

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA AOS-19.2

Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2
C/ MALAGA. MÓSTOLES (28.937 Madrid)



PROMOTOR: L1 HOGARES SOC. COOP. MAD

Abril de 2023



PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DEL AOS-19.2

Documento I: MEMORIA

Documento II: ANEXOS

Documento III: PLANOS

INDICE GENERAL

DOC. I MEMORIA	3
I. MEMORIA INFORMATIVA	6
II. INFORMACION URBANISTICA	23
III ORDENACION PORMENORIZADA PROPUESTA	42
IV.- ORDENANZAS.	53
V MEDIDAS GENERALES DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.:	56
DOC. II ANEXOS	59
ANEXO 01.- CONVENIO URBANISTICO.....	61
ANEXO 02.- NOTA REGISTRAL.....	78
ANEXO 03.- ESCRITURAS.....	83
ANEXO 04.- FICHAS CATASTRALES.....	204
ANEXO 05.- INFORME URBANISTICO.....	210
ANEXO 06.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.....	231
ANEXO 07.- INFORME DE IMPACTO DE GENERO.....	250
ANEXO 08.- INFORME DE TRAFICO.....	257
ANEXO 09.- INFORME ACUSTICO.....	282
ANEXO 10.- CARACTERIZACION DE SUELOS.....	308
ANEXO 11.- ESTUDIO SIMPLIFICADO DE IMPACTO AMBIENTAL.....	404
ANEXO 12.- ESTUDIO SOBRE ACCESIBILIDAD.....	419
ANEXO 13.- PLAN DE INFRAESTRUCTURAS.....	434
ANEXO 14.- FICHA URBANISTICA.....	438

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

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

Ámbito de Ordenación Singular: **AOS-19.2**
C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)

PROMOTOR: **LI HOGARES S.COOP.MAD.**

**MEMORIA DESCRIPTIVA
Y JUSTIFICATIVA DE
LA ORDENACIÓN**

DOC. I: MEMORIA



AOS-19.2 del PGOU de MÓSTOLES

DOC. I: MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

INDICE DE DOC. I | MEMORIA

I. MEMORIA INFORMATIVA	6
I.1 OBJETO	6
I.2 AMBITO SITUACION Y SUPERFICIE TOPOGRAFICA	7
I.3 SUPERFICIE CATASTRAL.....	12
I.4 SUPERFICIE REGISTRAL.....	15
I.5 SUPERFICIES CUADRO RESUMEN.....	15
I.6 LISTADO DE COLINDANTES	16
I.7 JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION	16
I.8 ALCANCE.....	17
I.9 AUTOR DEL ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR.	21
II. INFORMACION URBANISTICA	23
II.1 ANTECEDENTES Y EVOLUCION HISTORICA.	23
II.2 LOCALIZACION Y CARACTERISTICAS DEL ÁMBITO.	29
II.3 MARCO LEGAL.....	32
II.4 CONVENIO.....	32
II.5 ACTA DE CESION Y LICENCIA DE PARCELACION.....	32
II.6 PARCELA RESULTANTE	33
II.7 PARAMETROS URBANISTICOS RESULTANTES. CUADRO RESUMEN.....	33
II.7.1 REDES POR OCUPACION DIRECTA	34
II.7.2 REDES OBTENIDAS POR TITULO ONEROSO	35
II.8 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.	35
II.9 SITUACIÓN URBANISTICA DEL ENTORNO.	37
II.10 UBICACIÓN EN RELACIÓN CON EL PGOU.	37
II.11 LOS IMPACTOS SOCIALES Y ECONOMICOS.....	39
II.12 IMPACTO EN LA IGUALDAD DE GÉNERO.....	40
II.13 IMPACTOS EN LA INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.	40
II.14 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.	41

