

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA
AOS-15**

Ámbito de Ordenación Singular: AOS-15
C/ SIMÓN HERNÁNDEZ nº 41. MÓSTOLES (28.937 Madrid)



PROMOTOR: ALJAIR INVERSIONES S.L.U.

Abril de 2023



PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DEL AOS-15

Documento I: MEMORIA

Documento II: ANEXOS

Documento III: PLANOS

INDICE GENERAL

DOC. I: MEMORIA

I MEMORIA INFORMATIVA	3
II INFORMACION URBANISTICA.....	17
III ORDENACION PORMENORIZADA PROPUESTA	24
IV.- ORDENANZAS.	37
V.- MEDIDAS GENERALES DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE:.....	40

DOC. II: ANEXOS 43

ANEXO 01: CONVENIO URBANISTICO.....	45
ANEXO 02: NOTA REGISTRAL.....	57
ANEXO 03: ESCRITURA CONSTITUCION SOCIEDAD.....	62
ANEXO 04: FICHA CATASTRAL.....	94
ANEXO 05: INFORME URBANÍSTICO.....	97
ANEXO 06: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.....	125
ANEXO 07: INFORME DE IMPACTO DE GENERO.....	141
ANEXO 08: INFORME DE TRAFICO.....	148
ANEXO 09: INFORME ACUSTICO.....	170
ANEXO 10: CARACTERIZACION DE SUELOS.....	199
ANEXO 11: ESTUDIO SIMPLIFICADO DE IMPACTO AMBIENTAL.....	329
ANEXO 12: ESTUDIO SOBRE ACCESIBILIDAD.....	342
ANEXO 13: LICENCIA DE DEMOLICION.....	356
ANEXO 14: PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS.....	360



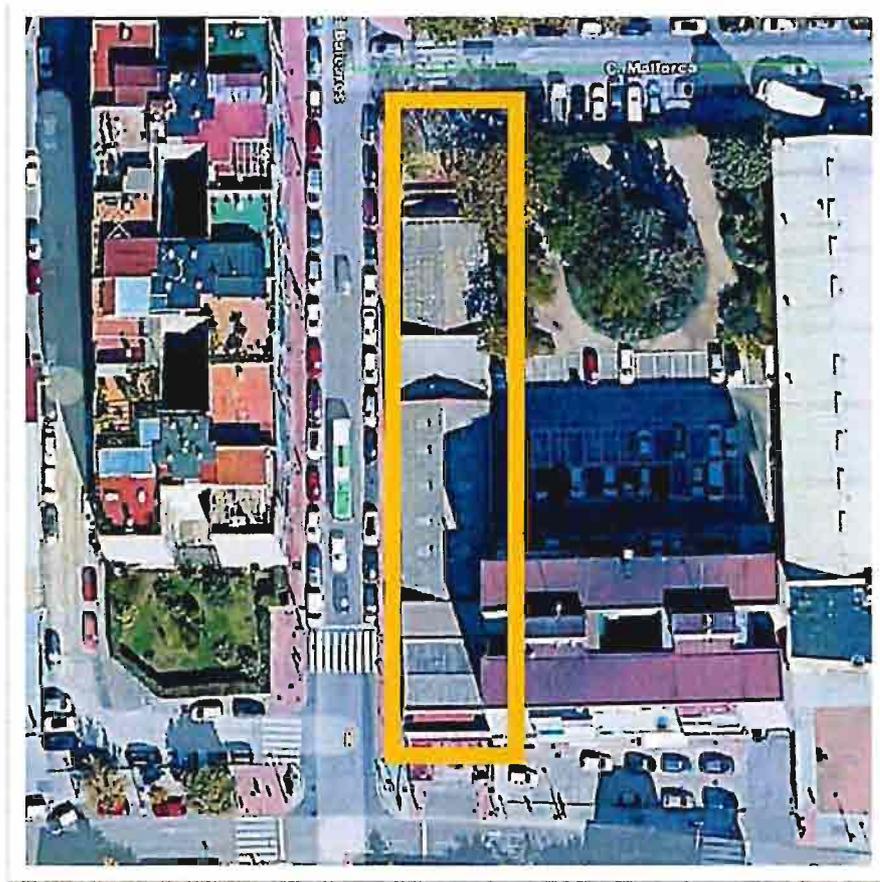
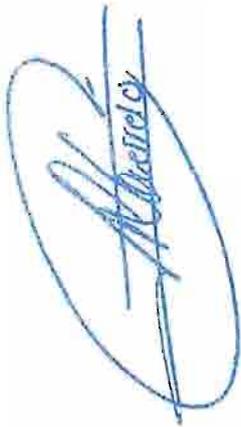
DOC. III: PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- IN-01 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
- IN-02 PLANO TOPOGRAFICO
- IN-03 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- IN-04 PGOU ORDENACION Y CATEGORIZACION DEL SUELO
- IN-05 PGOU USOS GLOBALES
- IN-06 PGOU CLASIFICACION PORMENORIZADA Y ALINEACIONES

PLANOS DE ORDENACIÓN

- OR-01 ZONIFICACION PROPUESTA
- OR-02 PROPUESTA DE EDIFICACION Y ORDENANZAS
- OR-03 INFRAESTRUCTURAS CONEXIONES



PEMU del AOS-15 (MÓSTOLES)

DOC. I: MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

INDICE: MEMORIA

I MEMORIA INFORMATIVA.....	3
I.1 OBJETO	5
I.2 AMBITO SITUACION Y SUPERFICIE	6
I.3 JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION.....	10
I.4 ALCANCE.	11
I.5 AUTOR DEL ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR.	16
II INFORMACION URBANISTICA	17
II.1 LOCALIZACION Y CARACTERISTICAS DEL ÁMBITO.	17
II.2 ESTADO ACTUAL, INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.	17
II.3 SITUACIÓN URBANISTICA DEL ENTORNO.	19
II.4 UBICACIÓN EN RELACIÓN CON EL PGOU.....	20
II.5 LOS IMPACTOS SOCIALES Y ECONOMICOS.....	21
II.6 IMPACTO EN LA IGUALDAD DE GÉNERO.	21
II.7 IMPACTOS EN LA INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.....	22
II.8 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	22
II.9 APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD.	23
III ORDENACION PORMENORIZADA PROPUESTA.....	24
III.1 MARCO DE LA ORDENACION	24
III.2 ALTERNATIVAS.....	24
III.3 OBLIGACIONES DE URBANIZACION.	29
III.4 INCIDENCIA AMBIENTAL.	31
III.5 CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/98.	34
III.6 ESTUDIO ACUSTICO	35
III.7 ESTUDIO ECONÓMICO.....	36
IV.- ORDENANZAS.....	37
IV.1. ORDENANZAS GENERALES.....	37
IV.2. ORDENANZAS PARTICULARES.....	37
V.- MEDIDAS GENERALES DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE:	40
V.1. CONDICIONES DE LA RED DE RIEGO CON AGUA REGENERADA.....	40
V.2. CONDICIONES RESPECTO AL VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES Y CONEXIÓN A LA RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE	41
V. 3. CONDICIONES RESPECTO A CALIDAD DE SUELOS.....	41
V. 4. AFECCIONES A INFRAESTRUCTURAS ELECTRICAS.....	41
V.5. CONDICIONES PARA LAS ZONAS VERDES Y ARBOLADO.....	42

I. MEMORIA INFORMATIVA**I.1 OBJETO**

El Objeto del Plan Especial de Mejora Urbana (**PEMU**) es completar, mediante determinaciones pormenorizadas, las contenidas en el PGOU de Móstoles, en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado **AOS-15**, tal como lo delimita este último documento urbanístico.

El Ámbito de Ordenación Singular (AOS) no es sino un recinto de Suelo Urbano Consolidado en el que el Plan General plantea una mejora que en nuestro caso consiste en orientar hacia uso residencial, el actual entorno de origen industrial, en el que se ubica el ámbito, mejorando sus infraestructuras y aportando una zona verde importante que se adosa a la actual (ordenanza ZU-ZV1 destinada al disfrute de los habitantes del municipio y cediendo a viales públicos otra parte del AOS. De esta forma se continua el desarrollo residencial perfectamente consolidado en la zona y se suprime un uso obsoleto cumpliendo con el modelo territorial, planteado en el PGOU.

La figura del Plan Especial de Mejora Urbana es sin lugar a dudas el instrumento pertinente para alcanzar este objetivo. La delimitación estricta del AOS está considerada por el Plan General como una determinación pormenorizada que, entre otras, le corresponde completar a esta figura de planeamiento.

El Plan General, considerando que la zona verde citada (identificada como zona verde ZV) ocupaba una parte significativa de la edificación de una actividad industrial en funcionamiento, optó por posponer su concreción formal al documento de desarrollo, incluyéndola dentro del perímetro estructurante del AOS, decisión que debe ser interpretada de manera no contradictoria con el régimen urbanístico de los ámbitos de ordenación singular en suelo urbano consolidado, en los que no se incluye el deber de cesión de zonas verdes o dotaciones.

