 m²s	Equipam.	100 %	178 m²	Viario	---	0 m²
Ámbito Este		663 m²s	---	---	---	---	---	0 m²
Total P.Especial		9.387 m²s	---	---	---	---	---	6.989 m²



Como en el caso del análisis de la superficie construida, la ocupación de parcela que propone el presente Plan Especial para las parcelas que cambian de uso, supone los siguientes parámetros materiales:

PARCELA		SUPERF. PARCELA	NN.SS. 2001			PLAN ESPECIAL		
			Uso	Edificab.	Sup.Const.	Uso	Edificab.	Sup.Ocup.
1	c/Bilbao 1	1.444 m²s	Comerc.	70 %	1.011 m²c	Equip.	100 %	1.444 m²
3	c/Ávila 2	318 m²s	Comerc.	70 %	223 m²c	Viarío	---	0 m²
Total		1.762 m²s	---	---	---	---	---	1.444 m²

Lo anterior no implica alteración del modelo urbano definido en las NN.SS., ya que el incremento de la superficie ocupable que conlleva el Plan Especial -210 m²c- supone tan solo un 2,9% de la superficie permitida por las NN.SS. y es prácticamente irrelevante si tenemos en cuenta la superficie ocupable del Plan y que el ámbito este se destina en su totalidad a aparcamiento público.

Por otra parte, el incremento de la ocupación de parcela que contempla en Plan Especial posibilita la reutilización de la construcción existente de la c/Bilbao 1 al no suponer para la misma una situación de fuera de ordenación.

En definitiva pueda afirmarse que lo anterior no implica alteración del modelo urbano definido por las NN.SS.

b.3 En cuanto a los retranqueos de la edificación.

El Plan Especial al asumir la ordenanza general de equipamiento de las Normas Subsidiarias no establece retranqueos mínimos de la edificación permitiendo incluso la ocupación del 100% de parcela neta.

Ello tiene su afección sobre la parcela terciario-comercial que se recalifica a equipamiento en la medida que, al recalificarse como equipamiento, se elimina el retranqueo mínimo de la edificación (que en el caso de uso dotacional puede adosarse a todos los linderos).

Teniendo en cuenta que la altura máxima permitida para los usos dotacionales de la ordenanza es de 12 metros, resulta necesario, en el caso de linderos con parcelas residenciales establecer una separación mínima que sirva de espacio libre de transición dentro de de parcela dotacional; con el resto de linderos a viario o a otras construcciones dotacionales no se considera necesario dicho espacio de transición.

Ello lleva al Plan a establecer un retranqueo mínimo con parcelas residenciales de al menos 3 metros siempre que la altura del equipamiento no supere los 6 metros; para alturas superiores se establece un mínimo de la mitad de la altura de la edificación dotacional.

Esta condición del Plan Especial posibilita la reutilización de la construcción existente de la c/Bilbao 1, al no implicar que la misma quede en situación de fuera de ordenación tras la aprobación del Plan.



Lo anterior no implica alteración del modelo urbano definido por las NN.SS.

b.4 En cuanto a la altura máxima de la edificación.

El Plan Especial mantiene la altura máxima de la edificación establecida en las NN.SS. para los suelos calificados con la ordenanza Clave Equipamiento -12 metros-, lo que es acorde con las edificaciones existentes en su ámbito.

Esta condición del Plan Especial posibilita la reutilización de la construcción existente de la c/Bilbao 1 al no implicar que la misma quede en situación de fuera de ordenación, ya que esta tiene 5,40 metros de altura en el peto de coronación de la fachada Sur (contigua a las edificaciones de vivienda unifamiliar de la c/Bilbao 5 y c/ Ávila 2), y de 7,20 metros en su fachada Norte (c/ Oviedo).

Lo anterior no implica alteración del modelo urbano definido por definido por las NN.SS.

b.5 En cuanto a los usos.

El Plan Especial en la búsqueda de posibilitar la mayor diversidad de usos públicos en su ámbito propone calificar todas las parcelas edificables del Plan con la categoría “*Genérico*” de modo que se facilite al municipio la inmediatez de la sustitución de un uso dotacional público por otro dotacional público, evitando la necesidad de interpretar las NN.SS. y posibilitando dar una respuesta inmediata a las necesidades locales de cada momento.

El uso de la planta sótano se regulará en base a lo establecido en el artículo 5.30 *sótanos y semisótanos*, de las condiciones particulares perteneciente al uso dotacional de las NN.SS. 2001, complementariamente deberá darse cumplimiento al Código Técnico de la Edificación en incendios CTE-SI.

Lo anterior no implica alteración del modelo urbano definido por definido por las NN.SS.

b.6 En cuanto a la dotación de aparcamiento.

En la medida que la ordenación del Plan Especial supone la recalificación de una de las parcelas de su ámbito, de Comercial-Terciario a Equipamiento, se produce la necesidad de prever un incremento de plazas de aparcamiento.

Las vigentes Normas Subsidiarias prevén para el uso Comercial-Terciario mayoritariamente³ una reserva de 1 plaza cada 50 m² construidos, excepto para bares restaurante y locales comerciales que prevé 1 plaza cada 100 m² construidos, en tanto que para la ordenanza

³El estándar varía entre 1 plaza cada 50 o cada 100 m²c según categoría de uso.



de Equipamiento establece una reserva de 1 plaza cada 50 m² construidos para el uso dotacional o para el uso de oficinas y locales sin espectáculos; en definitiva lo anterior supone que los estándares de aparcamiento son prácticamente semejantes para ambas claves de ordenanza y por tanto las necesidades pueden estimarse en base a **1 plaza cada 50 m²c**.

Para el escenario actual, que dibuja este Plan Especial, el cálculo de la dotación de plazas de aparcamiento se efectúa sobre la superficie edificable consumida de las edificaciones existentes. Por lo tanto, la cifra total resultaría del sumatorio de las superficies edificables del polideportivo: 3.087 m²c y de El Zoco: 905 m²c, lo que supone un total de 3.992 m²c; por ello, aplicando el citado estándar, la dotación mínima de plazas de aparcamiento sería:

$$\frac{3.992 \text{ m}^2\text{c}}{1 \text{ plaza cada } 50 \text{ m}^2\text{c}} = 79,8 = \mathbf{80 \text{ plazas}}$$

Para un escenario futuro, en el que se optase por agotar la edificabilidad de la parcela de El Zoco y mantenerlas edificabilidades existentes del resto de parcelas, el cálculo de la dotación de plazas de aparcamiento se obtendría del sumatorio de la edificabilidad máxima del polideportivo: 3.087 m²c y de El Zoco: 1.733 m²c, lo que hace el total de 4.820 m²c; en este caso aplicando el citado estándar, la dotación mínima de plazas de aparcamiento sería:

$$\frac{4.820 \text{ m}^2}{1 \text{ plaza cada } 50 \text{ m}^2\text{c}} = 96,4 = \mathbf{97 \text{ plazas}}$$

Para cubrir tal demanda y para ambos escenarios –construcción actual e incremento por aplicación de edificabilidad sobre parcela de El Zoco– se hace necesario reordenar el actual aparcamiento del ámbito Oeste, transformando algunas de las plazas en línea a plazas en batería e incrementado el número de las plazas, al tiempo que destinar la totalidad del suelo disponible en el ámbito Este para aparcamiento.

Con todo ello la previsión de plazas de aparcamiento en suelo público es de:

PLAZAS DE APARCAMIENTO		Actuales	Nuevas	Total
Ámbito Oeste	c/Oviedo	10	6	16
	c/Ávila	19	17	36
	c/Bilbao	---	1	1
	c/Dolores C.	18	3	21
	Subtotal	47	27	74
Ámbito Este	c/Dolores C.	---	10	10
	c/Serranillos	---	15	15
	Subtotal	---	25	25
TOTAL PLAN ESPECIAL		47	52	99



Reserva que supera la demanda estimada total de **80 plazas** para el escenario actual, es decir, computando las edificabilidades consumidas en las edificaciones existentes, al tiempo que se supera ligeramente la demanda de **97 plazas**, para el escenario de ampliación de la edificación de El Zoco, en caso de incrementar la superficie construida de esta parcela.

El ámbito Oeste dispone de una capacidad para albergar 74 plazas y el ámbito Este de 25 plazas.

Lo anterior supone unas ordenaciones de ambos ámbitos que se refleja en los siguientes esquemas:





**b.7 Otras condiciones.**

La ordenación del Plan Especial se sujetará al resto de condiciones establecidas por las ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Arroyomolinos.

c) En relación con la tipología y usos de la edificación.