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
PROMOTOR: LI HOGARES S.COOP.MAD.	DOC. 1: MEMORIA INDICE

III ORDENACION PORMENORIZADA PROPUESTA	42
III.1 MARCO DE LA ORDENACION.....	42
III.2 ALTERNATIVAS.....	42
III.2.1.- ALTERNATIVA CERO.	42
III.2.2 ALTERNATIVA PROPUESTA.....	42
III.2.3 CRITERIOS PARA LA ORDENACION.....	43
III.2.4 PROPUESTA DE ORDENACION. DESCRIPCION.....	44
III.3.- OBLIGACIONES DE URBANIZACION.....	46
III.4.- INCIDENCIA AMBIENTAL.	46
III.5.- CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/98.....	49
III.6.- ESTUDIO ACUSTICO. -.....	51
III.7.- ESTUDIO ECONÓMICO.	51
IV.- ORDENANZAS.....	53
IV.1- ORDENANZAS GENERALES.....	53
IV.2.- ORDENANZAS PARTICULARES.....	53
V MEDIDAS GENERALES DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.:.....	56
V.1 CONDICIONES RESPECTO A LA RED DE RIEGO CON AGUA REGENERADA:	56
V.2 CONDICIONES RESPECTO AL VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES Y CONEXIÓN A LA RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE	57
V. 3CONDICIONES RESPECTO A CALIDAD DE SUELOS.....	57
V. 4.- AFECCIONES A INFRAESTRUCTURAS ELECTRICAS.....	57
V.5.- CONDICIONES PARA LAS ZONAS VERDES Y ARBOLADO	58

I. MEMORIA INFORMATIVA

I.1 OBJETO

El Objeto del Plan Especial de Mejora Urbana (**PEMU**) es conseguir la integración en la ordenación del entorno donde se ubica, de la edificación en que se concrete la edificabilidad residencial asignada en la parcela actualmente industrial y asegurar la inexistencia de efectos sociales negativos derivados de la recalificación, así como completar, mediante determinaciones pormenorizadas, las contenidas en el PGOU de Móstoles, en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado **AOS-19.2**, 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 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.

Pertenece a la zona de ordenanza ZU-AE-4 / ZU-R2 que tiene por objeto la regulación del 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.

I.2 ÁMBITO SITUACION Y SUPERFICIE TOPOGRAFICA

El AOS-19.2 está definido en el PGOU de Móstoles que lo clasifica como SUELO URBANO CONSOLIDADO. Este lo delimita en la parcela actual de uso industrial que se recalifica a residencial para integrar las nuevas edificaciones en la trama urbana del entorno. En la actualidad se encuentra libre de edificación y vallado en todo su perímetro.

Está situado en el noroeste de la ciudad en la confluencia de las calles Málaga y Pintor Velázquez, tiene una ligera pendiente ascendente desde la linde sur de la parcela hacia la linde norte, salvando un desnivel de 1,20 metros en 150 metros de longitud aproximadamente. El entorno de origen industrial en el que se ubica, está siendo modificado orientándose hacia el uso residencial, mejorando sus infraestructuras con amplias zonas verdes y permitiendo el desarrollo de un nuevo barrio residencial perfectamente comunicado con el centro de la ciudad y con conexión directa a la autopista Nacional V



Dentro del límite establecido por el PGOU, se incluye, en el ámbito del **AOS-19.2**, una actual Zona Verde de propiedad municipal que se prevé se **permuté** con la actual parcela industrial, ubicándose en la primera la edificabilidad prevista por el PGOU y pasando por tanto la parcela industrial a zona verde de nueva calificación que se incorporara a las Redes Generales municipales.

<p>PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MÁLAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)</p>	<p>MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN</p>
<p>PROMOTOR: L1 HOGARES S.COOP.MAD.</p>	<p>DOC. I: M E M O R I A</p>

En la ficha urbanística del PGOU se detallan ambas parcelas nombrándolas como **A** la edificable y **A'** la actual industrial que pasaría a ser zona verde de nueva calificación mediante el proyecto de reparcelación correspondiente. En los párrafos siguientes se detallan las superficies de las mismas obtenidas por medición topográfica. La parcela edificable, "**A**" tiene forma pentagonal y la parcela que se permuta y donde se ubica la zona verde "**A'**", sensiblemente cuadrada.