Todo ello, con justificación de la ausencia de impactos sociales negativos derivados del cambio uso propuesto por dicho documento. Así, esta justificación, aparece como condición precautoria para viabilizar la finalización de la transitoriedad de la Ordenanza **ZU-AE 4** y la aplicación de la **ZU-R2**.

I.2 AMBITO SITUACION Y SUPERFICIE

El AOS-15 se ubica entre la calle Baleares, calle Mallorca y calle Simón Hernández (ver plano correspondiente), en el solar aún hoy ocupado por una nave almacén, cuyo establecimiento se encuentra cerrado definitivamente en el momento de la compra del terreno por parte del promotor de este PEMU.

En la actualidad se ha iniciado un expediente de demolición de esta edificación cuya licencia se incluye dentro de los anexos de este documento.

Los límites del ámbito objeto de este Plan Especial quedan definidos en el cuadro de características del AOS 15 del PGOU, lindando:

- Por el norte en 12 metros con la calle Mallorca,
- Por el oeste con calle Baleares, frente principal de 80 metros de longitud
- Por el sur en 12 metros con calle Simón Hernández.
- Por el este con zona verde municipal. Zona de aparcamientos en superficie y Edificio de viviendas plurifamiliares.



Dada la escasa calidad del levantamiento topográfico que sirvió de base para el PGOU, el carácter indicativo de la ficha incluida en el mismo y el cambio de coordenadas de referencia, no existía una coincidencia total de los linderos del ámbito en los distintos documentos, así las cosas, para, la medición real de la superficie del ámbito se ha llevado a cabo un levantamiento topográfico, suscrito por técnico competente, del área comprendida dentro de los límites de referencia de los diferentes planos del Plan General (que se adjunta como plano I.2 del PEMU). De acuerdo con dicho levantamiento y la interpretación inicial del perímetro la superficie bruta del AOS, incluida la zona verde de cesión directa, responde al siguiente cuadro:

	LEVANTAMIENTO REAL
	m²s
Parcela Bruta inicial	1.065,16
Cesiones a Viales	212,18
Zona Verde de ocupación directa	275,81
Parcela Neta Resultante	577,17

De acuerdo con lo dispuesto en el **ARTÍCULO 1.9 PARRAFO 6** de las **NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES DEL PLAN GENERAL DE MOSTOLES** "Los resultados de la medición superficial sobre el terreno, manteniendo el perímetro, prevalecerán sobre los datos de superficie incluidos en el Plan"

Del cuadro anterior se deduce que en el ámbito existen **487,99 m²** de suelo de dominio público preexistente incluidos en el AOS por el Plan General para facilitar la integración de la ordenación pormenorizada en el tejido urbano del entorno.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

**01. MEMORIA DESCRIPTIVA
Y JUSTIFICATIVA DE
LA ORDENACIÓN**

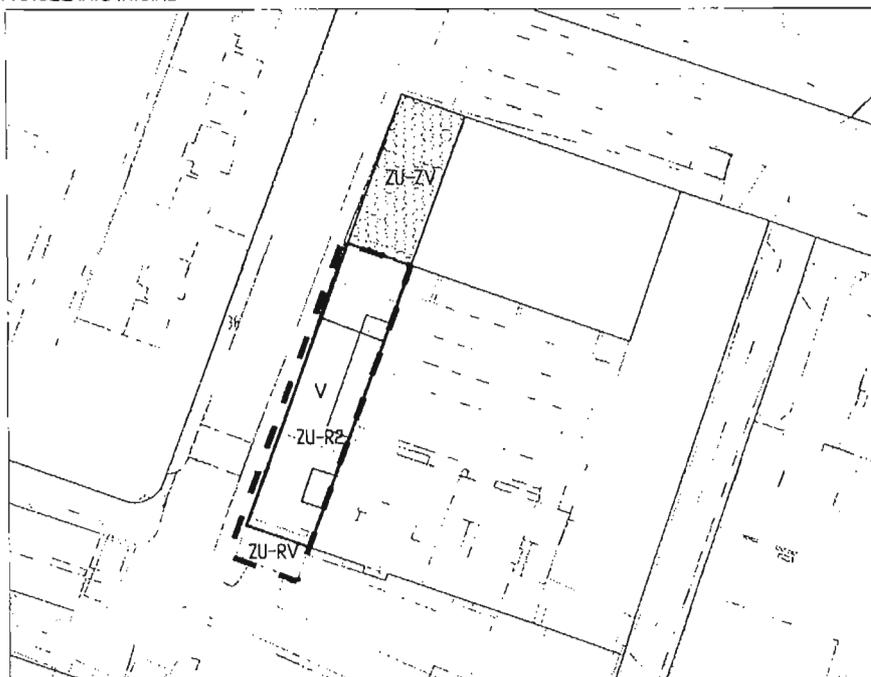
Ámbito de Ordenación Singular: AOS-15
C/ SIMÓN HERNÁNDEZ nº 41. MÓSTOLES (28.937 Madrid)

PROMOTOR: ALJAI INVERSIONES SL-UNIPERSONAL

Doc. 01 | MEMORIA

Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	679,49 m ² s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m ² c / m ² s)	1.223,08 m ² c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	1.917,29 m ² c
Diferencia (2) - (1)	694,21 m ² c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	279,15 m ² s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	106,52 m ² s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	142,93 m ² s
Suelo a Urbanizar (Su)	142,93 m ² s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	65 m ² s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	142,93 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	65 M €
Gasto Total (Su - Se) M	77,93 M €

PARCELARIO INICIAL



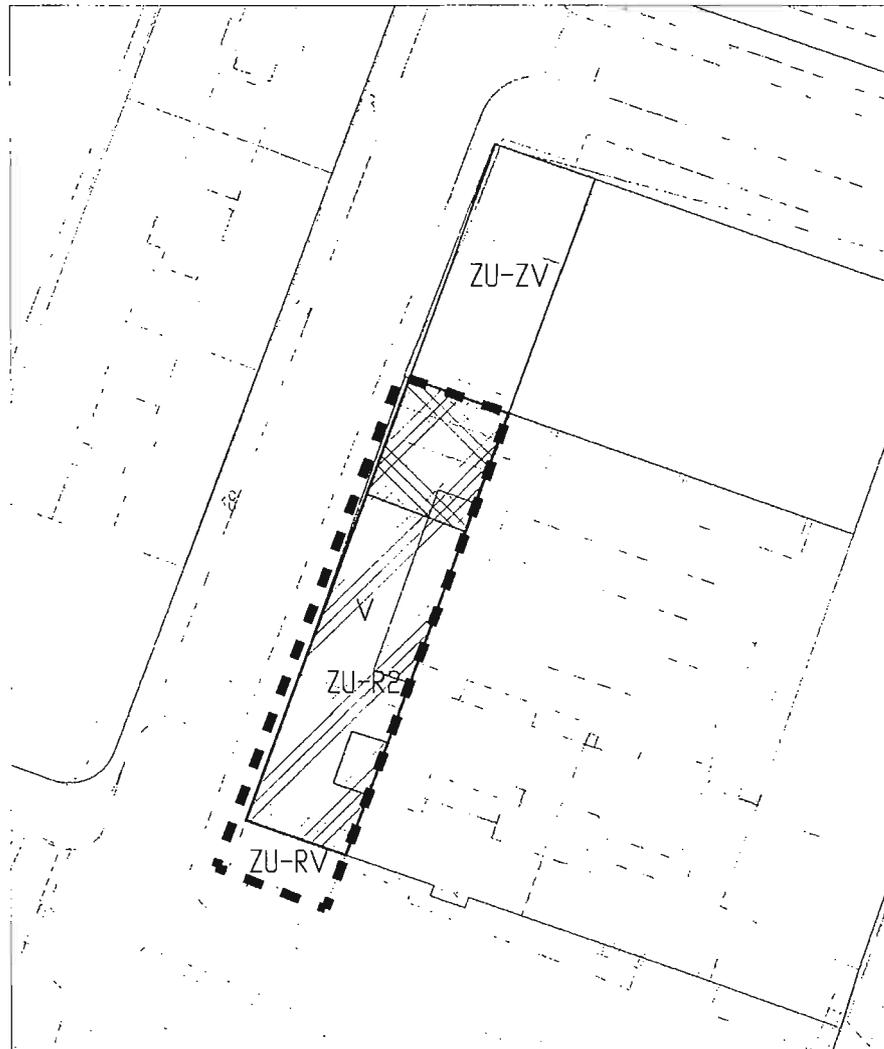
Zona verde a obtener por ocupación directa con aprovechamiento situado en el A.O.S.

LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

ficha urbanística actual PGOU.

ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 15

AOS-15



ORDENACIÓN

ESCALA 1:500

- | | |
|---|--|
|  ORDENANZA ZU-R2 |  LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR |
|  UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R2 |  ALINEACIÓN EXTERIOR |
| |  ALINEACIÓN INTERIOR / FONDO EDIFICABLE |

I.3 JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION

La redacción de este P.E.M.U. responde a una exigencia del Plan General para llevar a buen término la mejora urbana que propone. Es una condición imprescindible para la eficacia del cambio de calificación del suelo establecido por dicho documento, que no puede entenderse como de aplicación directa sino de aplicación condicionada a la concurrencia de unos requisitos, no solo sociales sino también urbanísticos, que garantizan la mejora y cuyo cumplimiento debe ser acreditado por este.