La singularidad de que el Plan Especial se redacta para diversificar los usos sobre dos parcelas ya edificadas, calificadas como Equipamiento y Comercial-Terciario que requieren de arquitecturas singulares, hace que su aprobación no modifique la tipología inicialmente prevista por las Normas Subsidiarias.

La singularidad de tales usos hace que sea conveniente mantener la tipología de edificación singular exenta o adosada a linderos, de modo que ninguna de las edificaciones existentes queden en situación de fuera de ordenación y que, en su caso, cualquier renovación de las actuales construcciones pudiera llevarse a cabo con la mayor libertad de ordenación de volúmenes/tipología y de implantación/ocupación en la parcela.

No obstante el Plan Especial, al utilizar como referencia las condiciones de ordenanza de las Normas Subsidiarias –Clave 7.Equipamiento-, posibilita la ocupación del 100% de la parcela neta y una altura máxima de 12 metros lo que, en el caso de la parcela de la C/Bilbao 1, puede crear un impacto negativo sobre las viviendas unifamiliares contiguas exteriores al ámbito del Plan (c/Bilbao 5 y c/Ávila 2).

Por tal razón si bien a medio plazo no es previsible la renovación de la actual edificación de la c/Bilbao 1, el Plan Especial, adelantándose a dicha posibilidad, opta por introducir en la ordenanza de equipamiento del Plan Especial la condición de retranqueo mínimo de la edificación dotacional, cuando esta sea contigua con parcelas residenciales unifamiliares:

- 3 metros para equipamientos de una planta de altura menor de 6 metros.
- A partir de los 6 metros de altura, el retranqueo será igual a $\frac{1}{2}$ de la altura de la edificación, manteniéndose el retranqueo de 3 metros para los 6 m. de altura inferiores.

En cuanto a los usos el Plan Especial puesto que se redacta con el objetivo de destinar todo él a dotaciones públicas, propone la recalificación de la parcela de la c/ Bilbao 1 para uso dotacional y del denominado ámbito Este para uso de aparcamiento, permitiendo en todos los casos la máxima diversidad de usos dotacionales que deberán ser necesariamente de titularidad pública.

Con esta solución tipológica, definida a partir del porcentaje de edificabilidad, ocupación, altura máxima y retranqueo mínimo, ninguna de las construcciones actualmente existentes quedan en situación de fuera de



ordenación, de modo que la propuesta del Plan Especial no altera de modo relevante el modelo urbano definido por las Normas Subsidiarias.

d) En relación con la gestión del suelo.

Teniendo en cuenta que el Plan Especial se elabora sobre un suelo urbano consolidado, que no precisa de otras obras de urbanización complementarias que las derivadas de la reordenación del aparcamiento en el espacio público, de conformidad con las determinaciones que legalmente vienen establecidas a su vez en el art 14.1.a de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, no se establece ningún sistema de actuación.

Por ello la operativa de desarrollo del Plan Especial será ejecución de un Proyecto de obras y actividad y las autorizaciones pertinentes.

1.6 Garantías de sostenibilidad de la propuesta.

Con un incremento máximo de 210 m²c, la sostenibilidad de la propuesta del Plan Especial viene determinada por demanda de servicios urbanos de todo tipo -abastecimiento, saneamiento, energía, etc.-, semejante a la demanda actualmente existente; lo que constituye una garantía de sostenibilidad cotidiana, ya que los usos previsibles excluyen actividades que pudieran emitir gases contaminantes o niveles de ruido incompatibles con las áreas urbanas residenciales próximas.

1.7 Las infraestructuras y los servicios urbanos.

a) La estructura viaria.

El desarrollo del Plan Especial sobre un ámbito plenamente urbanizado hace que el único aspecto relevante de la ordenación viaria sea la de incorporar al planeamiento general del municipio la realidad viaria de su ámbito, en cuanto a la localización del pequeño aparcamiento localizado al noroeste del ámbito, sobre a la c/ Oviedo, y a la reordenación del viario para incrementar el número de plazas.

Las calles afectadas –Oviedo/Ávila/Dolores Castillejo/Serranillos- responden a la tipología de calzadas adoquinados o asfaltadas y aparcamientos adoquinados, con aparcamiento en línea o batería, y aceras enlosadas, en algunos casos con bordillo montable.

b) Las infraestructuras básicas y los servicios urbanos.

El área objeto del Plan Especial se localiza en un área de suelo urbano consolidado fuertemente edificado por lo que por todas las calles discurren redes de servicio (enunciadas en el apartado 1.7c Infraestructuras Existentes de la Memoria Informativa) a las que se conectan las dos parcelas edificables del Plan Especial; en la medida que no se prevén



nuevas construcciones debe entenderse que las redes existentes son suficientes para la demanda de los usos de las parcelas.

1.8 Justificación de la accesibilidad universal.

La accesibilidad en todo el Plan Especial está garantizada si tenemos en cuenta la suave topografía del ámbito –pendiente viaria en torno al 2,5%- y la circunstancia de que las calles, que son rango secundario y de muy reducido tráfico dentro del casco urbano, disponen de aceras, al menos a una de sus márgenes, con un paso mayor de 1,50 metros libre de obstáculos. En algunos de los frentes de calle el encuentro calzada y acera están resueltos con bordillo montable.

Por otra parte, dados los usos públicos previstos para las edificaciones, el Plan contempla destinar las plazas de la margen sur de la c/Oviedo y este de la c/Bilbao a los usuarios con problemas de movilidad, por ser estas de nueva creación y más cercanas al edificio de El Zoco.

1.9 Las redes públicas y la participación en las plusvalías.

Al ser la iniciativa de carácter pública municipal y ser esta una actuación dotacional de ampliación del equipamiento ya existente del entorno de la Casa Consistorial, no existe participación de las plusvalías derivada por el desarrollo del Plan Especial, ya que finalmente todos los suelos se incorporan a las redes locales municipales.



CAPITULO 2. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.

El uso dotacional previsto para las dos parcelas edificables del Plan Especial hace que los espacios sean más concurridos, y por ende más seguros, para toda la población que transite y use los mismos, independientemente de su sexo y edad.

La circunstancia de que la parcela de mayor superficie c/Ávila 1, este ya destinada a polideportivo municipal hace que el posible incremento del conjunto del Plan Especial sea sin embargo moderado, en la medida que correspondería mayoritariamente a los nuevos usos que se pretendan sobre la construcción de la parcela de la c/Bilbao 1, hoy sin uso y con casi 1.700 m² construidos.

2.1 Impacto en la infancia y adolescencia.

La evaluación del impacto del Plan Especial sobre la infancia y adolescencia viene regulada por la Ley 6/1995, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid, complementada por las leyes 18/1996 de Protección Jurídica del Menor, y la 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias numerosas.

La ordenación propuesta por el Plan Especial en la medida que flexibiliza la implantación de usos dotacionales públicos en su ámbito, incrementado el suelo destinado a estos, posibilita una mayor dotación y diversidad de servicios a la población en general y dentro de ella, al grupo infantil/adolescente, y ello en su uso, tanto actual como futuro, en base a la garantía derivada de la continuidad municipal.

Por tal razón debe entenderse que la propuesta tiene, un impacto positivo sobre la de población de menor edad, que de hecho ya la tiene por el uso del pabellón polideportivo multiusos, incidiendo positivamente por su carácter público municipal en la igualdad de oportunidades a la población de Arroyomolinos.

Por otra parte el Plan Especial no contiene determinaciones contrarias ni que supongan un impacto negativo en las materias reguladas el ordenamiento jurídico enunciado en el primer párrafo del presente apartado, por lo que a la vista del contenido del planeamiento propuesto y del análisis efectuado en sus memorias informativa y justificativa, debe concluirse que el impacto, producido por el Plan Especial de Dotación de Redes Públicas El Zoco y Entorno” en materia de infancia, adolescencia y familia, es positivo



TITULO III. NORMATIVA URBANISTICA.

El presente Titulo recoge las determinaciones de la ordenanza de aplicación en el ámbito del Plan Especial complementando la ordenanza de la Clave 7.Equipamiento Genérico, de las Normas Subsidiarias, con el fin de adaptarla al objeto pretendido.

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

1.1 Condiciones generales.

Para todo lo referente al régimen del suelo, gestión urbanística, normas de procedimiento y normas, a aplicar en el área objeto del presente Plan Especial, se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias vigentes, complementadas por la ordenanza Clave 7.Equipamiento Genérico del presente Plan Especial la cual, tomando como referencia la de las NN.SS., modifica alguno de sus parámetros.