Los límites de la parcela "A" edificable se corrigen por este Plan Especial haciendo coincidir su linde este, con los límites estrictos de la calle Málaga, es decir bordillo interior de la actual acera, facilitando de esa manera, los accesos a la misma y homogeneizando el ancho de esta calle.

Las lindes del AOS-19.2 quedan por lo tanto definidas de la siguiente forma:

- Al norte con la calle pintor Velázquez y Avenida de los Abogados de Atocha
- Al sur linda con el inicio de la calle Málaga y naves industriales
- Al este con el AOS-19.1, ya edificado, zonas de suelo urbano no consolidado y calle Málaga
- Al oeste con el Parque de los Olivos y Avenida de los Abogados de Atocha.

La calle Málaga atraviesa el ámbito de sur a norte, con una longitud de aproximadamente 152 metros, sirviendo de nexo de unión de ambas zonas A y A', que quedan al oeste y al este respectivamente, de esta.

Para, la medición real de la superficie del ámbito se llevó a cabo un levantamiento topográfico, suscrito por técnico competente, del área comprendida dentro de los límites de referencia, que se adjunta como plano IN-02 en este Plan Especial de Mejora Urbana.

De acuerdo con dicho levantamiento y la interpretación inicial del perímetro, la superficie bruta del AOS-19.2 es de **7.836,63 m²**.

Esta superficie se da por válida de acuerdo con lo dispuesto en el ARTÍCULO 1.9 PARRAFO 6 de las NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES DEL PGOU DE MOSTOLES que especifica... "*Los resultados de la medición superficial sobre el terreno, man-*

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
PROMOTOR: LI HOGARES S.COOP.MAD.	DOC. I: M E M O R I A

teniendo el perímetro, prevalecerán sobre los datos de superficie incluidos en el Plan". Se incluye un cuadro a continuación donde se especifica que corresponde a cada una de las partes que integran el AOS-19.2 es decir:

ZONA	SUPERFICIE (m ² s)
ZONA A.- (*) PARCELA EDIFICABLE	2.623,49
ZONA A'. - ZONA VERDE NUEVA CALIFICACION PRE-VISTA EN EL AOS-19.2	3.341,86
CALLE MALAGA (correspondiente al AOS-19.2)	1.871,28
TOTAL	7.836,63

(*). – En esta parcela edificable es de señalar la existencia de un **CENTRO DE TRANSFORMACIÓN** de propiedad municipal que minora la superficie libre de la misma en 58,55 m², ocupación neta del centro.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2
 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)

PROMOTOR: LI HOGARES S.COOP.MAD.