En efecto, la Ordenanza ZU-AE-4 del Plan General, según se establece en las páginas 146 y siguientes del Tomo 4.1 Normas Urbanísticas Particulares (recalcamos en negrita la determinación que directamente concierne al ámbito objeto del PEMU) "*Regula el uso del suelo y la edificación en parcelas industriales aisladas o en pequeños conjuntos que en el momento de redactarse el Plan General no constituyen polígonos industriales y **en las que se prevé la redacción de un Plan Especial de Mejora Urbana***"

Esta ordenanza tiene dos tipos de determinaciones, de carácter transitorio y de carácter no transitorio. Las determinaciones de carácter transitorio son aplicables "*inicialmente a todas las parcelas incluidas en la zona hasta tanto se apruebe el Plan Especial de Mejora y, en su caso, el proyecto de reparcelación y el de urbanización*"

Las determinaciones de carácter no transitorio son aplicables "a todas las parcelas que después del Plan Especial permanecen con uso genérico productivo. Al resto de las parcelas les serán de aplicación la ordenanza ZU-R2 para el uso residencial.

En todos los supuestos, la implantación de nuevos usos o actividades, que diera lugar a la desaparición o traslado de actividades existentes, requerirá la evaluación previa su viabilidad en base al impacto urbanístico del nuevo uso autorizable y de las consecuencias sociales que deriven del cambio de calificación, basada en un estudio específico que dará lugar, en su caso, a medidas correctoras articuladas mediante un convenio urbanístico o cualquier

otro instrumento de concertación amparado en la legislación vigente, que deberá adjuntarse como anexo al instrumento urbanístico requerido para su desarrollo (Plan Parcial o Plan Especial) cuya aprobación es condición imprescindible.

I.4 ALCANCE.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Especial puede tener, entre otras, la función de **"la conservación, la protección, rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural"**, de ahí la exigencia de la Ordenanza del Plan General, referida en el punto anterior y el calificativo de Plan Especial de Mejora Urbana.

Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en el punto 2, del artículo citado, **un "Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante"** En otras palabras, la coherencia con la ordenación estructurante es el límite del alcance de la figura del Plan Especial.

En el punto 3 del artículo 35 de la citada ley 9/2001, se definen claramente lo que significan las determinaciones pormenorizadas **"Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material"**

Estas determinaciones pormenorizadas están descritas en el punto 4, en el que se dice textualmente:

"Sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios, son en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:

- a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.
- b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.

- c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
- d) El régimen normativo de los usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- e) La definición de los elementos, infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conformas las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas.
- f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.
- g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como estructurantes de la ordenación urbanística."



En cualquier caso, el alcance concreto de este plan especial se deduce también del alcance de la figura del AOS del Plan General.

El Plan General, para la consecución de sus objetivos, incluye piezas concretas del Suelo Urbano Consolidado, que denomina **Ámbitos de Ordenación Singular (AOS)**, delimitadas en base a lo dispuesto en el artículo 42.6.e) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que admite que "el Plan general no establezca la completa ordenación pormenorizada" sobre tres tipos de ámbitos, uno de ellos (párrafo 20 de la citada letra e) el constituido por "Piezas concretas de suelo urbano consolidado, sean manzanas, o incluso, áreas individuales sobre las que se propone una ordenación singular, de forma que, previamente a autorizar actos de ejecución en las mismas, sea necesario formular algún instrumento urbanístico de desarrollo al que se remite la fijación de alguna o varias de las determinaciones de ordenación pormenorizada". En el caso de que proceda la distribución de beneficios y cargas, esta, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82.2 a) del citado texto legal, se materializará o través de la reparcelación"

Asimismo, el Plan General diseña, como una de las vías para la obtención de redes públicas, la ocupación directa contemplada en el artículo 90 b) de la Ley 9/2001.

Por ocupación directa hay que entender, según establece el párrafo 1 del artículo 92 del citado texto legal **"la obtención de terrenos destinados por el planeamiento para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución en el que el aprovechamiento urbanístico total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios"**.

Finalmente, el Plan General selecciona un conjunto de redes obtenidas a título oneroso por el Ayuntamiento (cuya relación de superficies aparece en la página 19 del Tomo 7 Gestión (-**ver anexo 5-**) y localiza un aprovechamiento en los AOS que incluyen zonas edificadas resultado de computar una determinada superficie de ese suelo adquirido onerosamente que igualmente se explicita en la citada página del tomo de Gestión, todo ello conforme posibilita la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 9/2001, que textualmente dice: *"Los terrenos efectivamente afectos al tiempo de la entrada en vigor de la presente Ley a dotaciones o infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que hubieran sido adquiridos, sea o no en ejecución de Planes de Ordenación Urbanística, mediante la expropiación forzosa o por cualquier título oneroso, podrán computarse a efectos de cálculo, conforme a esta Ley, de las condiciones de edificabilidad de los ámbitos de actuación ... en los que queden comprendidos"*.

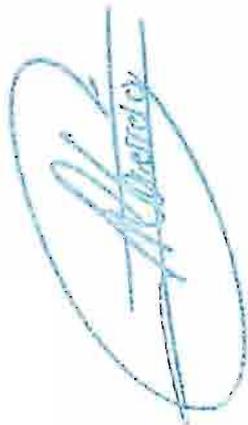
El Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en sentencia 165/2011 de 24 de febrero, se pronunció de forma favorable, tanto respecto a la figura de los AOS en el Plan General de Móstoles, como respecto a la finalidad de la edificabilidad en exceso localizada en los mismos. Así, en su fundamento de derecho tercero señalaba textualmente: **"en todos estos ámbitos de ordenación singular se ubica una edificabilidad en exceso sobre la patrimonializable por los propietarios del suelo que lo integran, que corresponde bien a redes públicas adquiridas onerosamente por el Ayuntamiento o bien a redes cuya obtención se prevé por el Plan por ocupación directa (art. 90 de la Ley 9/01)"**.

La figura del Plan Especial de Mejora, debe concretar la ordenación pormenorizada o, lo que es mismo, **concretar**, con un levantamiento topográfico

del ámbito, la **superficie de los diferentes usos del suelo** (edificable, red viaria ... etc.) establecida en la ficha y, por supuesto, la definición de los parámetros que definan el sólido capaz de materializar el aprovechamiento asignado, con los ajustes derivados del resultado del levantamiento topográfico.

En este caso, además, la ordenación pormenorizada incluye también la definición del **límite estricto del AOS** (párrafo f) del punto 4 del artículo 35 de la Ley 9/2001 antes transcrito, excluyendo la zona verde de ocupación directa cuya definición, por las razones expuestas más arriba, el Plan remite al documento subordinado que es el PEMU.

En otras palabras: completar, de acuerdo con sus competencias, la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General, hasta el nivel necesario para que las parcelas edificables adquieran la condición de solar una vez aprobado el proyecto de Reparcelación y, en caso de que proceda, del Proyecto de Urbanización:



- Comprobar con levantamiento topográfico la superficie del Ámbito.
- Pormenorizar su límite definiendo el del **AOS estricto**, excluida la zona verde a obtener por ocupación directa.
- Concretar las diferentes calificaciones urbanísticas resultantes de aplicar las determinaciones de la ficha al resultado de las mediciones y de la ordenación pormenorizada propuesta, en forma que se determinen las áreas concretas en las que serán de aplicación las diferentes ordenanzas:
 - ZU-R2 en los suelos residenciales
 - ZU-V1 en las zonas verdes públicas
 - ZU-RV en los viarios públicos
 - ZU-V2 en las zonas verdes privadas.

Por economía de procedimiento puede hacerlo a nivel suficiente para que sea factible la concesión de licencias de obra sin la redacción de Estudios de Detalle posteriores.

El propio Plan General contempla la posibilidad de que aparezcan errores de asignación de suelos y, en nota a pie de la página 19 del Tomo 7 Gestión, indica que pueden corregirse en el propio proceso haciendo referencia al caso de

mayor trascendencia, que sería el que suponga una ampliación de la superficie del AOS, "Cuando se demuestre fehacientemente que el límite establecido en el Plan General contiene errores de identificación de suelos que, según los criterios de este documento deberían haber sido incluidos, puede efectuarse una corrección en el propio proceso de desarrollo, siempre que los errores y diferencias no superen el 15% de la superficie del AOS". Es evidente que puede seguirse el mismo procedimiento cuando el error sea de menor trascendencia que el que se expone en el texto indicado. Todo ello con independencia de la necesaria evaluación de los costos de urbanización y de la tramitación del Proyecto de Reparcelación que reparta los beneficios y cargas entre los diferentes propietarios en caso de que sea necesario, algo que no ocurre en el presenta ámbito por tratarse de una sola propiedad.