1.2 Régimen jurídico aplicable.

Para todo lo referente al régimen jurídico del suelo, gestión urbanística, normas de procedimiento y normas a aplicar en el área objeto del presente Plan Especial, se estará tanto a lo dispuesto en la legislación estatal, RD 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba la Ley del Suelo Estatal; como en la legislación autonómica del texto revisado del RD 9/2001 de 17 de julio, por el que se aprueba la Ley del Suelo de la CAM y se incorpora a la misma las determinaciones de la Ley 11/2022 [ómnibus] de 21 de diciembre.

1.3 Condiciones de gestión y desarrollo del Plan Especial.

a) El modelo de gestión urbanística.

Dado que el Plan Especial se desarrolla sobre terrenos incluidos dentro del suelo urbano consolidado, la gestión y desarrollo de los mismos se realizará por aplicación directa de la ordenanza.

b) Regulación del sistema de ejecución.

El área objeto del Plan Especial se localiza en un área de suelo urbano consolidado que cuenta con todos los servicios urbanos que discurren por las c/ Bilbao, c/ Oviedo, c/ Ávila, c/ Dolores Castillejos y c/ Serranillos, por las que las parcelas edificables tienen sus acometidas de servicio; dichas redes se detallan en el apartado 1.7c Infraestructuras Existentes de la memoria informativa y gráficamente en la serie de planos I.06.Infraestructuras Existentes del presente Plan Especial.

Por ello, el desarrollo del Plan Especial se llevará a cabo mediante un Proyecto de obras Ordinarias para acometer las obras de reacondicionamiento del aparcamiento y zonas verdes del espacio viario.



1.4 Condiciones particulares de ordenanza/uso.

En el presente apartado se precisan las condiciones de edificación correspondiente a la Clave 7.Equipamiento Genérico del presente Plan Especial.

CLAVE 7. EQUIPAMIENTO GENÉRICO

Epígrafe 1. Definición.

Art.1.01 Definición.

Espacios destinados a la localización de dotaciones públicas o privadas, necesarias para el adecuado equipamiento de la ciudad.

Epígrafe 2. Condiciones de Parcela.

Art.1.02 Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será de 250 m² o la deducida de la aplicación de las condiciones de reservas mínimas de suelo para dotaciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento.

Epígrafe 3. Condiciones de volumen.

Art.1.03 Retranqueo mínimo.

No se establece retranqueos mínimos de la edificación que serán libres, excepto en linderos con parcelas residenciales que serán superiores a:

- 3 metros para equipamientos de una planta de altura menor de 6 metros.
- A partir de los 6 metros de altura, el retranqueo será igual a $\frac{1}{2}$ de la altura de la edificación, manteniéndose el retranqueo de 3 metros para los 6 m. de altura inferiores.

Art.1.04 Fondo máximo edificable.

El fondo edificable máximo será libre.

Art.1.05 Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela será del 100% de parcela neta.

Art.1.06 Superficie máxima construible.

La superficie máxima construible será 1,2 m²c/m²s.

Art.1.07 Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 12 metros.

Epígrafe 4. Tolerancia de usos.

Art.1.8 Usos Permitidos

A efecto de la tolerancia de usos en la presente ordenanza **Clave 7.Equipamiento Genérico** se estará a:



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

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

1. Exclusivamente destinadas a viviendas dotacionales sujetas a lo establecido en la Ley 11/2022 para Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la CAM.
2. El uso de la planta sótano se regulará en base a lo establecido en el artículo 5.30 sótanos y semisótanos, de las condiciones particulares perteneciente al uso dotacional de las NN.SS. 2001. De la misma manera se deberá dar cumplimiento al Código Técnico de la Edificación, DB Seguridad en caso de incendios.



TITULO IV. ANEXOS.

Anexo 1 Informe económico de viabilidad.

1.1 Objeto de la memoria de viabilidad económica.

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

El objeto fundamental del presente estudio es justificar económicamente el desarrollo del Plan Especial; justificando tanto que, el desarrollo propuesto es de fácil mantenimiento por parte de la Administración, como que este es coherente con el planeamiento urbanístico local, tanto técnica como económicamente.

Para alcanzar este objetivo, metodológicamente estos estudios identifican y cuantifican los gastos en los cuales incurrirán tanto la iniciativa privada como la Administración Local, desde la puesta en marcha hasta la materialización total del desarrollo, analizando los ingresos previsibles por parte del Ayuntamiento como consecuencia del desarrollo del ámbito.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento debe soportar menos los ingresos a percibir por todos los conceptos derivados del proceso urbanizador, determinará a largo plazo la sostenibilidad económica de la actuación.

La circunstancia de que el Plan Especial de Dotación de Redes Públicas El Zoco y Entorno sea desarrollado por la iniciativa pública municipal sobre un ámbito de suelo urbano consolidado en el que todas las parcelas tienen ya la condición de solar, esto es, que disponen de todos los servicios urbanísticos, hace que la inversión municipal para el desarrollo del Plan Especial sea moderada y, esté originada de los gastos derivados de la ejecución del aparcamiento y de la zona verde sobre el ámbito Este y, la remodelación de los espacios viarios del ámbito Oeste; y ello, independientemente del grueso de la inversión municipal que será posterior a la ejecución del planeamiento y corresponderá a los gastos de readaptación/reutilización de las edificaciones existentes.



1.2 Características de la planificación.

El ámbito objeto del Plan Especial corresponde al suelo urbano con los viales totalmente urbanizados, que dispone ya de las infraestructuras básicas de servicio y que únicamente precisan de su mantenimiento, de modo que los gastos municipales corresponderán a las obras la ejecución del aparcamiento y de la zona verde, sobre el ámbito Este y, la remodelación de los espacios viarios del ámbito Oeste. La readaptación futura, en su caso, de las edificaciones existentes corresponderá con una fase posterior al desarrollo del presente Plan Especial.

1.3 Estudio económico.

En la medida que, el área está completamente urbanizada y toda la actuación es pública municipal, toda la inversión a realizar corresponde al Ayuntamiento de Arroyomolinos, circunscribiéndose esta al reacondicionamiento y la transformación de los espacios viarios del ámbito Oeste y a destinar las parcelas del ámbito Este a aparcamiento y a zonas verdes. Esto supone un avance de los costes de obras de reurbanización de:

AVANCE REMODELACION APARCAMIENTO	Unidades	Coste/ud	Total
Ámbito oeste			
Rotura adoquinado/acerado	233 m ²	36 €/m ²	8.388 €
Base calzada/acera	256 m ²	22 €/m ²	5.632 €
Reposición adoquinado/acerado	233 m ²	63 €/m ²	14.679 €
Zahorra y asfaltado plazas aparcamiento	207 m ²	22 €/m ²	4.554 €
Bordillo	58 ml	36 €/ml	2.088 €
Pintura marcas viales	419 ml	2 €/ml	838 €
Señalización vertical accesibilidad aparc.	3 ud	153 € ud	459 €
Servicios	1 ud	1.500	1.500 €
Subtotal Reurbanización Ámbito oeste			38.138 €

Ámbito este			
Rotura muro hormigón	15 m ³	32 €/m ³	480 €
Rotura acerado	32 m ²	36 €/m ²	1.152 €
Excavación c/Dolores Castillejo	250 m ³	6 €/m ³	1.500 €
Excavación/desmonte terreno	518 m ³	10 €/m ³	5.180 €
Ejecución muro hormigón c/Dolores Castillejo	30 ml	504 €/ml	15.120 €
Zahorra y asfaltado aparc. c/Dolores Castillejo	115 m ²	22 €/m ²	2.530 €
Base Zahorra	345 m ²	12 €/m ²	4.140 €
Enlosado alveolar aparcamiento	345 m ²	63 €/m ²	21.735 €
Barrera/bionda	25 ml	63 €/ml	1.575 €
Pintura marcas viales	201 ml	1 €/ml	201 €
Movimiento línea/apoyo telefónico	1 ud	1.500	1.500 €
Zonas verdes. Plantaciones y acondicionamiento	1 ud	4.000	4.000 €
Subtotal Reurbanización Ámbito este			59.113 €
TOTAL REACONDICIONAMIENTO			97.251 €



Para afrontar esta inversión, el Ayuntamiento prevé materializar la misma a cargo del Presupuesto Municipal de Suelo.

1.4 Evaluación del aumento patrimonial.

Patrimonialmente el desarrollo del Plan Especial no supone incremento alguno para el municipio en la medida que las Normas Subsidiarias califican su ámbito como suelo Urbano Consolidado y su desarrollo se lleva a cabo por iniciativa municipal sobre sin necesidad de operaciones de equidistribución entre propietarios privados.