**MEMORIA DESCRIPTIVA
 Y JUSTIFICATIVA DE
 LA ORDENACIÓN**

DOC. I: MEMORIA

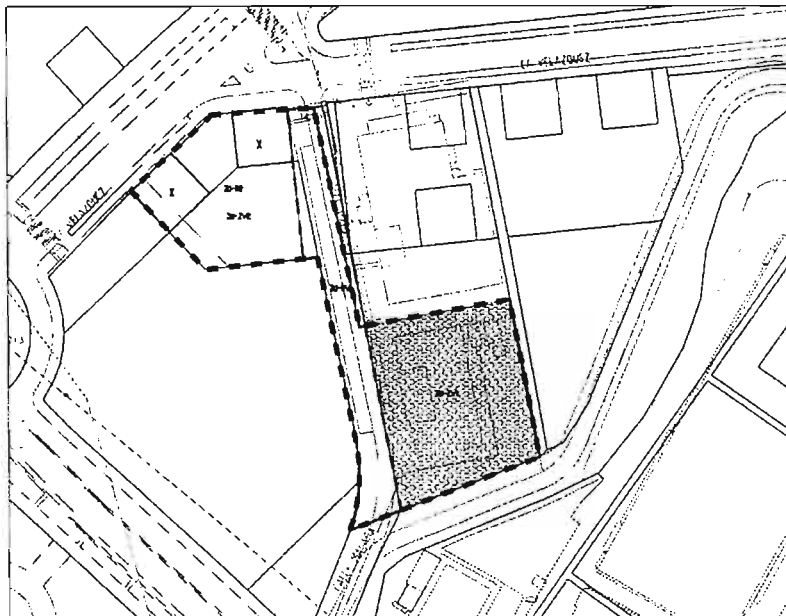
FICHA URBANISTICA PGOU

Ámbito de Ordenación Singular 19.2. Cuadro de Características

AOS-19.2

Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	3.390,12 m ² s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m ² /m ²)	6.102,20 m ² c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	8.000 m ² c
Diferencia (2) - (1)	1.897,80 m ² c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	3.390,12 m ² s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	1.054,33 m ² s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	
Suelo a Urbanizar (Su)	3.390,12 m ² s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	1.062 m ² s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	3.390,12 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	1.062 M €
Gasto Total (Su - Se) M	2.328,12 M €

PARCELARIO INICIAL



Zona verde de nueva calificación

--- Parcela Inicial

--- LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

* Dado que el suelo en que se ubica el aprovechamiento es municipal, el suelo afectado por la ocupación se superpone sobre el aportado.

E: 1/2.000

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2
C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)

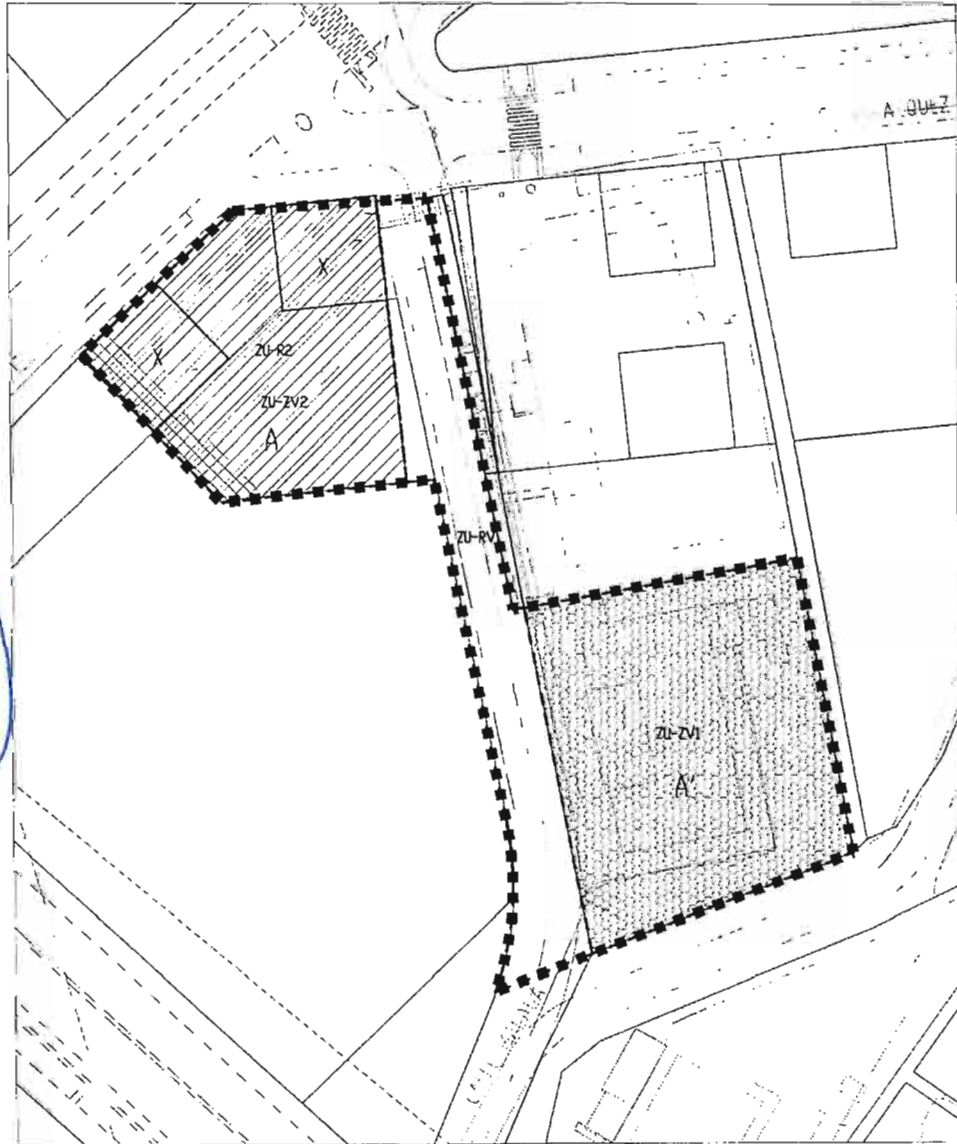
PROMOTOR: LI HOGARES S.COOP.MAD.