El ámbito es lo suficientemente reducido para que su ordenación pormenorizada no desempeñe un papel estructural en el modelo territorial.



II. INFORMACION URBANISTICA

II.1 LOCALIZACION Y CARACTERISTICAS DEL ÁMBITO.

Una vez coordinado el resultado del levantamiento topográfico que se adjunta como plano N° 2 del presente PEMU efectuado a partir de límites interpretados de la documentación gráfica del Plan general y del levantamiento realizado sobre el terreno por la empresa *Esfera Topográfica S.L.* (incluida la zona verde de ocupación directa y zona que se incorpora a viales de cesión municipal), la superficie de la actuación asciende a 1.065,16 m²s, siendo el ámbito del AOS-15, 744,07 m²s.

Como puede verse en el plano no 3, la delimitación del ámbito y situación de redes y servicios públicos, es la siguiente: Linda al **N** con la calle Mallorca, en esta área se ubica la zona verde de 275,81 m²s de ocupación directa que se incorporara a la actual, también se sitúa un módulo neumático de recogidas selectivas de residuos urbanos de 4 buzones. Al **S** con la calle Simón Hernández situándose la zona de 60 m²s de cesión a viales. Al **W** con la calle Baleares, se sitúa la zona de cesión a viales de 152,18 m²s y al **E** con un edificio de viviendas medianero de ocho (8) plantas de altura, un aparcamiento en superficie que da servicio al edificio de viviendas y una zona verde a la que se anexionara la procedente del solar inicial aportado comentada anteriormente.

La actuación tiene una **pendiente N-S** del 1,15 % aproximadamente, por tanto, es sensiblemente horizontal, si bien el edificio se dispone en una plataforma rectangular situada en la zona central, a la cota media de 663,60 m.

El límite **N**, se encuentra más elevado que la acera de la calle Simón Hernández con una diferencia de un (1) metro, cotas 664,10 y 663,10 m, respectivamente.

II.2 ESTADO ACTUAL, INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

En la actualidad, como puede comprobarse en el plano topográfico nº 2, y en las fotografías de la zona, se encuentra una nave que fuera sede de un almacén logístico y de venta al público, años atrás y actualmente sin actividad. En su frente a la Calle Simón Hernández, en la que se sitúa la puerta de acceso, tiene una plataforma para estacionamiento de vehículos con una cerca metálica. Esta plataforma se incorporará al sistema general viario del municipio.

La energía eléctrica la recibe en baja tensión por un tendido soterrado que viene del transformador FUENLABRADA 2 CTRA -31603740, propiedad de IBERDROLA. Esta conexión en BT va a la caja general de protección adosada a la fachada de la nave que da a la calle Simón Hernández.

En el frente Norte de la nave se localizan los sistemas hidráulicos de recogida de residuos urbanos y depósitos enterrados, de cuatro buzones de recogida selectiva.

Adosados al límite **NE** se sitúan, el edificio de viviendas y los aparcamientos en superficie del mismo. Las instalaciones en este límite no interfieren ni afectan en nada al solar del AOS-15 por tanto no tienen descripción en este apartado.

La red de saneamiento parte del pozo situado en la mitad aproximadamente de la calle Baleares y llega a otro pozo situado en la intersección con la calle Simón Hernández, situándose el colector en el eje de la calle. El proyecto de Urbanización desarrollara este aspecto ampliando la información para la ejecución del edificio que se plantea.

El servicio telefónico se suministra desde una línea subterránea que llega hasta la caja de conexiones y reparto situada en el interior de la nave.

La acometida de agua se realiza desde una arqueta del Canal de Isabel II, situada en la calle Simón Hernández, con injerencia a la tubería de fundición de 200 mm de diámetro que discurre por la misma.

Finamente, el alumbrado se produce desde luminarias de brazo situadas en la acera opuesta a la que circunda el AOS-15 en la calle Baleares y calle Mallorca.

Todas estas infraestructuras existentes pueden verse en el estudio fotográfico y en el esquema de infraestructuras adjunto, así como en el levantamiento topográfico.

II.3 SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL ENTORNO.

El ámbito se encuentra totalmente rodeado de suelo urbano consolidado, completamente urbanizado y dotado de todos los servicios. De hecho, así se recoge en el plano 3 del Texto Refundido del PGOU de Móstoles, como suelo URBANO CONSOLIDADO.

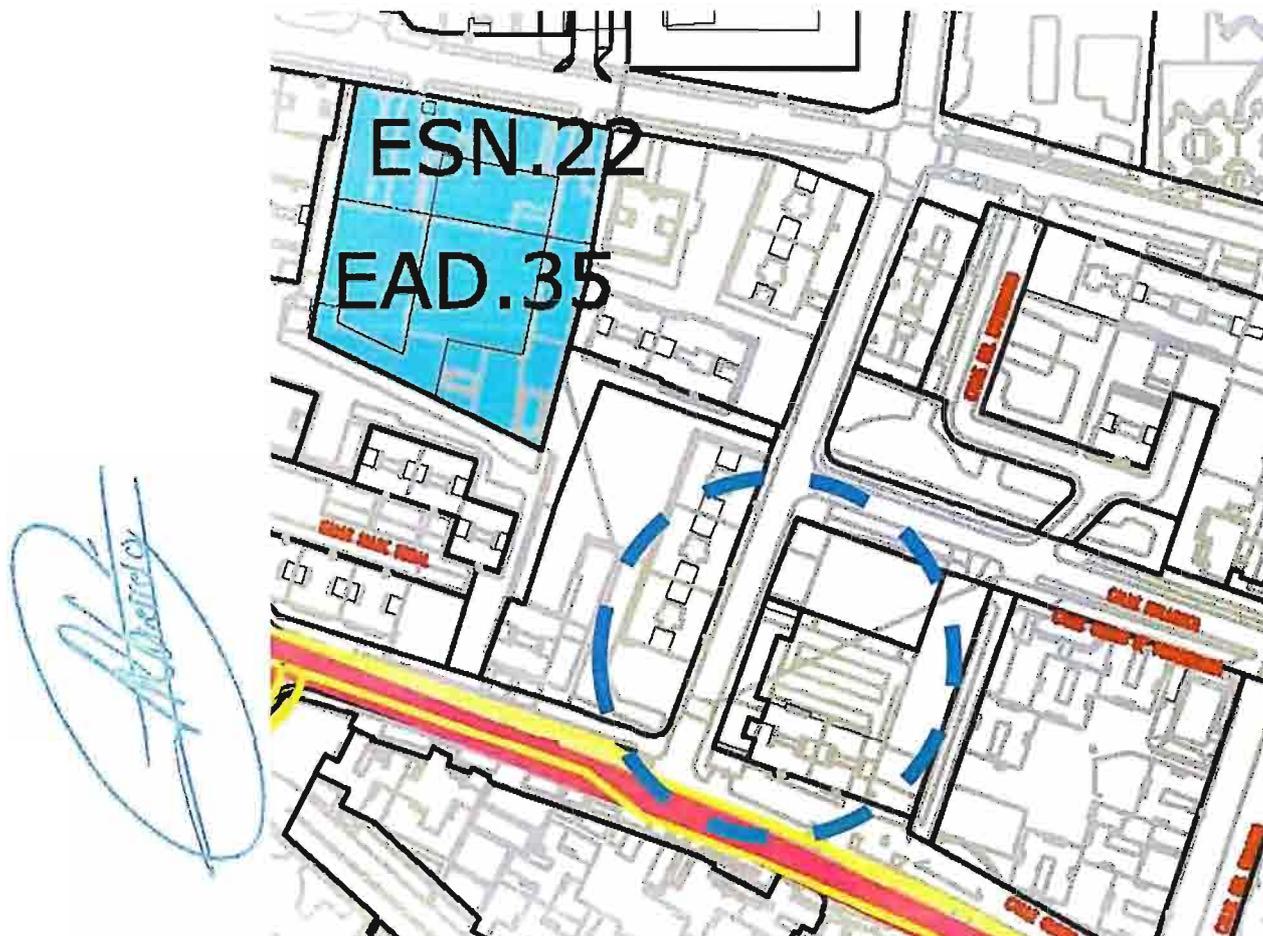
En el límite **SUR** del AOS-15, la calle Simón Hernández se constituye como una vía estructurante dentro de la Red General de Infraestructuras Viarias según recoge el **plano núm. 8** del Texto Refundido de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles de noviembre de 2008 (en adelante **TR-PGOU**). El TR-PGOU prevé, una cesión de parte del terreno correspondiente al AOS-15 al sistema viario que en la actualidad es una zona vallada que tuvo un uso de estacionamiento y entrada a la nave almacén. Esta franja tiene **60 m²** y es rectangular (véase el plano correspondiente).

Además, este vial, calle Simón Hernández, constituye una Vía Pecuaria, aunque con propuesta de modificación de trazado, tramitado según Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, información contenida en el plano 12.- Red Estructurante de Itinerarios Peatonales y Trafico no Motorizado, del mismo texto legal.