1.5 Incidencia en la Hacienda Local.

Teniendo en cuenta la iniciativa pública municipal del desarrollo del Plan Especial, y que el impacto urbano del mismo se reduce a la posible diversificación de los actuales usos dotacionales, el desarrollo del Plan no tiene otra incidencia sobre la Hacienda Local que la del gasto/inversión derivado de la remodelación de las plazas de aparcamiento sobre el espacio público a cargo de los presupuestos municipales.

1.6 Conclusión.

Analizada la casuística anterior, el desarrollo del Plan al afectar únicamente al incremento de la diversidad de usos sobre dos parcelas edificadas del suelo urbano consolidado y que, la inversión en la rehabilitación de las construcciones existentes está contemplada en los presupuestos municipales, puede entenderse que el balance es socialmente positivo para el municipio y por tanto las arcas municipales no sufrirán menoscabo alguno.

Madrid, mayo del 2024

Fdo. Luis Lasso Liceras



ANEXO 2. Resumen Ejecutivo.

2.1 Generalidades.

El municipio de Arroyomolinos se rige urbanísticamente mediante las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas en el 2001, con acuerdo Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 2 de agosto de 2.001 (BOCM nº 19, el día 23/01/2.002)

2.2 Situación y ámbito.

El ámbito del Plan Especial de Dotación de Redes Públicas El Zoco y Entorno tiene una superficie total de **9.387 m²s**, el Plan Especial se desarrolla un ámbito discontinuo cuyas características materiales son:

El **ámbito Oeste**, constituido por cuatro parcelas y con una forma poligonal irregular, linda al:

- **Norte:** Con las parcelas unifamiliares de la c/Oviedo 1 a 5, según una linde de cuatro tramos rectos de 45,26m, 7,99m y 11,95 y metros de longitud, y con la parcela dotacional de la c/Batres 3, según una línea recta de 35,90 metros.
- **Este:** Con la parcela dotacional de la c/Batres 3, el espacio público y la parcela de la Casa Consistorial y las viviendas de la Plaza Mayor, según una polilínea de tres tramos rectos de 45,44 m, 18,68 y 102,46 metros de longitud.
- **Sur:** Con la parcela residencial de la c/Dolores Castillejo 7 según una linde de tres tramos rectos de 4,06m, 4,83m y 46,01 metros de longitud.
- **Oeste:** Con las parcelas residenciales de la c/Ávila 12 a 2 y c/Bilbao 5 y 1, según una polilínea de dos tramos rectos de 76,91 m y 38,69 y con la calada de la c/Bilbao según una linde de 44,62 metros de longitud.

El **ámbito Este**, con una forma sensiblemente trapezoidal irregular con un vértice redondeado, linda al:

- **Norte:** Con la c/Dolores Castillejo, según una linde recta de 21,99 metros de longitud y un arco de 10,58 metros de desarrollo y 9,63 metros de radio.
- **Este:** Con la c/Serranillos, según un arco de 7,69 metros de desarrollo y 7,90 metros de radio, y dos tramos rectos de 9,20 y 11,22 metros de longitud.
- **Sur:** Con la parcela del Colegio Público El Torreón, según una linde recta de 13,66 metros de longitud.
- **Oeste:** Con la parcela del Colegio Público El Torreón, según una linde de dos tramos rectos de 12,64 y 15,58 metros de longitud.



2.3 Planeamiento vigente: Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

El municipio de Arroyomolinos se rige urbanísticamente mediante las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas en el año 2001 (acuerdo Consejo de Gobierno de la CAM de 29/08/2002); las mismas incluyen la totalidad del ámbito del plan Especial dentro del suelo urbano consolidado sujeto para su puesta en uso a la aplicación directa de la ordenanza de edificación. Las ordenanzas aplicables en el ámbito son:

- Clave 4.1º Comercial y Terciario (categoría Genérico),
- Clave 7. Equipamiento (público y para los usos deportivo, social y escolar)
- Viario público (sin Clave de ordenanza).

Las determinaciones singulares de las mismas son:

Clave 4.Comercial-Terciario – Grado1º.Generico

Art.6.62 Parcela mínima edificable.	500 m ² s
Art.6.63 Frente mínimo de parcela	15 metros.
Art.6.64 Alineaciones	Libres, dentro de la parcela.
Art.6.65 Retranqueos	No se fijan, excepto en los linderos con parcelas residenciales que serán superiores a la mitad de la altura del edificio comercial con un mínimo de 3m.
Art.6.66 Fondo máximo edificable	No se fija.
Art.6.67 Ocupación máxima de parcela	70 % de parcela neta.
Art.6.68 Superficie máxima construible	1,00 m ² c/m ² s
Art.6.69 Altura máxima de la edificación	Dos plantas (baja+1).
Art.6.70 Sótanos	Se admiten semisótanos para almacenes, aparcamiento o en soluciones arquitectónicas de dobles alturas.
Art.6.71 Condiciones de uso	Público comercial (oficinas Comerciales, Hosteleros y Centros de reunión) Otros: Residencial (para guardia de las instalaciones). Dotacional alternativo, zona verde, deportivo aparcamiento e infraestructuras.

Clave 7.Equipamiento

Art.6.102 Parcela mínima edificable.	250 m ² s
Frente mínimo de parcela	No se establece.
Alineaciones	No se establecen.
Retranqueos	No se establecen.
Art.6.103 Fondo máximo edificable	Sera libre.
Art.6.104 Ocupación máxima de parcela	será del 100% de parcela neta.



Art.6.105 Superficie máxima construible 1,20 m²c/m²s

Art.6.106 Altura máxima de la edificación 12 metros.

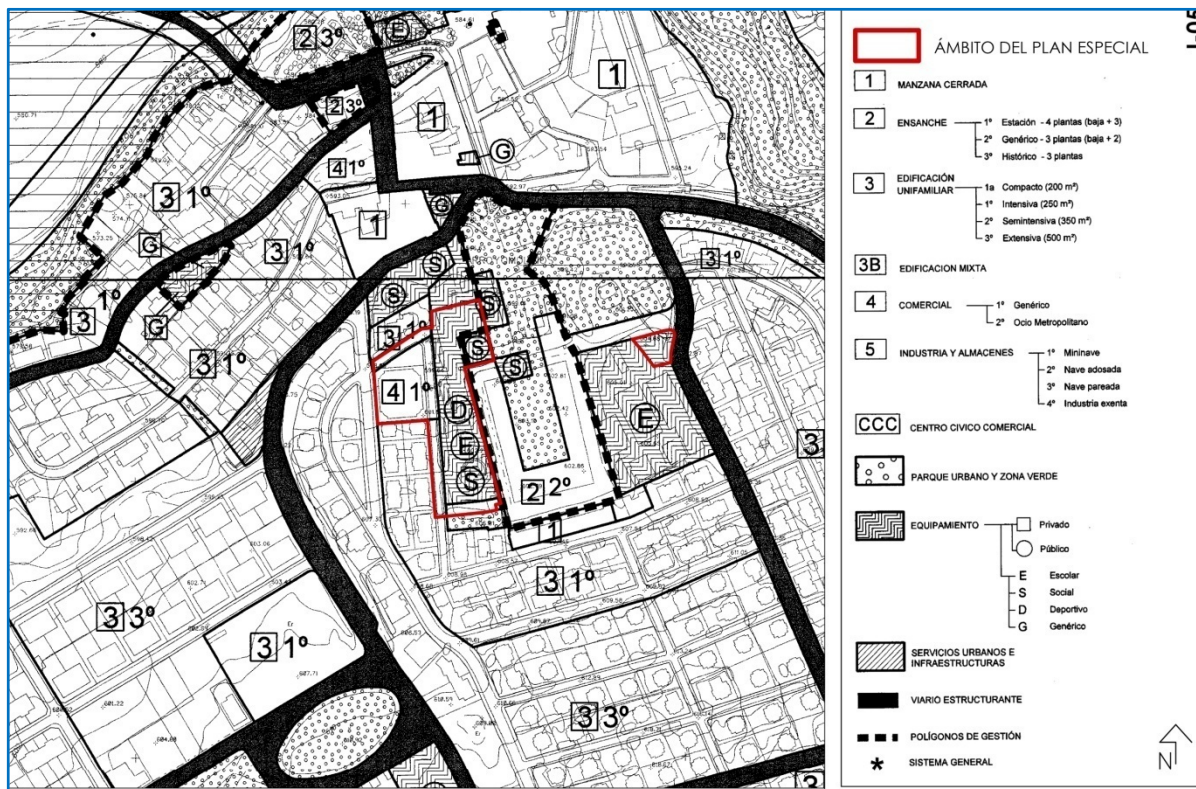
Art.6.107 Condiciones de uso

Dotacional

Otros: Residencial (para guardia de las instalaciones); Comercial alternativo o complementario s/categorías; y Zona Verde, Deportivo, Aparcamiento e Infraestructuras, alternativo en los cuatro casos.