**MEMORIA DESCRIPTIVA
Y JUSTIFICATIVA DE
LA ORDENACIÓN**





DOC. I: MEMORIA



ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 19.2

AOS-19.2



ORDENACIÓN

-  ORDENANZA ZU-R2
-  UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD. ORDENANZA R-2
-  ZONAS VERDES
-  ZONAS QUE SE PERMUTAN

-  LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR
-  ALINEACIÓN EXTERIOR

ficha urbanística actual PGOU.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

Ámbito de Ordenación Singular: **AOS-19.2**
 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)

PROMOTOR: **LI HOGARES S.COOP.MAD.**

**MEMORIA DESCRIPTIVA
Y JUSTIFICATIVA DE
LA ORDENACIÓN**

DOC. I: **M E M O R I A**

I.4 SUPERFICIE REGISTRAL

Según el registro de la Propiedad nº4 de la ciudad de Móstoles, la parcela de terreno correspondiente a la referencia catastral especificada como 5348402VK2654N0001EB situada en este término municipal, en la actual calle Málaga nº2 denominada con la letra **A'** según el PGOU tiene una superficie de 3.476,72 m²s.

I.5 SUPERFICIES CUADRO RESUMEN

Con el fin de facilitar un análisis comparativo de las distintas superficies de la parcela se incluyen los cuadros correspondientes tanto de la parcela A como de la A'.

PARCELA INDUSTRIAL A' ANEJA AL AOS-19.2	URBANISTICA	CATASTRAL	REGISTRAL	TOPOGRAFICA
SUPERFICIE m²s	3.390,12	3.318,00	3.476,72	3.341,86

Esta superficie es la que genera el aprovechamiento patrimonializable para el nuevo uso residencial correspondiente a los propietarios del ámbito.

PARTE DE PARCELA MUNICIPAL ANEJA AL AOS-19.2 A	URBANÍSTICA	CATASTRAL TOTAL	REGISTRAL	TOPOGRÁFICA PERTENECIENTE AL AOS-19.2
SUPERFICIE m²s		13.224,00		3.341,86

<p>PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)</p>	<p>MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN</p>
<p>PROMOTOR: <i>LI HOGARES S.COOP.MAD.</i></p>	<p>DOC.1: MEMORIA</p>

La parcela segregada del total catastral de titularidad municipal, denominada en el AOS-19.2 como A, se permuta con la A'

I.6 LISTADO DE COLINDANTES

Según consta en la nota simple informativa del Registro de la Propiedad número 4 de la ciudad de Móstoles, los colindantes son:

Por la derecha entrando finca de Don Emilio Puerta, por la izquierda con la finca de Dña. Susana García Rodríguez y por el fondo con la parcela letra B-registral antigua 28.123

I.7 JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION

La redacción de este Plan Especial de Mejora Urbana. 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 "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"

<p>PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)</p>	<p>MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN</p>
<p>PROMOTOR: L1 HOGARES S.COOP.MAD.</p>	<p>DOC. I: M E M O R I A</p>

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, sustanciada en estudio específico que dará lugar, en su caso, a medidas correctoras articuladas mediante convenio urbanístico 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.3 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, transcrita 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 explicitadas en el punto 4, en el que se dice textualmente: "Sin perjuicio de una mayor concreción y me-

<p>PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)</p>	<p>MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN</p>
<p>PROMOTOR: LI HOGARES S.COOP.MAD.</p>	<p>DOC.1: MEMORIA</p>

diante desarrollos reglamentarios, son en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística: 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.

Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.

La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones. El régimen normativo de los usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.