En el límite **NORTE**, el Plan General incorpora, una parte del terreno correspondiente al AOS-15 de **275,81 m²**, a la zona verde colindante actual, con el objetivo de facilitar la coherencia de la ordenación y hacerlo coincidente con los planos de ordenación y clasificación del TR-PGOU. Es un suelo con forma sensiblemente rectangular ocupado en la actualidad por las instalaciones de almacenaje sin ningún tipo de explotación, al día de hoy.

El lindero **OESTE**, linda con la calle Baleares y en esta igualmente se produce una cesión de una franja de terreno al sistema viario general del municipio, concretamente al acerado. Esta franja de **152,18 m²** se sitúa colindante al terreno con ancho casi constante y en toda su longitud.

Y por último al **ESTE** el terreno linda con un edificio de viviendas y zonas de aparcamientos en superficie aneja al edificio y una zona verde consolidada



II.4 UBICACIÓN EN RELACIÓN CON EL PGOU.

La descripción anterior explica por sí sola el interés del Plan General en la desaparición de la industria aislada existente y su incorporación al tejido residencial con la mejora urbana que ello supone.

Aunque en el modelo territorial y en el esquema de estructura urbana se comprueba que el AOS-15 se sitúa dentro de una zona totalmente consolidada como **suelo urbano**, es este quizás un último reducto industrial a incorporar al modelo residencial, (**plano 3, TR-PGOU Móstoles**). Igualmente, el AOS-15 está totalmente inmerso en la zona con **USO GLOBAL RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR** (**plano 4, TR-PGOU Móstoles**).

II.5 LOS IMPACTOS SOCIALES Y ECONOMICOS.

Tal como señala el Plan General, en los AOS que, como el que nos ocupa, se sitúan en zonas discontinuas edificadas, la recalificación tiene una incidencia social que no puede ser negativa porque ello anularía la mejora que su desarrollo pretende, razón por lo que el PGOU exige que el PEMU que se redacte debe especificar la nueva ubicación en el municipio de Móstoles de las instalaciones que desaparecen con la justificación de que el traslado no supone un impacto social negativo. En nuestro caso estas instalaciones de almacenaje y venta al público llevaban años sin ningún tipo de explotación industrial por lo que este PEMU no hace mención al traslado de la industria dentro del municipio. Por todo esto, la recalificación a uso residencial no ha supuesto un impacto social negativo, sino todo lo contrario al dar utilidad a un espacio obsoleto sin ningún tipo de uso y cumpliendo así con el objetivo homogeneización y continuidad de la Estructura Urbana establecido por el PGOU.

II.6 IMPACTO EN LA IGUALDAD DE GÉNERO.

(Informe Ley 2/2016 de 29 de marzo Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid).

La nueva ordenación no provoca impactos negativos en la igualdad de géneros por las siguientes razones:

Todos los itinerarios peatonales son accesibles y cumplen la Ley **8/1993**, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónica, no superándose la del 6 % en ninguno de los itinerarios y ni estableciendo anchuras inferiores a 1.80 m, con ello se garantiza la adaptación a las necesidades personas de movilidad reducida, y a facilidad del transporte de carritos de la compra, cochecitos de niños y similares.

Las edificaciones que suponían una barrera a los itinerarios peatonales desaparecen con la recalificación, habilitándose, el ancho completo en la acera de la Calle Simón Hernández.

II.9 APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD.

De acuerdo con lo establecido en la ficha del AOS-15 y en los textos normativos del Plan General, el coeficiente de edificabilidad aplicable es **1,8 m²/m²** sobre la parcela. De acuerdo con lo dicho en párrafos anteriores, respecto al resultado de la medición topográfica realizada para este Plan Especial, la superficie de la parcela privada considerada a efectos de generar aprovechamiento es de **1065,16 m²** en la cual está incluida la totalidad de la zona verde a ceder y la superficie que se aporta al sistema general de viales del municipio. De tal forma se genera el siguiente cuadro de aprovechamientos urbanísticos

ZONA DE ORDENANZA	ZU—AE4/ZU-R2
SUPERFICIE A EFECTO DE CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO (S)	1.065,16 m²s
Coeficiente de edificabilidad	1.8 m ² /m ²
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (Sx1.8) (1) (MARCADO EN INFORME URBANÍSTICO DEL AOS-15)	1.725,56 m ² c
Edificabilidad total permitida por el PGOU (2)	1.917,29 m²c
Suelo de cesión a viales (3)	212,18 m ² s
Zona verde de ocupación directa (4)	(*) 275,81 m²s
Parcela neta edificable S-(3)-(4)	577,17 m²s
Ocupación máxima de parcela neta sobre rasante	100%
Ocupación máxima de parcela neta bajo rasante	(**) 100%
Número máximo de plantas	Baja + 7

(*) se reserva en la zona verde un rectángulo con frente a la calle Baleares de aproximadamente 50 m²s para ubicar un CT subterráneo, operado por la compañía eléctrica concesionaria del servicio.

()** se reserva la posibilidad de ocupación bajo rasante mediante complejo inmobiliario en la zona verde de ocupación directa, como ampliación de sótano garaje, en caso de ser necesario para cumplimiento de los estándares municipales a este respecto.

III. ORDENACION PORMENORIZADA PROPUESTA

III.1 MARCO DE LA ORDENACION

El marco en el que se sitúa la ordenación pormenorizada es el ámbito delimitado por el Plan General, que incluye la zona verde por ocupación directa en su interior y la superficie de cesión a viales, siendo los tres parámetros básicos de la ordenación estructurante, como se ha visto anteriormente:

SUPERFICIE DE LA ZONA VERDE POR OCUPACION DIRECTA	275,81 m ² s
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES A INCORPORAR A LA RED VIARIA	212,18 m ² s
SUPERFICIE PARCELA NETA EDIFICABLE	577,17 m ² s
ÁMBITO AOS-15	744,07 m ² s

III.2 ALTERNATIVAS

III.2.1.- ALTERNATIVA CERO.

La alternativa cero, que consiste en la no redacción del Plan Especial, carece de sentido, toda vez que la redacción del PEMU es preceptiva y no es posible mantener la ordenación que figura en la ficha, sin su redacción y posterior tramitación, porque requiere de su desarrollo pormenorizado ya que la delimitación, como se ha dicho, incluye la zona verde a obtener por ocupación directa y la cesión a viales. En cualquier caso, la ordenación indicativa de la ficha, los ajustes topográficos que ajustan el ámbito a la realidad, se considera como una de las opciones de ordenación.

III.2.2 ALTERNATIVA PROPUESTA.

a) Referencias para las opciones de calificación.

Dado que la zona verde está localizada en los esquemas de ordenación estructural, la ordenación pormenorizada debe limitarse a ligeros ajustes de localización y de delimitación formal para ajustar su superficie, toda vez que, como ya se ha dicho repetidamente, tanto los esquemas de la ficha como el plano de usos asignados a las zonas verdes del Plan General no tienen carácter

normativo, y el artículo 1.9 de las Normas Urbanísticas Generales, establece en sus puntos 3 y 6, que "prevalecerán los resultados de la medición superficial sobre el terreno, manteniendo el perímetro, sobre los datos de superficie incluidos en el Plan"

A este respecto, como ha quedado de manifiesto en los puntos anteriores, los ajustes derivados de la medición topográfica efectuada son los siguientes:

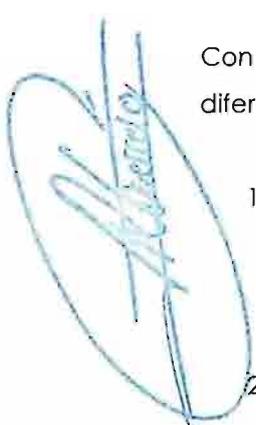
- Superficie total de la actuación, **1.065,16 m²s**
 - Zona verde a obtener por ocupación directa **275,81 m²s**
 - Suelo a ceder al dominio público viario, incluido en el ámbito **212,18 m²s**.
 - De los datos anteriores, se deduce que el suelo de propiedad privada edificable lucrativo es de **577,17 m²s**.
 - Manteniendo la superficie de la zona verde, la de los espacios libres de cesión a red viaria y la de redes obtenidas a título oneroso que figuran en la ficha, los ajustes anteriores suponen una edificabilidad total de **1.917,29 m²c**, (resultado de aplicar el coeficiente de 1,8 m²c / m²s a la superficie total que genera aprovechamiento, resultado de la medición topográfica).
 - No obstante, en base al artículo III.3.3 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU, "...en suelo urbano en Ámbitos de Ordenación Singular (AOS), el aprovechamiento patrimonializable será el especificado en la ficha de cada uno de ellos", En nuestro caso la edificabilidad será por tanto **1.917,29 m²c**, incluyendo el aprovechamiento correspondiente al ayuntamiento de Móstoles.
- Al ser suelo urbano consolidado el mismo artículo mencionado anteriormente señala que, es patrimonializable el 100% de la edificabilidad.
- La superficie de la que el propietario del AOS costea la urbanización disminuye con respecto a la de la ficha urbanística, a consecuencia de la cesión a zona verde y a la consideración de la superficie de suelo para ubicar la edificabilidad.
 - Aunque la superficie para la localización de la edificación no figura como tal en la ficha, sufre una ligera variación al alza igual a la diferencia entre la superficie total considerada, medida topográficamente, menos las

cesiones al sistema general viario del municipio, que en el caso de la ficha es 142,93 m²s y en el caso real 212,18 m²s.

