

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

51

ARROYOMOLINOS

URBANISMO

Por el Ayuntamiento de Arroyomolinos Pleno, en sesión extraordinaria, de fecha 4 de diciembre de 2025, se aprobó con carácter definitivo el Plan Especial. Dicho Plan Especial ha sido depositado en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Comunidad de Madrid con asiento número 106.828.

Según dicho acuerdo procede la publicación del contenido normativo del instrumento de planeamiento, siendo lo siguiente:

“CONTENIDO NORMATIVO DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO URBANO EN LA PARCELA X-3B.2 S.A.U.-6 ZARZALEJO, ARROYOMOLINOS MADRID

La normativa aplicable en el desarrollo del Plan Especial de la parcela X-3B.2 del sector SAU-6, Zarzalejo será la establecida con carácter general en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal complementadas por las establecidas en las condiciones particulares de edificación del plan especial. Estas se concretan en:

Ámbito y tipología

Parcela X-3B.2 del sector Zarzalejo con tipología de edificación de vivienda multifamiliar.

Alineaciones.

La edificación deberá adosarse al lindero de la Calle Castellón de la Plana en al menos un 80% de su longitud.

Retranqueos.

La edificación se alineará al lindero de la calle Castellón de la Plana, admitiéndose adosamiento a linderos laterales.

Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable.

Ocupación máxima de parcela neta.

La ocupación máxima de parcela será del 50 % de la parcela neta.

Superficie máxima construible.

La superficie máxima construible sobre rasante en la parcela X-3B.2 será de 10.000 m² construidos.

Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres plantas (baja+2) con una altura máxima de 13 metros, admitiéndose una planta ática retranqueado sobre el frente de la c/Castellón de la Plana, sin que ello pueda suponer un incremento ni de la edificabilidad total.

Otras condiciones.

- Condiciones generales de aprovechamiento y usos

La capacidad residencial máxima del Plan Especial será de 87 viviendas.

La tolerancia de usos aplicable al ámbito del plan especial será el establecido en el artículo 10.33 de las normas urbanísticas del plan parcial SAU Zarzalejo.

- Condiciones particulares medioambientales y de infraestructuras.

Serán las establecidas con carácter normativo en el **Anexo 4 del Plan Especial**.

ANEXO 4

**CONDICIONES NORMATIVAS MEDIOAMBIENTALES,
DE SERVICIOS Y DE INFRAESTRUCTURAS**

Resultado del proceso de concertación interadministrativa a que fue sometido el Plan Especial se produce la necesidad de perfeccionar las condiciones normativas establecidas para el desarrollo del mismo, recogiendo en el presente anexo la totalidad de las mismas:

1. En cuanto a las condiciones de diseño de la edificación para minimizar el impacto de ruidos.
 - Ubicación, orientación y distribución interior de los edificios que evite exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental.
 - Cumplimiento de los requisitos de aislamiento acústico establecido por la legislación de aplicación, recomendándose la insonorización de las edificaciones mediante la utilización de materiales aislantes en fachadas, paredes medianeras, cristalerías, puertas, techos y suelos. Asimismo, se recomienda la instalación de silenciadores en las tomas de entrada y salida de aire.
 - Todo equipo, máquina, conducto de fluidos o electricidad, o cualquier otro elemento generador de vibraciones se debe instalar y mantener con las precauciones necesarias para reducir al máximo posible los niveles transmitidos por su funcionamiento, incluso dotándolo de elementos elásticos separadores o de bancada antivibratoria independiente si fuera necesario. Del mismo modo, todas las tuberías frigoríficas / de climatización deberán estar instaladas con muelles para la eliminación de vibraciones.
2. En cuanto a la red de saneamiento.
 - El suministro de la edificación prevista se podrá realizar a través de acometidas a ejecutar en las tuberías de distribución existente en las inmediaciones.
 - En el caso de ser necesaria la ejecución de nuevas conducciones, éstas partirán de las redes existentes en las inmediaciones de la actuación. Las nuevas conducciones deberán discurrir por viarios o espacios libres públicos no edificables.
3. En cuanto al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público:
 - Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua potable.
4. En cuanto a la depuración de aguas residuales:
 - Los vertidos generados en la actuación serán tratados en la EDAR Navacarnero, perteneciente al Sistema de Saneamiento Navacarnero; que gestiona Canal de Isabel II S.A.M.P.
5. En cuanto Red de alcantarillado:
 - Los vertidos se incorporarán a la red de alcantarillado separativa municipal existente en las inmediaciones de la zona de actuación a través de acometidas a ejecutar.
 - El caudal de aguas negras a incorporar desde la actuación en la red de alcantarillado separativa municipal, no podrá ser superior al caudal punta de aguas negras.
 - Se contemplará la implantación tanto de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), con los que se reduzca/lamine la incorporación de las aguas de lluvia en la red de alcantarillado.
6. En cuanto Costes de infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:
 - Los promotores del Plan Especial contribuirán a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso de la actuación.
7. En cuanto a la contratación de nuevos suministros:
 - Quedan condicionados al cumplimiento de los condicionantes que los servicios de contratación del Canal de Isabel II S.A.M.P. establecieran al respecto