La definición de los elementos, 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 de los sistemas de ejecución.

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 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 de-

<p>PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)</p>	<p>MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN</p>
<p>PROMOTOR: LI HOGARES S.COOP.MAD.</p>	<p>DOC. I: MEMORIA</p>

terminaciones 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 3-) 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, cuanto 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

<p>PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)</p>	<p>MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN</p>
<p>PROMOTOR: LI HOGARES S.COOP.MAD.</p>	<p>DOC. I: M E M O R I A</p>

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, luego de 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 materialicen el aprovechamiento asignado.

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, el AOS debe de:

- 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 luego del 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-AE4/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

II. INFORMACION URBANISTICA

II.1 ANTECEDENTES Y EVOLUCION HISTORICA.

No se tiene constancia exacta del tipo de actividad que se desarrollaba en los edificios ya demolidos que ocupaban nuestra parcela ni la desempeñada en los edificios de las parcelas colindantes.

La parcela se sitúa actualmente en el casco urbano de Móstoles, pero durante muchas décadas se estuvo en las afueras, en un entorno agrícola atravesado por el cauce del arroyo del Soto y varios caminos que conectaban Móstoles con las localidades próximas. En las inmediaciones de la parcela no se desarrollan en la actualidad actividades potencialmente contaminantes del suelo. Además, de acuerdo con el estudio de las ortofotografías históricas disponibles, no se tiene constancia de que en el pasado se hayan desarrollado actividades potencialmente contaminantes vinculadas con alguna de las instalaciones o fábricas próximas.



Año 1956

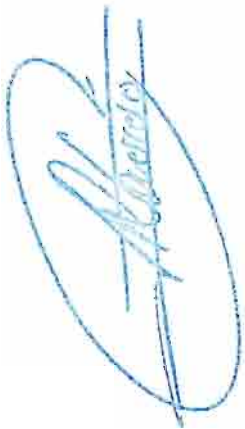
PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2
C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)

PROMOTOR: LI HOGARES S.COOP.MAD.

**MEMORIA DESCRIPTIVA
Y JUSTIFICATIVA DE
LA ORDENACIÓN**

DOC.I: MEMORIA



Año 1975



Año 1999

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2
C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)

PROMOTOR: LI HOGARES S.COOP.MAD.

**MEMORIA DESCRIPTIVA
Y JUSTIFICATIVA DE
LA ORDENACIÓN**

DOC. I: MEMORIA



Año 2001



año 2007

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2
C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)

PROMOTOR: LI HOGARES S.COOP.MAD.

**MEMORIA DESCRIPTIVA
Y JUSTIFICATIVA DE
LA ORDENACIÓN**

DOC. I: MEMORIA



Año 2010



Año 2015

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

Ámbito de Ordenación Singular: **AOS-19.2**
C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)

PROMOTOR: **LI HOGARES S.COOP.MAD.**

**MEMORIA DESCRIPTIVA
Y JUSTIFICATIVA DE
LA ORDENACIÓN**

DOC. I: MEMORIA



Año 2018



Año 2020

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANAÁmbito de Ordenación Singular: **AOS-19.2**
C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)PROMOTOR: **L1 HOGARES S.COOP.MAD.****MEMORIA DESCRIPTIVA
Y JUSTIFICATIVA DE
LA ORDENACIÓN****DOC. I: MEMORIA**

Año 2021

En base a las fotografías mostradas en las páginas anteriores, podemos hacer un resumen de los usos del suelo que se han desarrollado en la parcela objeto de estudio y en su entorno más próximo. En la primera fotografía disponible, del año 1956, la zona de estudio está emplazada fuera del casco urbano de Móstoles y todo el entorno tiene un uso enteramente agrario. Se trata de una zona que está atravesada por el cauce del arroyo del Soto, claramente reconocible y aún sin soterrar/encauzar artificialmente. También se reconoce un camino fruto de la unión del camino del Obispo y del camino de Villaviciosa de Odón-Móstoles.