III.2.3 CRITERIOS PARA LA ORDENACION.

Con objeto de mantener la continuidad de la línea de fachada de las edificaciones existentes, el nuevo edificio se situará alineando la fachada con el que será medianero, respetando, de esta forma, la alineación del Plan general. Las posibles alternativas se limitan a la localización de la superficie de cesión de espacios libres de red viaria en lo que exceda de la ocupada por la prolongación de la alineación del edificio del que será medianero en la calle Simón Hernández y en lo que se refiere a la franja que se incorpora a la acera de la calle Baleares que como se ha dicho, es condición estructurante, y a las determinaciones de ocupación y altura máxima en la zona edificable resultante de la ordenación pomenorizada.

Con estos condicionantes, tenemos la siguiente alternativa y dentro de ella las diferentes opciones de ocupación y altura máxima, es decir:

- 
1. Adosamiento de la zona verde a la zona verde actual respetando el retranqueo de la zona verde existente en la calle Mallorca y alineándola con la misma.
 2. Ubicación de la reserva para viales respetando la alineación del edificio contiguo al AOS-15 en la calle Simón Hernández (60 m²s) y cediendo la franja del AOS-15 a la calle Baleares (152,18 m²s).
 3. Reserva de la parcela neta entre estas cesiones de 577,17 m²s

Como condiciones precautorias:

- Cualquier elevación de plantas debe suponer una menor ocupación de suelo y debe existir una proporcionalidad basada en la situación de partida.
- La solución debe ser compatible con los impactos al soleamiento en las edificaciones colindantes.

III.2.4 PROPUESTA DE ORDENACION. DESCRIPCION

Para la ordenación del volumen edificatorio en el AOS-15, se propone completar la trama urbana entre las edificaciones existentes en la parcela colindante, en la calle Simón Hernández, y ampliar la zona verde existente de la calle Mallorca.

Se ha tenido en cuenta lo especificado para este ámbito en las fichas del Plan General en cuanto a dotaciones, viario, alturas, edificabilidad y uso cualificado.

Para fijar la posición de la edificación respecto a los linderos se alinea con los existentes en calle Simón Hernández que son los únicos que condicionan al AOS-15 en este aspecto. El diseño resultante tiene una altura máxima de VIII plantas sobre rasante (baja+7) (Plano 9 Hoja 41 Calificación Pormenorizada y Alineaciones TR-PGOU MOSTOLES), manteniendo la proporción altura/ocupación en función de la edificabilidad total de la parcela neta.

Con la altura máxima ligada a la ocupación, el volumen se concentra dentro de la zona edificable en una construcción abierta hacia el **S-SW**, que se adosa parcialmente al lindero este. La calidad de las viviendas sugiere un edificio escalonado con la altura máxima hacia la calle Simón Hernández, aunque el Plan Especial no lo condiciona.

El estudio de soleamiento, efectuado en la hipótesis más desfavorable (edificio con altura uniforme) demuestra que la altura de ocho (8) plantas cumple el objetivo de estructura urbana del Plan General y no supone un impacto destacable.

El acceso al aparcamiento se realizarla desde la calle Simón Hernández, aunque no se descarta que pudiera hacerse desde la calle Mallorca o Baleares a través de la zona verde cedida al Municipio.

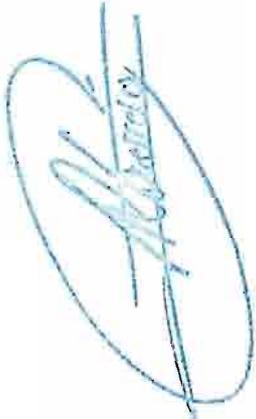
Al no existir un criterio para el estudio de soleamiento en las NN UU del PGOU se toma como referencia el artículo 8.5.6 POSICION DE LA EDIFICACION del PGOU de Madrid. *Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada este, que es el principal, disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol al 22 de diciembre.* Se incluye el estudio de soleamiento en los anexos del presente Plan Especial

En definitiva, la ordenación pormenorizada que plantea el presente PEMU, parte del esquema de la ficha del Plan General, respetando estrictamente las indicaciones del Ayuntamiento y sitúa la zona edificable con la fachada principal a calle Baleares, y laterales a calle Simón Hernández y la zona verde pública.

En la zona edificable se propone concentrar la edificabilidad en un edificio sensiblemente rectangular, con una altura máxima de 8 plantas sobre rasante. La edificación se adapta a la pendiente de la calle Simón Hernández que es casi horizontal.

Los espacios de cesión a la red viaria se sitúan al W y al S, en el primero se da continuidad a la acera existente en la calle Baleares y en el segundo se amplía la acera de la calle Simón Hernández suprimiendo la discontinuidad existente.

La ordenación se refleja en el esquema adjunto y en los planos del PEMU y sus características se exponen en el cuadro adjunto:



Superficie total de actuación incluida la zona verde a obtener por ocupación directa que hace efectivo su aprovechamiento en el AOS-15	1.065,16 m ² s
Superficie de dominio público preexistente en el ámbito	487,99 m ² s
Superficie computable a efectos de aprovechamiento	1.065,16 m ² s
Superficie de las redes que hacen efectivo su aprovechamiento en el AOS	212,18 m ² s
Coefficiente de edificabilidad aplicable	1,8 m ² /m ²
Edificabilidad total materializable	1.917,29 m ² c
Superficie de la zona verde (Ordenanza ZU-ZVI)	275,81 m ² s
Superficie de espacios libres de red viaria (Ordenanza ZU-RV)	212,18 m ² s
Superficie de suelo edificable lucrativo (Ordenanza ZU-R2 AOS-15)	577,17 m ² s

III.3.- OBLIGACIONES DE URBANIZACION.

El criterio del Plan general a este respecto es, tal como figura en las fichas de todos los AOS, establecer la obligación de urbanizar la totalidad de las cesiones de viario, únicas que integran el contenido urbano del derecho de la propiedad en suelo urbano consolidado, de manera que la carga de urbanización es el resultado de multiplicar la superficie de viario existente o cedido incluido en el AOS, por el **módulo de coste de la urbanización M**.

En este caso 212,18 m² x M€.

Las características de la urbanización y de las diferentes redes de infraestructuras que la integran se describen pormenorizadamente en el Proyecto de Urbanización, que se redactara a posteriori y constituye un documento independiente.

A continuación, se adjunta un resumen simplificado:

Pavimentación.

Espacio libre del **W**.

En los espacios libre situados en el **W**, se continúa el acerado con las mismas características del existente hasta la fachada del edificio que se propone y bordeando la zona verde cuyo diseño y urbanización corresponde al Ayuntamiento.

Frente a la calle Simón Hernández.

En el frente de la parcela a esta vía se prolonga la sección de la acera proveniente del frente del edificio existente previendo el acceso pavimentado con adoquín prefabricado de hormigón al garaje-aparcamiento, y accesos peatonales al edificio.

En las zonas en que se amplía la acera, para no demoler el pavimento de calzada, tras la apertura de las rozas de los bordillos se procederá a la extensión de una base de hormigón HM-12,5 de 15 cm. de espesor sobre la que se colocará la baldosa elegida. Se detallara en el proyecto de urbanización.

Alumbrado Público.

En la ampliación de la acera del AOS 15 en la zona a urbanizar no existe ninguna farola de alumbrado público, pero si hubiera que dotar de alguna luminaria se

conservaría tanto el tipo de farolas como su ritmo de distribución y la conexión eléctrica será prolongación de la existente.

Abastecimiento de agua.

Como ya se ha dicho, la parcela cuenta actualmente con acometida de agua. Hasta el cese de actividad de la industria este suministro se realizaba mediante una conexión a una tubería de FD de 200 mm de diámetro, de la red de abastecimiento del Canal de Isabel II, existente en la calle Simón Hernández a la que se plantea conectar la red de la edificación propuesta.

Saneamiento.

Al ser un suelo urbano consolidado el ámbito cuenta con alcantarillado a pie de parcela. La nueva acometida necesaria para la edificación proyectada se efectuará al mismo pozo existente al que acometía la industria.

La instalación prevista recogerá las aguas negras generadas en el interior de la parcela y estará formada por un colector tubular de diámetro según cálculos del proyecto de urbanización. Las aguas de escorrentía se recogen como lo hacían hasta ahora porque no se modifican las instalaciones correspondientes a este servicio. .

Energía Eléctrica.

Se contempla la creación de un nuevo **CT** que conectará a la red existente entre los centros de transformación actuales **BALEARES I-MOS (T) 31604020** y **FUENLABRADA II CTRA 31603740**. Como urbanización se llevará a cabo la obra civil prevista para esta conexión, realizándose las instalaciones eléctricas cuando se ejecute la edificación

Gas Natural.

Se prevé la utilización de las redes existentes con acometida a las mismas.