8. En cuanto a la contaminación de suelos:

- En caso de que los terrenos alberguen en el futuro alguna actividad que estuviese catalogada como potencialmente contaminante del suelo, se habrá de presentar ante la Administración, con carácter previo a la implantación de tales actividades, el Informe de Situación del Suelo por nuevo establecimiento exigido en el artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005.
- Se recomienda que los trabajos de movimiento de tierras se sometan a supervisión ambiental; si en ella se detectasen indicios de alteración de la calidad de los suelos esta circunstancia habrá de ser comunicada al área Planificación y Gestión de Residuo.

9. En cuanto a la contaminación acústica:

- Se garantizará en la parcela residencial el cumplimiento de los valores objetivo de calidad acústica de la tabla A, anexo II del Real Decreto 1367/2007, y los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda y usos residenciales de la tabla B del citado anexo II.
- Se adoptarán las medidas que atenuen la contaminación acústica en la fachada: aislamiento acústico o retranqueo, así como la ubicación de las estancias más sensibles al ruido (por ejemplo, dormitorios) hacia el interior de la parcela.

10. En cuanto a la contaminación acústica:

- Se cumplirán las determinaciones de la Ley 8/2005, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano y en especial la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, y un plan de conservación del arbolado.
- Se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Se dará prioridad a la plantación de especies tanto arbóreas como herbáceas que no produzcan los pólenes más alergénicos en la Comunidad de Madrid, evitando especies como el plátano, el olivo o las arizónicas, evitando en la medida que sea posible el uso de especies con polinización anemófila con objeto de minimizar el impacto negativo que se produce sobre una determinada parte de la población que sufre alergias

11. En cuanto al cambio climático:

- El desarrollo del plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

12. En cuanto a la vigilancia ambiental y su seguimiento:

- El promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe; el órgano sustantivo realizará un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan.

MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

De modo genérico las medidas ambientales señaladas por el la Evaluación Ambiental Estratégica son resultado de la nueva Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible que marca los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), predecesores de los Objetivos del Milenio; ello responde a «un plan de acción en favor de las personas, el planeta y la prosperidad» y en particular al objetivo 11º «Ciudades y Comunidades Sostenibles» que persigue «mejorar la planificación y la gestión urbanas para crear espacios urbanos sean más inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles».

A modo de síntesis, la convergencia con los criterios de sostenibilidad social, ambiental y económico, considerando especialmente el cambio climático, la mayor parte de las medidas preventivas y correctoras tienen relación con la lucha contra el cambio climático, aunque lo hacen con diferente intensidad. Entre ellas deben considerarse dos grandes grupos:

- a) Medidas de cambio climático para la mitigación y adaptación de manera que el desarrollo suponga la mínima afección posible; se requieren dos tipos de respuestas: en primer lugar, reducir las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), para lo cual deben adoptarse medidas

de mitigación; en segundo lugar, actuar para hacer frente a sus impactos inevitables, es decir, tomar medidas de adaptación; esto es:

Medidas de mitigación

Se han de considerar fundamentalmente las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), incluyendo como aspectos ambientales a estudiar los factores que determinan dichas emisiones, como, por ejemplo:

- Consumo de derivados del petróleo y otros combustibles fósiles.
- Eficiencia energética y consumo de energía eléctrica.
- Consumo y liberación de Gases de Efecto Invernadero.