Por otra parte el suelo del entorno del Plan Especial se encuentra totalmente consolidado por edificaciones que, al Oeste, Norte y Sur están sujetas a la ordenanza Clave 3.Edificación Unifamiliar, en tanto que al Este linda en parte con edificaciones dotacionales sujetas a la Clave 7 Equipamiento (Casa Consistorial) y en parte con edificaciones residenciales sujetas a la Clave.2.Ensache.

Gráficamente las calificaciones del suelo de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento se recogen en el siguiente esquema:



Calificación y regulación del suelo. NN.SS 2001



2.4 Objeto del Plan Especial.

El **objetivo básico** de la redacción del Plan Especial de Dotación de Redes Públicas El Zoco y Entorno, es el de ampliar y facilitar la renovación del equipamiento público en el área central de la ciudad, previendo tanto la reutilización de una edificación existente que, por su excelente posición, posibilita ampliar los actuales servicios públicos municipales, como diversificar los usos potenciales de la parcela donde se aloja actualmente el polideportivo municipal Ángel Durango.

Por ello, el Plan Especial opta, dado el nivel de dotaciones municipales, por calificar todas la parcelas edificables de su ámbito con la categoría de equipamiento “*genérico*”, buscando la máxima flexibilidad municipal futura, para con ello permitir al municipio una rápida sustitución/renovación de los actuales usos dotacionales, y posibilitar con ello la ágil adecuación de estos a las demandas que en cada momento se produzcan en el municipio.

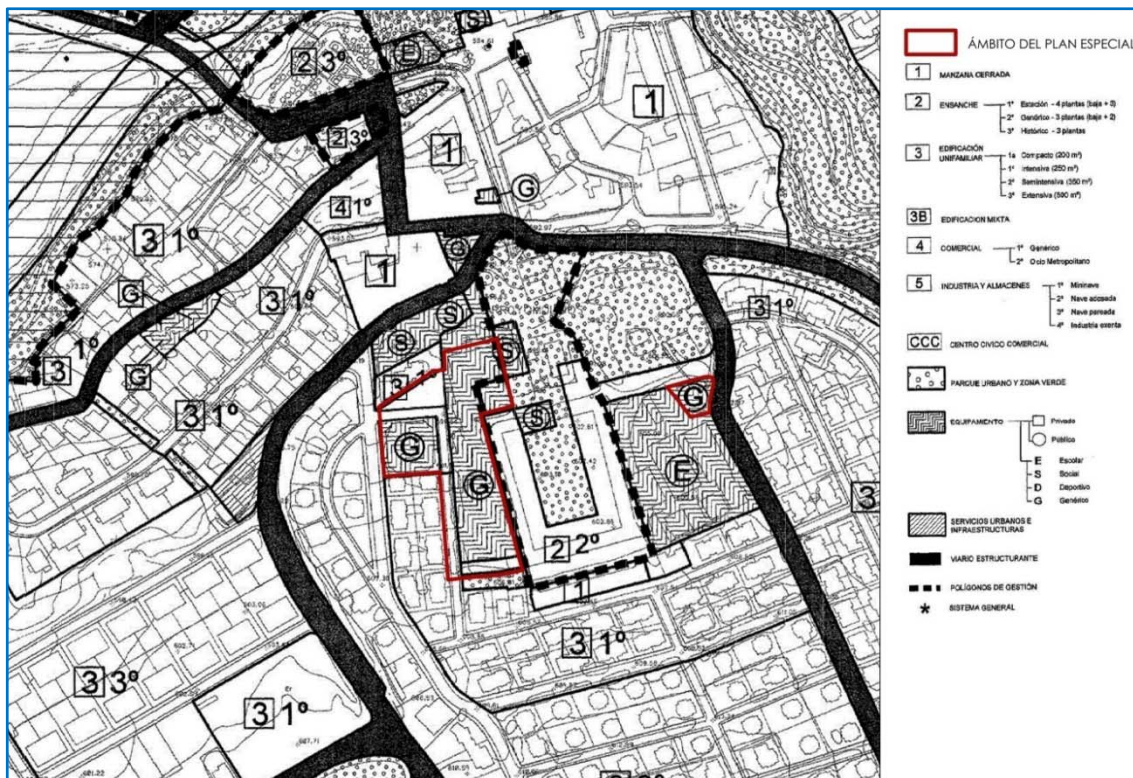
La **justificación** de la redacción del presente Plan Especial viene determinada por la posibilidad tanto de expandir los servicios municipales en una zona simbólica y de máxima centralidad de Arroyomolinos, como contemplar la remodelación de las instalaciones de la parcela del polideportivo municipal dentro de una intervención de mayor dimensión.

Por otra parte, la moderada dimensión del ámbito, menor de una hectárea, su alcance y el futuro uso dotacional público de las parcelas edificables permite entender que la propuesta del Plan Especial no constituye una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias vigentes.

2.5 El Planeamiento propuesto por el Plan Especial.

Para alcanzar el anterior objetivo, el Plan Especial califica todas las parcelas edificables de su ámbito con la ordenanza Clave 7.Equipamiento, grado Genérico con el fin de alcanzar la mayor diversidad futura posible, al tiempo que incorpora al planeamiento general del municipio la red viaria realmente materializada, lo que supone una pequeña reordenación del espacio viario en el ámbito Oeste en la c/ Ávila, c/ Oviedo, c/ Bilbao y c/ Dolores Castillejos. Y, la adaptación de dos parcelas municipales, sin uso actual, ubicadas en el ámbito Este con frente a la c/Dolores Castillejos y a la c/Serranillos, a aparcamiento, viales y zonas verdes.

Gráficamente sus determinaciones finales quedan reflejadas en el siguiente esquema:



2.6 Comparativa de las previsiones del Plan Parcial y las propuestas del Plan Especial.

a) Las determinaciones de ordenanza.

	NN.SS. 2001	PLAN ESPECIAL
Ámbito	s/d	9.387 m ² s
Uso Característico	Clave 4 Comercial-Terciario Clave 7 Equipamiento Público	Clave 7.Equipamiento Público (Categoría genérico)
Edificabilidad máxima	Clave 4: 1,0 m ² c/m ² s Clave 7: 1,2 m ² c/m ² s	1,2m ² c/m ² s
Tipología de Edificación	Edificación Singular (adosada y exenta)	Edificación Singular (adosada y exenta)
Parcela mínima	Clave 4: 500 m ² s Clave 7: 250 m ² s	250 m ² s
Frente mínimo de parcela	Clave 4: 15 metros Clave 7: Libre	Libre
Retranqueo mínimo de la edificación	Clave 4: ½ altura en linderos parcelas residenciales Clave 7: Libre	-Se permite adosamiento a lindero, excepto con parcelas residenciales. -Con parcelas residenciales: • 3 metros para equipamientos de una planta de altura menor de 6 metros. • - A partir de los 6 metros de altura, el retranqueo será igual a ½ de la altura de la edificación, manteniéndose el retranqueo de 3 metros para los 6 m. de altura inferiores.



	NN.SS. 2001	PLAN ESPECIAL
Ocupación máxima	Clave 4: 70% parcela neta Clave 7: 100 % parcela neta	100 % parcela neta
Altura máxima edificación	Clave 4: 2 plantas (baj+1) Clave 7: 12 metros	12 metros
Usos compatibles	Clave 4: Público-Comercial Clave 7: dotacional, deportivo, escolar y social	Equipamiento Genérico

b) Las redes públicas.

El Plan Especial incrementa ligeramente la superficie de suelo destinada a equipamiento público, al recalificar para tal fin una parcela terciario-comercial, en lo que supone una ampliación de las redes públicas del área central de la ciudad y una mejora de los estándares actuales; por otra parte la diversidad introducida por el Plan Especial en los equipamientos del entorno de la Casa Consistorial permite mejorar el nivel de servicios a la población.

c) La relación con el entorno colindante.

La propuesta del Plan Especial no altera el trazado de la red viaria existente, aunque si la ordenación de aparcamiento de la misma respecto de las previsiones de las NN.SS., en tanto que la edificación al verse afectada únicamente por la mayor diversidad de usos permitida por el Plan Especial, mantiene el actual carácter urbano del entorno próximo al tiempo que incrementa la diversidad urbana.