Comunicaciones.

Las canalizaciones que se proyectan se enlazarán con la red telefónica existente. Se definirán en el Proyecto de urbanización.

III.4.- INCIDENCIA AMBIENTAL.

En el **anexo número 11** se incluye el Estudio Simplificado de Evaluación Ambiental Estratégica, cuyas conclusiones transcribimos a continuación.

Capacidad de acogida.

Analizada la capacidad de acogida en términos del modelo Impacto/Aptitud recogido en la publicación Ordenación Territorial (Gómez Orea, D. 2001), para la zona de estudio:

- Los impactos ambientales señalados pueden ser debidamente minimizados con la aplicación de las correspondientes medidas protectoras, correctoras y compensatorias. De forma que, el impacto global resulte compatible.
- La aptitud del territorio frente a los usos es muy buena dada la buena comunicación del área.

Se considera que el territorio analizado es capaz de acoger los nuevos requerimientos, sin deterioro de las condiciones ambientales del entorno, siempre cuando se apliquen las medidas protectoras, correctoras y compensatorias que se indican en el Estudio Ambiental Estratégico y en el Análisis de riesgos que se adjunta como **anexo número 11**, junto con el estudio analítico de suelos que le sirve de base.

Incidencia en los planes sectoriales.

En lo que respecta a los Planes sectoriales y territoriales relacionados con el Ámbito del AOS se expone a continuación la valoración de la incidencia en ellos del desarrollo del PEMU.

- **Plan Hidrológico del segundo ciclo de planificación de la parte española de la demarcación hidrográfica del Tajo:**

El Plan Hidrológico de la parte española de la demarcación hidrográfica del Tajo (2015- 2021), se elabora en cumplimiento del proceso cíclico de planificación introducido por la Directiva Marco del Agua (DMA), que establece el marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas. Dicha planificación trata de compatibilizar las distintas necesidades de la sociedad con una gestión racional que permita el desarrollo sostenible, y garantice el buen estado ecológico de los sistemas hídricos naturales.

- **Plan Forestal de la Comunidad de Madrid 2000-2019:**

El Plan Forestal de la Comunidad de Madrid 2000-2019 tiene por objeto definir y ejecutar una política forestal según los objetivos marcados por la ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza. El Plan establece las directrices, programas, actuaciones, inversiones y fases de ejecución de la política forestal y de conservación de la naturaleza, y establece los mecanismos de seguimiento y evaluación necesarios para su cumplimiento.

El AOS no afecta a explotaciones forestales de utilidad pública o montes en régimen especial, y no tendrá incidencias negativas sobre recursos forestales, por tanto, no se considera incompatible con el Plan Forestal.

- **Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2013- 2020). Plan azul +:**

La Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático ha sido elaborada con el objetivo de mejorar la calidad del aire de la Comunidad de Madrid, disminuir las emisiones de gases de efecto invernadero e implantar medidas de mitigación y adaptación al cambio climático, contando con la colaboración de las administraciones locales en el ámbito de sus competencias, y muy especialmente de aquellos municipios de más de 100.000 habitantes, para quienes se establece en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, la necesidad de adoptar planes y programas para el cumplimiento de los objetivos de calidad del aire.

El AOS se ajustará a los objetivos que recoge la Estrategia mediante la elaboración de un plan de medidas encaminadas a la reducción del consumo energético y favorecer al control de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y otros contaminantes a la atmósfera.

- **Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid:**

La nueva Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid (2017-2024) pretende desarrollar las medidas oportunas para hacer frente al creciente desafío que supone aprovechar los recursos contenidos en los

residuos y limitar su impacto en el medio ambiente y en el clima y adaptar la gestión de los residuos a las nuevas exigencias de las Directivas europeas.

La Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid (2006-2016) permanecerá, no obstante, vigente, en tanto no se apruebe la nueva Estrategia. Esta establece el marco general en el que desarrollar la gestión de los residuos que se producen en la región. Este instrumento de planificación se fundamenta en una serie de principios, como son:

- Reducción de la cantidad de residuos que se producen o, al menos, la peligrosidad de las sustancias contaminantes presentes en los mismos.
- Reducción, reutilización, reciclado y otras formas de valorización prioritarias frente a la eliminación.
- Correcta gestión de los residuos. - Reducción de los impactos adversos sobre la salud humana y el medioambiente, de los residuos generados.

El AOS se ajustará a los principios de esta Estrategia mediante la elaboración de un plan de las medidas necesarias para reducir y gestionar los residuos.

- **Plan Estratégico del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad 2011-2017.**

El Plan Estratégico del patrimonio natural y de la biodiversidad 2011-2017 (PEPNB), aprobado por Real Decreto 12741/2011, de 16 de septiembre, constituye el instrumento fundamental para la conservación y el uso sostenible de la biodiversidad biológica y representa la aplicación del Plan Estratégico del Convenio sobre Diversidad Biológica en España.

El área se considera compatible con este Plan Estratégico ya que no afecta a espacios naturales protegidos ni representa ninguna amenaza sobre especies de flora y fauna silvestres protegidas, contemplando medidas encaminadas a minimizar afecciones y preservar la biodiversidad en su ámbito territorial.

III.5.- CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/98.

El Decreto 170/98, que "tiene como objeto regular la gestión de las redes y emisarios promovidas directamente o encomendadas a la Comunidad de Madrid a fin de garantizar una eficaz coordinación entre los intereses de la Comunidad y de las Entidades Locales" exige, en su artículo 7, que "todos los planes, proyectos o actuaciones de alcantarillado y todos los desarrollos urbanísticos deberán ser informados por la Comunidad de Madrid cuando impliquen variación en las condiciones de los emisarios o depuradoras ..."

El AOS 15, es un ámbito en suelo urbano consolidado previsto en el Plan General en el que, las determinaciones del citado documento, se redactan en un Plan Especial de Mejora con objeto de completar su ordenación pormenorizada.

El aprovechamiento correspondiente se incluye en el Plan General y en sus cálculos de todas las redes de infraestructuras, entre ellas las de saneamiento y abastecimiento, dicho documento fue informado por el Canal de Isabel II en fecha 27 de junio de 2006, incluyéndose una serie de observaciones que fueron recogidas en el informe Definitivo de Análisis Ambiental de fecha 23 de enero de 2008.

Como condición para el desarrollo de los suelos urbanizables o urbanos no consolidado, se exigió la aprobación previa de un **Plan Especial De Infraestructuras** que evaluara la inversión a realizar y la distribuyera entre los diferentes ámbitos del suelo urbanizable y urbano no consolidado para cuyo desarrollo se debían ejecutar las nuevas infraestructuras que se relacionaban en el informe. Este Plan Especial fue aprobado definitivamente por acuerdo publicado en el Suplemento del BOCM no 27 (fascículo 1) de fecha 2-02-2010 y en el que, en coherencia con lo dicho anteriormente, no se incluía el suelo urbano consolidado, clase en la que se incluye el AOS-15 y, por consiguiente, no contenía ninguna especificación sobre obligaciones económicas de este ámbito para la ejecución dichas nuevas infraestructuras.

El informe Definitivo de Análisis Ambiental, indicaba que "cualquier modificación sobre lo previsto en el Plan General que implique variación en las condiciones de funcionamiento o de las depuradoras, requerirá informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998 de 1 de octubre ..."

Obviamente, si el contenido de este Plan Especial de Mejora Urbana no altera el aprovechamiento del AOS, previsto en el PGOU no existe "modificación de lo previsto en el Plan General" y, en consecuencia, **no sería necesario el informe a que hace referencia el Decreto 170/1998.**

En cualquier caso, el contenido del AOS-15, en lo que se refiere al aprovechamiento es el mismo que el que figura en el Plan General. El ajuste se hace en la superficie topográfica consecuencia del levantamiento real.

En el proyecto indicativo de referencia para describir las características de la ordenación se plantean 21 viviendas de superficie media alrededor de 90 m²c, en consecuencia, las redes generales y supramunicipales previstas en el Plan General y en el Plan Especial son perfectamente capaces de recoger los vertidos de esta actuación que se reduce a un solar edificable de **1.065,16** m²s con frente a una calle con todos los servicios,

La innecesidad del informe no exime del Informe de viabilidad del Canal de Isabel II, que se solicitara con los Proyectos Específicos del Proyecto de Urbanización.



III.6.- ESTUDIO ACUSTICO. -

Los resultados del estudio acústico realizado, ponen de manifiesto que las determinaciones recogidas en el Plan Especial AOS 15 cumplen los requerimientos contemplados en la Ordenanza General para la contaminación acústica del Ayuntamiento de Móstoles. El estudio acústico se incluye como **ANEXO 09**

III.7.- ESTUDIO ECONÓMICO.

Respecto al impacto económico para la Hacienda Local de Móstoles de este desarrollo urbanístico cabe hacer mención de que el Ámbito se ubica en un Área urbana con todas las infraestructuras y servicios por lo que las actuaciones a realizar se reducen a las obras de urbanización del ámbito, obras que corresponde asumir a los propietarios.