La mitigación busca mejorar el balance entre emisiones de gases de efecto invernadero e inmisiónes de estos gases a través de sumideros, su gestión debe basarse en la aplicación de la serie de recomendaciones como las que a continuación se exponen.

Calidad del aire

Muchos gases responsables del cambio climático también son contaminantes atmosféricos comunes que afectan a nuestra salud y al medio ambiente; como consecuencia se proponen las siguientes medidas:

- Contribuir al fomento de la descarbonización del entorno urbano con la implantación de medidas destinadas a optimizar la eficiencia de la envolvente de los edificios; crear espacios intermedios para aumentar ganancias térmicas en invierno y reducir las ganancias en verano; optimizar la eficiencia de los sistemas de climatización; mejorar la eficiencia de la demanda de electricidad doméstica e implantar sistemas de gestión energética inteligente.
- Diseñar la configuración espacial y las características constructivas de las edificaciones para asumir los parámetros climáticos de la zona en la que se enmarcan y fomentar la eficiencia energética.
- Colocar purificadores en las salidas de chimeneas, instalaciones de climatización y salidas de humos y olores.

Eficiencia energética

Mitigar el cambio climático pasa por mejorar la eficiencia energética a través de una doble vertiente: por una parte, mediante el correcto emplazamiento de las edificaciones y adecuado diseño destinado a lograr un eficaz balance energético y, por otro lado, mediante la selección y uso racional de los equipos, consumiendo menos energía y mejorando los servicios que proporcionan. Ello lleva a recomendar la adopción de medidas como las siguientes:

Para el aprovechamiento energético y la iluminación natural se procurará reducir la superficie de piel exterior, obtener una buena exposición solar, utilizar filtros solares (persianas, lamas y celosías), utilizar colores claros o utilizar materiales pulidos de baja dispersión de la luz en las paredes, etc.

- En aplicación del Código Técnico de la Edificación, la construcción deberá acreditar, la calificación de eficiencia energética.
- Para reducir el consumo de energía y las emisiones contaminantes, se introducirán sistemas de control lumínico y térmico y se incorporarán equipos de alta eficiencia energética.
- Se estudiará la viabilidad de incorporar a los procesos constructivos la instalación de sistemas de captación y uso de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua sanitaria.
- El espacio destinado a aparcamiento contará con la infraestructura necesaria para la movilidad privada eléctrica (en sus modalidades de carga lenta y carga rápida).
- Los edificios cumplirán los criterios de demanda térmica y hermeticidad del estándar Passivhaus vigente en su momento, siempre que en dicha fecha estos criterios fuesen más restrictivos que el CTE vigente.
- Los proyectos de edificación deberán justificar el cumplimiento de las medidas que se establecen en materia de sostenibilidad energética, cambio climático, calidad del aire, protección medioambiental, competitividad y seguridad de los suministros energéticos, exigiendo a las edificaciones un estudio de viabilidad de comportamiento energético de consumo nulo o casi nulo.

Contaminación lumínica

Las medidas dirigidas a evitar la contaminación lumínica están íntimamente ligadas a aquellas otras medidas diseñadas para promover la eficiencia energética, por lo que implica mitigar los efectos del cambio climático.

Se adoptaran las recomendaciones establecidas por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía en el “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética” y en la “Guía para la Redacción del Resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y las recomendaciones de la Comisión Europea contenidas en el Libro Verde: Iluminemos el futuro (COM - 2011- 889 final).