3.6 Evaluación del coste de urbanización y obras complementarias.

El desarrollo del Plan Especial comporta la necesidad de:

1. Reacondicionar el aparcamiento en línea de la c/Ávila, transformando parte del actual aparcamiento en línea a en batería y modificación de la dotación del aparcamiento en línea.
2. Aumentar el número de plazas en batería en la c/ Dolores Castillejos.
3. Aumentar el número de plazas en batería en la c/ Bilbao.
4. Aumentar el número de plazas en línea en la c/ Oviedo.
5. Urbanizar el ámbito este para su destino final de aparcamiento, tanto en línea como en batería, y acondicionamiento de zonas verdes.



La valoración económica de las obras de urbanización a realizar es de:

AVANCE REMODELACION APARCAMIENTO	Unidades	Coste/ud	Total
Ámbito oeste			
Rotura adoquinado/acerado	233 m ²	36 €/m ²	8.388 €
Base calzada/acera	256 m ²	22 €/m ²	5.632 €
Reposición adoquinado/acerado	233 m ²	63 €/m ²	14.679 €
Zahorra y asfaltado plazas aparcamiento	207 m ²	22 €/m ²	4.554 €
Bordillo	58 ml	36 €/ml	2.088 €
Pintura marcas viales	419 ml	2 €/ml	838 €
Señalización vertical accesibilidad aparc.	3 ud	153 € ud	459 €
Servicios	1 ud	1.500	1.500 €
Subtotal Reurbanización Ámbito oeste			38.138 €

Ámbito este			
Rotura muro hormigón	15 m ³	32 €/m ³	480 €
Rotura acerado	32 m ²	36 €/m ²	1.152 €
Excavación c/Dolores Castillejo	250 m ³	6 €/m ³	1.500 €
Excavación/desmonte terreno	518 m ³	10 €/m ³	5.180 €
Ejecución muro hormigón c/Dolores Castillejo	30 ml	504 €/ml	15.120 €
Zahorra y asfaltado aparc. c/Dolores Castillejo	115 m ²	22 €/m ²	2.530 €
Base Zahorra	345 m ²	12 €/m ²	4.140 €
Enlosado alveolar aparcamiento	345 m ²	63 €/m ²	21.735 €
Barrera/bionda	25 ml	63 €/ml	1.575 €
Pintura marcas viales	201 ml	1 €/ml	201 €
Movimiento línea/apoyo telefónico	1 ud	1.500	1.500 €
Zonas verdes. Plantaciones y acondicionamiento	1 ud	4.000	4.000 €
Subtotal Reurbanización Ámbito este			59.113 €
TOTAL REACONDICIONAMIENTO			97.251 €

Madrid, mayo del 2024

Fdo. Luis Lasso Liceras

arquitecto

HASH DEL CERTIFICADO:
6BC039D8C03C39246C434457146B7D2735532835
C36FABADF634C30AFC59EDCC0F764064DF42B82

FECHA DE FIRMA:
20/05/2024
21/05/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano
Vicesecretaría - Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 24 de abril de 2025
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 28939IDOC21A590F259FA79644BC

NOMBRE:
Ayuntamiento de Arroyomolinos
Patricia Mata López

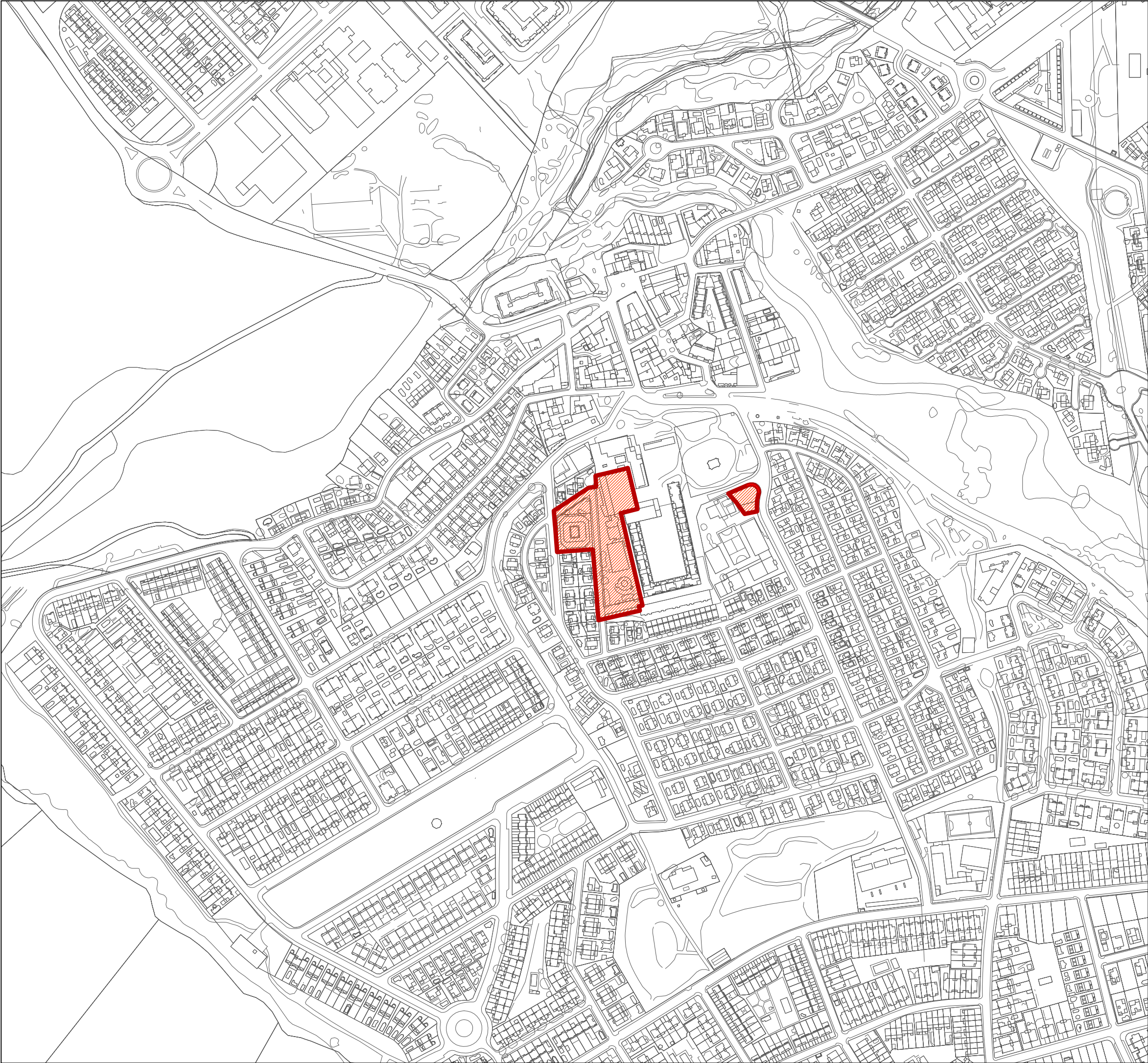
PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN.

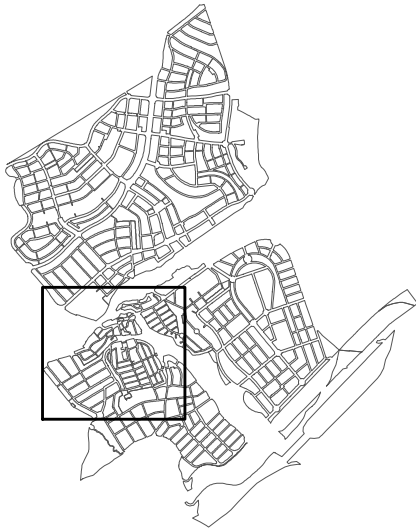
I-01	Situación y emplazamiento.	E-1:4.000
I-02	Topografía y Foto aérea	E-1:1.000
I-03	Estructura de la propiedad.	E-1:1.000
I-04	Edificación, usos y vegetación.	E-1:750
I-05	Planeamiento vigente (NN.SS.).	E-1:2.000
I-06a	Infraestructuras Existentes. Abastecimiento/saneamiento.	E-1:750
I-06d	Infraestructuras Existentes. Red de energía eléctrica/telefonía	E-1:750

PLANOS DE PROYECTO:

OD-1	Delimitación del ámbito.	E-1:1.000
OD-2	Calificación del suelo.	E-1:2.000



ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL



PLAN ESPECIAL DE DOTACION DE REDES PÚBLICAS
EL ZOCO y Entorno

ARROYOMOLINOS - MADRID

INFORMACIÓN

PLANO	No.
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	I-01
ESCALA GRÁFICA	1:4000

EQUIPO REDACTOR	PROMOTOR
 L. LASSO CONSULTORES, S.L. Arenal 18. 28013 Madrid Tlf. 91 523 2460 l.lassoconsultores@gmail.com	Ayuntamiento de Arroyomolinos