Ya en la fotografía del año 1975 se observan varios edificios de carácter industrial. En la parcela correspondiente al AOS-19.2 podemos ver los dos edificios que, hasta su final demolición, la estuvieron ocupando. En el sureste se observa un gran complejo fabril que cuenta con varias edificaciones y unas piscinas. El camino anteriormente citado ha sido pavimentado y es una carretera. El resto del entorno mantiene un uso agrícola.

En la ortofoto del año 1991, no se ven cambios importantes en cuanto a la ocupación de parcelas se refiere. Sin embargo, se observan labores de modificación

<p>PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)</p>	<p>MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN</p>
<p>PROMOTOR: L1 HOGARES S.COOP.MAD.</p>	<p>DOC. I: M E M O R I A</p>

del cauce del arroyo del Soto que podrían deberse a los trabajos de soterramiento posteriores del arroyo en esta zona.

En la siguiente fotografía, del año 2001, se aprecian grandes modificaciones de los alrededores de nuestra parcela. Se está realizando una urbanización de la zona, con creación de nuevos viales y zonas en las que se acumulan grandes acopios de terreno removilizado.

En el siguiente par de fotografías, 2001 y 2007, no se aprecian cambios significativos. Mientras que, en la ortofoto del año 2010, vemos que se han construido nuevos viales y zonas ajardinadas. Por el número de vehículos aparcados frente a nuestra parcela, se entiende que, en los edificios, en la actualidad demolidos, aún se desarrollaba algún tipo de actividad.

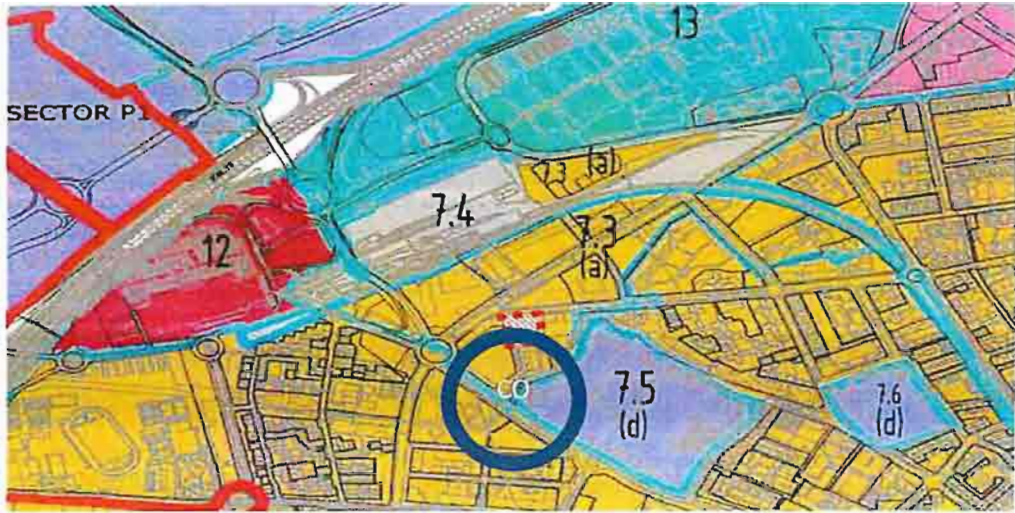
La fotografía del año 2010 no muestra cambios importantes. Ya en la siguiente ortofoto, del año 2015, podemos ver que se ha iniciado la construcción de un bloque de viviendas al Norte de nuestro emplazamiento. Posteriormente, en la ortofotografía del año 2020 se puede ver que se ha realizado la demolición de los edificios existentes en nuestra parcela y en la parcela colindante por el Norte. En la fotografía del año 2021 no se ven cambios reseñables.

De esta manera, el entorno de la parcela y el propio terreno ha pasado en el transcurso de algunas décadas de un entorno completamente agrario a una zona industrial empleada durante algunos años, y posteriormente se ha iniciado un paso al uso residencial por la necesaria expansión de los últimos años.

II.2 LOCALIZACION Y CARACTERISTICAS DEL ÁMBITO.

Desde el punto de vista urbanístico este suelo se ubica en SUELO URBANO CONSOLIDADO estando incluido en el AREA HOMOGENEA 7.3 con USO GLOBAL RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.