Medio ambiente sonoro

Para proporcionar el nivel de confort acústico adecuado para el desarrollo de las actividades propuestas se recomienda la adopción de las siguientes acciones:

- Ubicar, orientar la edificación evitando exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental.
- Cumplir los requisitos referentes al aislamiento acústico tal como Documento Básico “DB HR Protección frente al ruido” del Código Técnico de la Edificación.
- Insonorizar la construcción mediante la utilización de materiales aislantes en fachadas, paredes medianeras, cristaleras, puertas, techos y suelos,
- Evitar la propagación de vibraciones por parte de la maquinaria, previendo los equipos de aire acondicionado cuenten con los correspondientes amortiguadores.

Sumideros de carbono

Los sumideros de carbono terrestres cumplen un papel importante en la mitigación del cambio climático dada su capacidad para fijar carbono atmosférico. En este contexto, se contemplan las siguientes medidas:

- En los espacios no ocupados por edificaciones o áreas de aparcamiento y o maniobra, se introducirán plantaciones vegetales con requerimientos hídricos adaptados al clima y condiciones de Arroyomolinos, que permitan limitar la radiación solar en las épocas estivales.
- En relación con el tipo de vegetación se considera que la más conveniente es predominantemente arbolado.
- Únicamente se utilizar áreas de césped de forma restringida en pequeñas superficies y como necesidad estética no reemplazable por otro tipo de vegetación. En cualquier caso, se utilizarán variedades de bajas necesidades de agua y alta resistencia a la aridez extrema.

Medidas de adaptación

Para la disminución del efecto isla de calor en entornos urbanos utilizaran medidas tales como priorizar los usos de colores claros en el diseño de los elementos urbanos y utilizar pavimentos con un índice de reflexión solar superior a 30 o sistemas de pavimentación de retícula abierta, en un porcentaje de al menos un 75% del total de las superficies pavimentadas.

b) Otras medidas correctoras**Medio hídrico**

En relación con la red de saneamiento y fontanería se deberán tener en cuenta:

- Utilizar soluciones de naturaleza urbana (cubiertas ecológicas), urbanización de bajo impacto (pavimentos permeables, ecoparkings, etc.), sistemas de regulación del agua de lluvia (depósitos de retención, infiltración o reciclado),
- Diseñar las zonas verdes teniendo en cuenta las características topográficas de la parcela favoreciendo la recogida y conducción de las aguas pluviales, con el fin de aprovechar la escorrentía natural del agua de lluvia facilitando la reutilización del agua recogida.
- Aplicar sistemas para el ahorro de agua como mecanismos economizadores de agua en los sistemas de fontanería, en las cisternas y en los grifos, limitación de los caudales de riego en zonas ajardinadas, diseño y selección de plantas con criterios de ahorro hídrico y otros.

- Limitar la utilización de céspedes tapizantes de altos requerimientos hídricos, implantando especies vegetales autóctonas y con bajos requerimientos hídricos, aplicando un grueso acolchado (tierra de albero, volcánica, ladrillo molido) al suelo desnudo, etc.
- Prever la instalación de sistemas eficientes de riego que minimicen el consumo de agua (gota a gota, microaspersión, microirrigación, aspersores programados con sensores de humedad, etc.), sistemas de control y gestión remota del riego que permitan monitorizar centralizadamente la instalación de riego.

Geomorfología y relieve

Se mitigarán los impactos derivados de los acondicionamientos de terrenos y movimientos de tierras y se adoptarán medidas para gestionar que los excedentes.

Suelo

Se asegura la conservación de la tierra vegetal y su adecuado acopio para su utilización en posteriores tareas de recuperación ambiental o de ajardinamiento.

Vegetación

Los proyectos de construcción valorarán de manera individualizada la conveniencia de diseñar cubiertas planas ajardinadas utilizando alguno de los sistemas estandarizados en el mercado para cubiertas ecológicas, y considerando las restricciones que pueden suponer las instalaciones y servicios que deben situarse en ellas como paneles energéticos, antenas, cuartos de ascensores, etc.