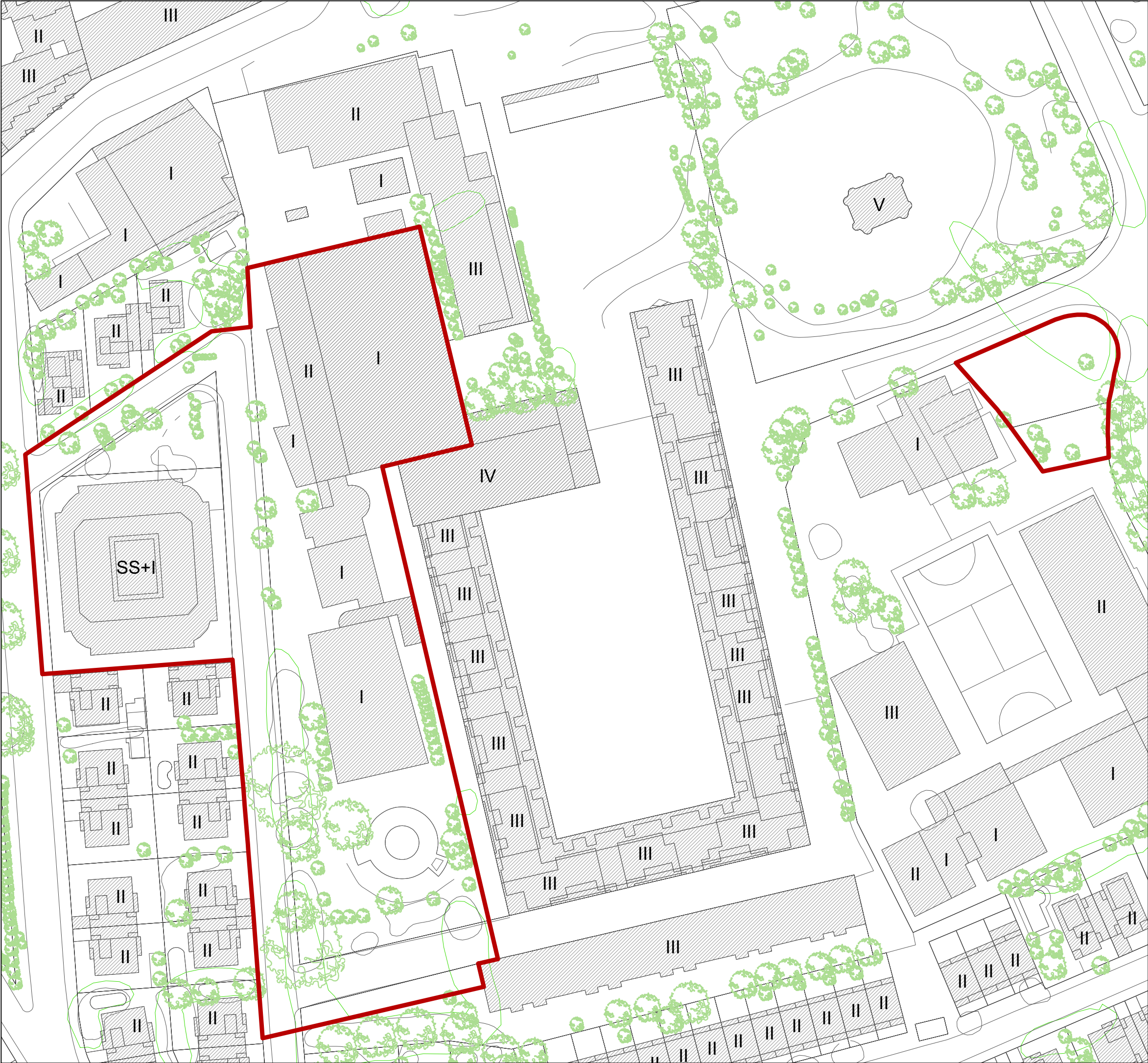
HASH DEL CERTIFICADO:
66C039D8C03C39246C434457146B7D2735532835
C36FABA6DF634C30AFC59EDCC0F764064DDF42B82

FECHA DE FIRMA:
20/05/2024
21/05/2025

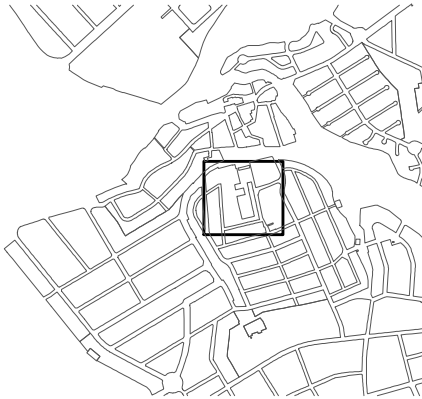
PUESTO DE FIRMAS:
Sello de Ciudad de Arroyomolinos
Vicesecretaría - Ayuntamiento de Arroyomolinos - https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org - Código Seguro de Verificación: 28939IDOC21A590F259FA79644BC

NOMBRE:
Ayuntamiento de Arroyomolinos
MA Patricia Milla López

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos



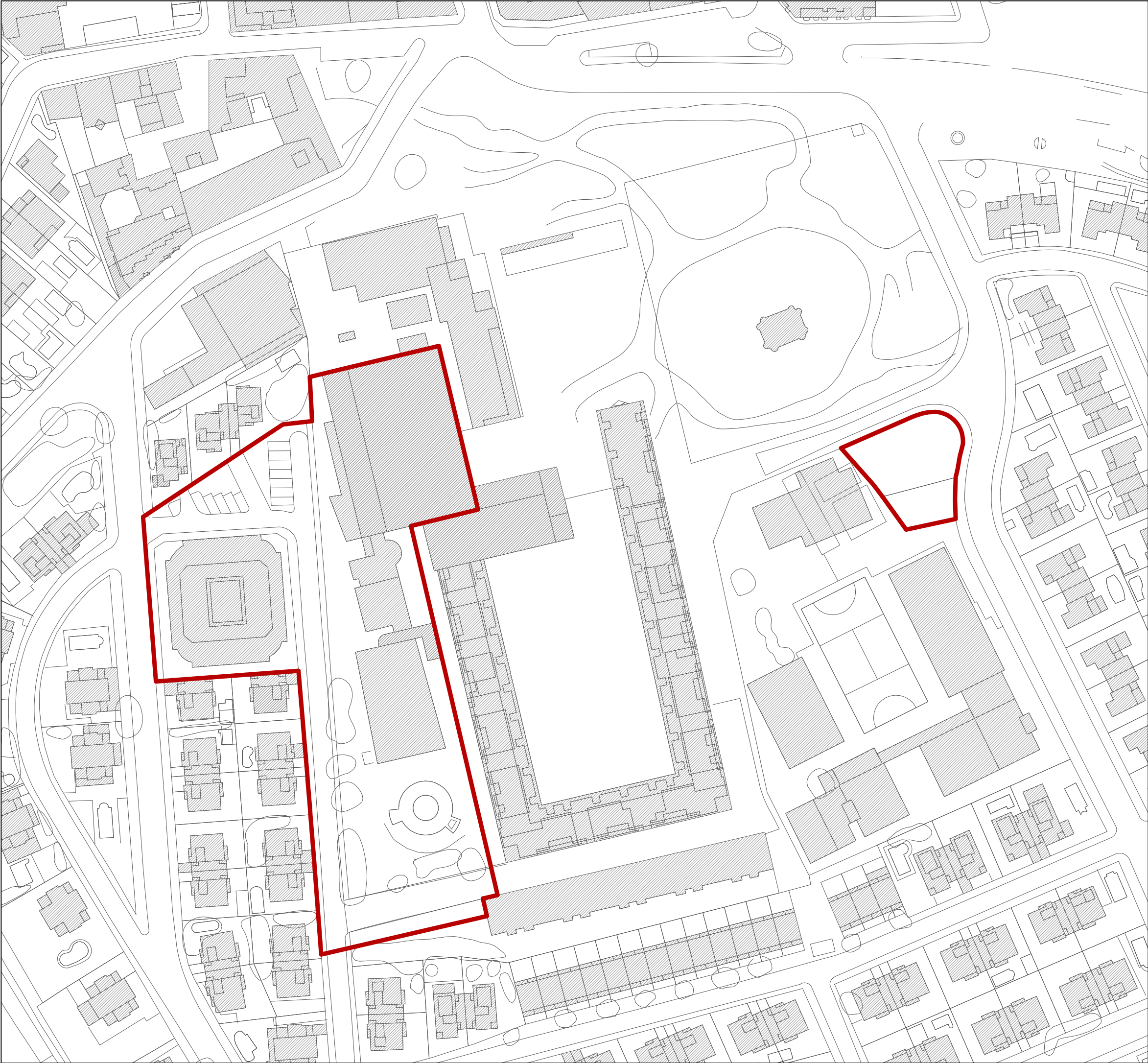
- ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL
- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL
n Número de plantas
- ARBOLADO