Entre estas obras se encuentra la urbanización de 212,19 m² de aceras en la calle Baleares y Simón Hernández, de 275,81 m² de zona verde y los correspondientes a la dotación de infraestructura eléctrica, acometidas a la red de saneamiento y a la red de abastecimiento de agua potable municipales. Dichas obras de urbanización se cuantifican en 130.000 euros totales que se justificaran con detalle en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

La viabilidad económica del desarrollo está avalada por el compromiso establecido entre ALJAIR INVERSIONES SL y el Ayuntamiento de Móstoles.

Se aporta carta CONVENIO URBANISTICO (**anexo 01**).

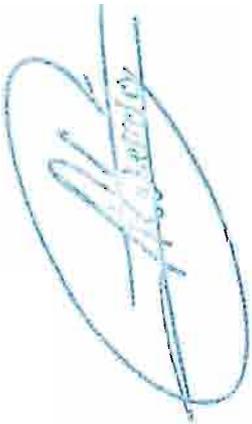
Se aporta INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (**anexo 06**).

Por tratarse de un desarrollo de iniciativa privada, la propia iniciativa informa de su viabilidad positiva, Se indican a continuación los gastos estimados de gestión y urbanización que arroja una repercusión por metros cuadrado de urbanización que se sitúa dentro de los módulos actuales del mercado. Todo ello al margen del costo del suelo que, por razones obvias, vendrá fijado igualmente por el mercado.

Los gastos estimados (excluido IVA) son los siguientes.

Gastos de Levantamiento topográfico, honorarios de documentos de planeamiento y gestión, estudio ambiental, análisis de riesgos	20.000
Gastos de tramitación	10.000
Honorarios prof. de Dirección de Obra y Seg. y Salud de Urbanización	20.000
Gastos de Urbanización exterior	130.000
Gastos de Urbanización interior	0
Otros Costes de medidas medio-ambientales	20.600
Total.	200.600

La cantidad anterior supone una repercusión por metro cuadrado edificable de:
200.600/1.917,29 m²c= 104,63 €/m²c



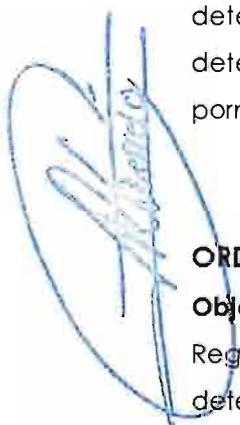
IV. ORDENANZAS

IV.1- ORDENANZAS GENERALES.

Serán las establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana

IV.2.- ORDENANZAS PARTICULARES.

Para el caso de las zonas verdes y la red viaria, serán las establecidas en el Plan General. Para la parcela edificable será la siguiente que completa y ajusta las determinaciones de la ordenanza ZU-R2, manteniendo todas sus determinaciones estructurantes, al caso particular de la ordenación pormenorizada que se propone. Se transcribe a continuación:



ORDENANZA ZU-R2 AOS15

Objeto.

Regula la edificación y el uso del suelo en el AOS-15, completando las determinaciones de la Ordenanza ZU-R2 del Plan General, de la que mantiene íntegramente las Determinaciones de Uso y Destino de la Edificación y el Suelo.

Determinaciones de Volumen.

Accesos

El acceso a la parcela, tanto de vehículos como de peatones deberá efectuarse desde la Calle Simón Hernández o bien desde la calle Baleares. Se prohíbe el acceso, tanto peatonal como de vehículos, desde las zonas verdes públicas.

Allneaciones:

De parcela:

Serán las definidas en el **PEMU AOS-15** que delimita la parcela lucrativa resultante de la ordenación pormenorizada del AOS.

De la edificación.

Serán las resultantes de la aplicación de las determinaciones sobre retranqueos cumpliendo las limitaciones de ocupación de esta ordenanza.

Altura máxima.

La altura máxima será a 8 plantas.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 1.917,29 m²c.

Fachada mínima.

No se establece.

Ocupación.

La ocupación máxima será del 100% sobre rasante en la parcela neta.

La ocupación máxima será del 100% bajo rasante pudiendo invadir la zona verde bajo rasante para cumplimiento de diseño de sótanos aparcamientos si procede.

Parcela mínima.

La parcela mínima será la definida por **PEMU AOS-15**.

Patios.

Para la dimensión de los patios se estará a lo dispuesto en las normas Urbanísticas Generales.

Retranqueos.

No se exigen retranqueos a los linderos de las parcelas.

Tipología.

La tipología será del bloque abierto con o sin patios interiores.

Para el resto de las determinaciones se estarán en lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

Determinación del Uso y Destino de la Edificación del Suelo.

Se estará en lo dispuesto en la Ordenanza ZU-R2

Determinaciones Acústicas.

Con el objeto de asegurar los objetivos de calidad acústica en el interior de las edificaciones, se estará a lo dispuesto en el documento básico DB-HR de protección frente al ruido del Código técnico de la edificación y velar por el cumplimiento de las determinaciones derivadas de la Ordenanza para la prevención de la contaminación acústica en relación a los límites máximos de emisión del ambiente exterior de las futuras instalaciones y/o actividades que se ubiquen en las manzanas no residenciales del sector.

V. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

V.1 - CONDICIONES RESPECTO A LA RED DE RIEGO CON AGUA REGENERADA:

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.

Con fecha 25 de enero de 2006, el Ayuntamiento de Móstoles y Canal de Isabel II suscribieron un Convenio Administrativo para el Suministro de Agua Reutilizable para el Riego de Zonas Verdes de Uso Público, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas por el suministro de agua regenerada procedente de la EDAR de Arroyo del Soto, para el riego de zonas verdes de uso público del municipio de Móstoles.

En el caso de que se vayan a regar las zonas verdes previstas con agua regenerada, se deberá solicitar al Área de Planeamiento del Canal de Isabel II S.A. informe de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior a la red general agua regenerada

En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa vigente del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una Única acometida con contador. Estos proyectos de riego y jardinería, deberán remitirse al Canal.

En cualquier caso, el proyecto de la red de riego deberá cumplir las Normas para Redes de utilización del Canal de Isabel II y remitirse al Área de Construcción del canal.

En principio en el AOS-15 no se prevé ninguna red de riego de este tipo a no ser que, por ampliación de zonas verdes, los servicios técnicos del ayuntamiento de Móstoles así lo requieran. En cualquier caso, este aspecto formara parte del proyecto de urbanización que desarrolle el **PEMU AOS-15**.

V.2 CONDICIONES RESPECTO AL VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES Y CONEXIÓN A LA RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE

En la actualidad el municipio de Móstoles depura sus aguas residuales en la EDAR de Arroyo del Soto y en la EDAR de la Reguera, situadas ambas en su término municipal y ambas igualmente gestionadas por Canal de Isabel II S.A.

El caudal de vertido generado por el AOS-15 podrá ser tratado en la EDAR Arroyo del Soto ya que supone un incremento casi insignificante.

En cuanto a la conexión de la red interior de la actuación, ésta se realizará a la red de alcantarillado existente, gestionada por el Canal de Isabel II S.A. previo proyecto de urbanización donde se recogerán los aspectos técnicos de la acometida

No obstante, se recomienda la implantación de técnicas de drenaje urbano sostenible (TDUS) para minimizar y laminar la inclusión de aguas de lluvia de la actuación en la red de alcantarillado.

V. 3. CONDICIONES RESPECTO A CALIDAD DE SUELOS.

En función del estudio de calidad de suelos incluido en este documento como anexo 10 deberán llevarse actuaciones, de manera previa al inicio de cualquier trabajo de ejecución material derivado de la gestión urbanística de los terrenos, con excepción de las tareas anteriores de demolición que sean necesarias para llevar a buen término el saneamiento planteado.

Se deberán retirar cualquier tipo de instalación enterrada tales como depósitos, tuberías de desagüe, etc....

Se deberá verificar la calidad de los suelos remanentes, y relleno posterior del hueco de excavación, si fuera este el caso, con tierras limpias de aporte externo.

Se deberá efectuar en caso necesario un tratamiento de mejora de la calidad del terreno

V. 4.- AFECCIONES A INFRAESTRUCTURAS ELECTRICAS

No se prevé ninguna afección a infraestructuras eléctricas relevantes, pero se adjunta plano de la solución a la acometida eléctrica de la nueva propuesta ya consensuada por la empresa concesionaria del servicio eléctrico IBERDROLA y, en todo caso, se deberá cumplir con los mínimos establecidos en el Real Decreto

22312008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

El centro de transformación deberá cumplir lo establecido en el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad e instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-RAT 01 al 23.

V.5.- CONDICIONES PARA LAS ZONAS VERDES Y ARBOLADO

Se estará a las determinaciones de la Ley 812005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Para las nuevas plantaciones se considera necesario que se alternen diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación, con preferencia por especies autóctonas y con bajos requerimientos hídricos. Se limitará en lo posible la superficie a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos.

Para minimizar el impacto del polen sobre la salud de la población se evitarán especies arbóreas y herbáceas como plátano, olivo o arizónicas.