Con independencia de que se ratifique la idoneidad técnica y económica de las cubiertas vegetadas, para facilitar la contribución del futuro desarrollo a la conservación de la flora y de la fauna, se recomienda la adopción de las siguientes actuaciones:

- Las especies vegetales o arbóreas que se planten serán autóctonas o alóctonas, adaptadas al entorno y condiciones ambientales de Arroyomolinos, de bajo consumo hídrico, priorizando la utilización de plantas tapizantes y especies de bajos requerimientos hídricos.
- Se minimizará el impacto del polen sobre la salud de la población proponiendo la selección de especies vegetales cuyo polen tiene una baja incidencia de alergias
- Se diversificará la disponibilidad de recursos y hábitats para la fauna que pueda utilizar estos territorios como ámbitos de alimentación y refugio, mediante instalación de nidales se mejoraran de las condiciones de nidificación de las especies, potenciando su riqueza y abundancia.

Fauna

La reducción de las afecciones sobre la fauna está implícita en la fase de planificación a través de la aplicación de los siguientes criterios:

- Diversidad en el diseño de zonas verdes que favorezcan la disponibilidad de recursos y hábitats para la fauna que pueda utilizar estos territorios como ámbitos de alimentación y refugio. En este sentido, mediante la instalación de nidales se contribuirá a la mejora de las condiciones de nidificación de las especies, potenciando su riqueza y abundancia.
- Gestión sostenible de estas zonas verdes, que reduzcan el impacto de los fitosanitarios, y de este modo minimicen la desaparición de la comunidad de insectos.

Paisaje

Se tendrá en cuenta los siguientes criterios de diseño del paisaje:

- Se considerarán las afecciones de la edificación e instalaciones de elevada visibilidad, susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno.
- La planificación y el diseño de espacios verdes se lleva cabo teniendo en cuenta la separación mínima entre la línea de fachada y el arbolado, la separación entre árboles según el tamaño de los mismos, el volumen subterráneo, el volumen formado por sus copas, la orientación en relación con el movimiento del sol, etc., adoptando especies con que mitiguen posibles afecciones tanto de tipo alérgico sobre las personas como de plagas procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Se utilizará especies autóctonas o cultivadas desde antiguo en el desarrollo de espacios verdes y un uso eficaz y sostenible del manejo de agua para riego.

Gestión de residuos

Los procesos de construcción de las nuevas edificaciones adoptarán los principios de la economía circular, con especial atención a los siguientes aspectos:

- Prever que el diseño de las edificaciones de nueva construcción cuente con el espacio suficiente para poder realizar el triaje de residuos de la manera más adecuada en el interior de las viviendas como en el de los usos comunitarios.

Movilidad

La innecesidad de abordar nuevas obras de urbanización sobre el espacio público permite afirmar que la accesibilidad está plenamente garantizada; por otra parte, la singularidad de la actuación, una pequeña parcela de **5.244 m²s** inmersa en un sector edificado en su casi totalidad, con un reducido número de solares todavía vacantes, permite afirmar que el impacto del posible incremento de tráfico de la parcela X-3B.2 es prácticamente nulo.”

Consta en el Plan Especial Certificado de la Secretaria del Consejo Rector de la Cooperativa "NOVO CALPE S. COOP. MAD.", con C.I.F. número F-10 686129, del acuerdo de 21 de noviembre de 2025 de renuncia expresa de la cooperativa al aprovechamiento lucrativo de 2.048,35 metros cuadrados sin agotar en el proyecto de construcción, cediendo a todos los efectos presentes y futuros, dicha edificabilidad no agotada, a favor del Ilmo. Ayuntamiento de Arroyomolinos.

Lo que se hace público para su general conocimiento, indicando que contra el acuerdo transcrito, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer alternativamente o recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y el artículo 9.2.c) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, o recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción del presente acuerdo, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho de conformidad con la legislación vigente.

Arroyomolinos, a 15 de enero de 2026.—El concejal-delegado de Urbanismo, José María Casado Álvaro.

(02/570/26)