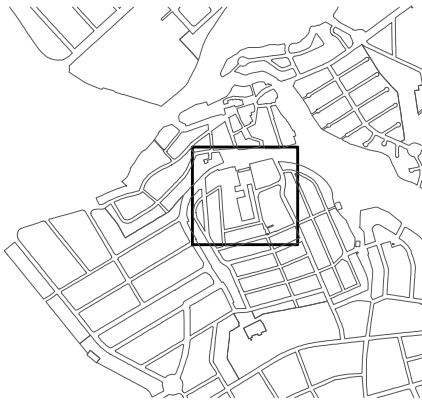
PLAN ESPECIAL DE DOTACION DE REDES PÚBLICAS
EL ZOCO y Entorno
ARROYOMOLINOS - MADRID

INFORMACIÓN

PLANO		No.
EDIFICACIÓN, USOS Y VEGETACIÓN		I-04
ESCALA GRÁFICA		1:750
EQUIPO REDACTOR		PROMOTOR
L. LASSO CONSULTORES, S.L. Arenal 18. 28013 Madrid Tl. 91 523 2460 l.lassoconsultores@gmail.com		Ayuntamiento de Arroyomolinos



ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL



PLAN ESPECIAL DE DOTACION DE REDES PÚBLICAS
EL ZOCO y Entorno
ARROYOMOLINOS - MADRID

ORDENACION

PLANO	No.
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	O-01
ESCALA GRÁFICA 0 10 20 40 60	1:1000

EQUIPO REDACTOR L. LASSO CONSULTORES, S.L. Arenal 18. 28013 Madrid Tl. 91 523 2460 l.lassoconsultores@gmail.com	PROMOTOR Ayuntamiento de Arroyomolinos
--	---

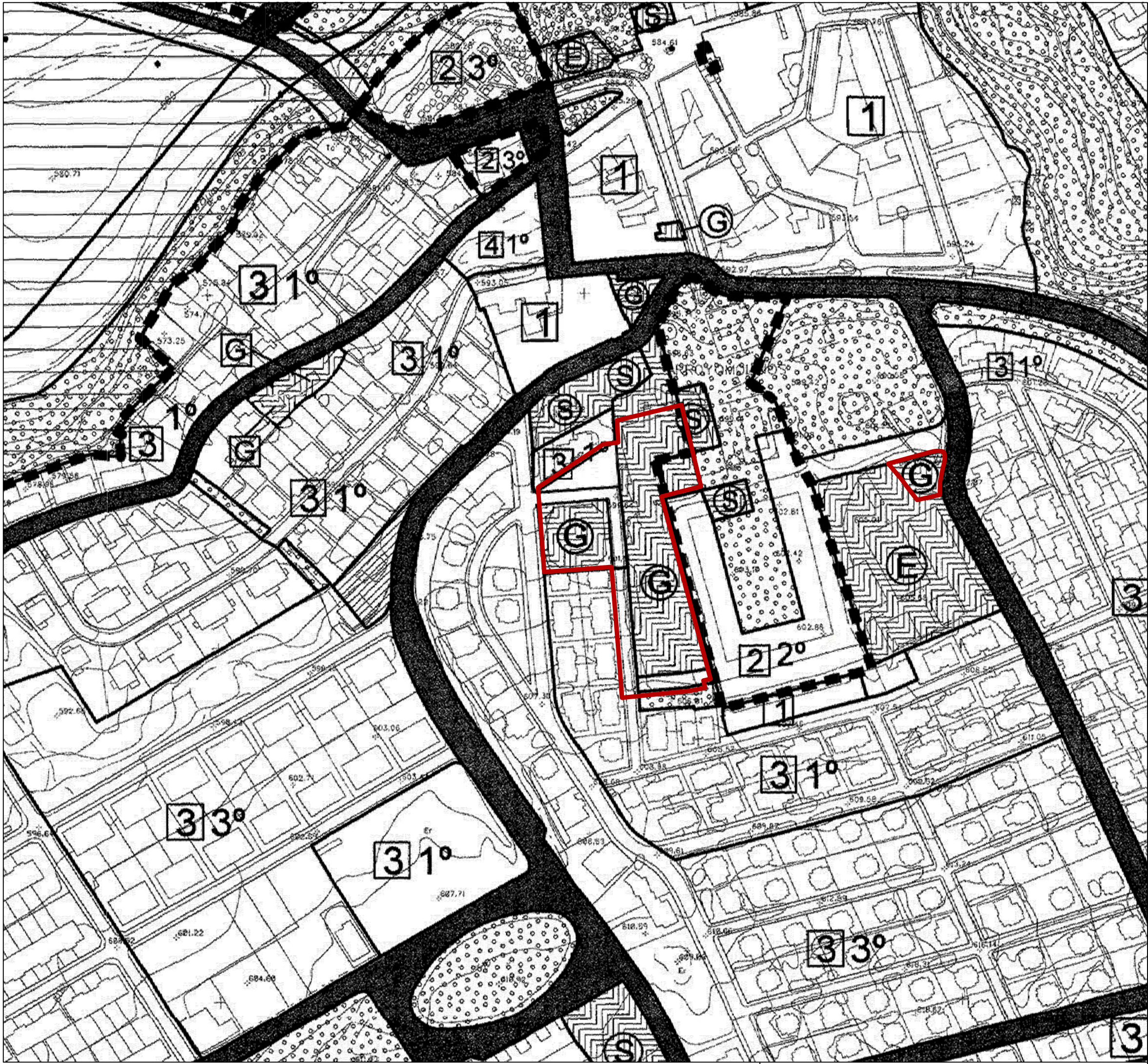
O-01

HASH DEL CERTIFICADO:
66C03D08C03C39246C454457146B7D2735532835
C36FABA6DF634C30AF-C59EDCC0F764064DDF42B82

FECHA DE FIRMA:
20/05/2024
21/05/2025

PUESTO DE FIRMAS:
Sello del Ayuntamiento de Arroyomolinos
Vicesecretaría - Ayuntamiento de Arroyomolinos
Junta de Gobierno el día 24 de abril de 2025

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos - <https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org> - Código Seguro de Verificación: 28939IDOC21A590F259FA79644BC



ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

1

MANZANA CERRADA

2

ENSANCHE

1º Estación - 4 plantas (baja + 3)

2º Genérico - 3 plantas (baja + 2)

3º Histórico - 3 plantas

3

EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

1a Compacto (200 m²)

1º Intensiva (250 m²)

2º Semintensiva (350 m²)

3º Extensiva (500 m²)

3B

EDIFICACIÓN MIXTA

4

COMERCIAL

1º Genérico

2º Ocio Metropolitano

5

INDUSTRIA Y ALMACENES

1º Minirave

2º Nave adosada

3º Nave pareada

4º Industria exerta

CCC

CENTRO CIVICO COMERCIAL

PARQUE URBANO Y ZONA VERDE

EQUIPAMIENTO

Privado

Público

E Escolar

S Social

D Deportivo

G Genérico

SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

VIARIO ESTRUCTURANTE

POLÍGONOS DE GESTIÓN

*

SISTEMA GENERAL

PLAN ESPECIAL DE DOTACION DE REDES PÚBLICAS
EL ZOCO y Entorno
ARROYOMOLINOS - MADRID

ORDENACION

PLANO

CALIFICACIÓN DEL SUELO

ESCALA GRÁFICA

EQUIPO REDACTOR

No.

O-02

1:2000

PROMOTOR

L. LASSO CONSULTORES, S.L.
Arenal 18, 28013 Madrid
Tf. 91 523 2460
llassoconsultores@gmail.com

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS
Ayuntamiento de Arroyomolinos

HASH DEL CERTIFICADO:
86C03D8C0C39246C445146B7D273532835
C36FABAD634C30AF359EDCC0F76464DD742B82

FECHA DE FIRMA:
20/05/2024
21/05/2025

Empleado de Arroyomolinos - https://sedeelectronica.ayto-arroyomolinos.org - Código Seguro de Verificación: 28939IDOC21A590F259FA79644BC

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Arroyomolinos

PUESTO DE REDACCION:
Sello del Organismo
Vicesecretario

MA
Párrica Mita López