<p>PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)</p>	<p>MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN</p>
<p>PROMOTOR: L1 HOGARES S.COOP.MAD.</p>	<p>DOC. I: MEMORIA</p>



EXTRACTO DEL PGOU

Alonso



EXTRACTO DEL PGOU

Una vez coordinado el resultado, la superficie delimitada por el levantamiento topográfico, que se adjunta como plano IN- 02 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., se considera como la válida y asciende a 7.836,63 m²s, con el desglose que se resume en el cuadro siguiente:

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
PROMOTOR: L1 HOGARES S.COOP.MAD.	DOC. I: M E M O R I A

ZONA	SUPERFICIE (m ² s)
ZONA A (*) PARCELA EDIFICABLE	2.623,49
ZONA A' ZONA VERDE DE NUEVA CALIFICACIÓN	3.341,86
CALLE MALAGA (correspondiente al AOS-19.2)	1.871,28
TOTAL	7.836,63

(*) NOTA ACLARATORIA. - En la parcela edificable es de señalar la existencia de un CENTRO DE TRANSFORMACIÓN de propiedad municipal que minorra la superficie libre de la misma en 57,83 m² que es la ocupación neta del centro.

Tanto esta calle como las limítrofes al ámbito se hallan urbanizadas con todos los servicios públicos urbanos, es decir, agua, saneamiento, baja tensión, telefonía, gas canalizado y alumbrado público.

La calle Málaga en lo que supone el ámbito del AOS tiene una pendiente del 0.8% aproximadamente lo que la hace sensiblemente horizontal. Esta calle conecta la calle Granada y calle Pintor Velázquez.

Desde el punto de vista urbanístico se prevé que la parcela nombrada en la ficha urbanística con "A" se permute con la "A'" correspondiente esta con la parcela industrial inicial y pasaría a ser zona verde de nueva calificación.

La edificabilidad prevista por el PGOU para el AOS-19.2 es de **8.000 m²c** y se ubicaría, por tanto, en su totalidad en la parcela "A".

La parcela edificable, "A" tiene forma pentagonal y la parcela que se permuta y donde se ubica la zona verde "A'", sensiblemente cuadrada.

Los límites de la parcela "A" edificable, **se corrigen en este Plan Especial**, con potestad en virtud de lo indicado a tal efecto por el PGOU en la página 19 del tomo 7 GESTION, con el fin de hacerla coincidir en su linde este, con los límites estrictos de la calle Málaga (bordillo interior de la acera). De esta manera se facilitan los accesos a la parcela y se mantiene constante el ancho de esta calle,

<p>PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)</p>	<p>MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN</p>
<p>PROMOTOR: L1 HOGARES S.COOP.MAD.</p>	<p>DOC. I: MEMORIA</p>

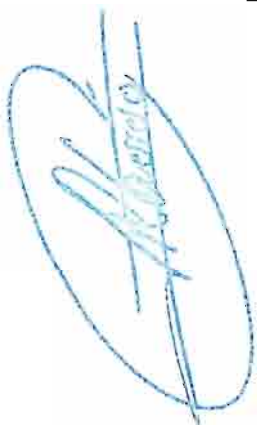
II.3 MARCO LEGAL

El Plan Especial AOS-19.2" se tramita como desarrollo del Plan General de Móstoles, realizándose según lo dispuesto en los artículos 35 y 43 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y del artículo 47 de la ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial del Suelo y urbanismo de la Comunidad de Madrid y los artículos 50,51 y 52 de la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid.

Las condiciones que el Plan Especial debe cumplir vienen reguladas por los artículos 17 y 23 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, así como por lo contenido en el Plan General de Móstoles.

Este Plan Especial se desarrolla bajo el siguiente marco normativo:

- Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Ley 21/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.
- Ley 2/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.



II.4 CONVENIO.

Se presenta en el Ayuntamiento de Móstoles para su firma el convenio urbanístico entre la propiedad L1 HOGARES S. COOP. MAD. y el propio Ayuntamiento de Móstoles, estableciéndose los derechos y obligaciones de cada uno de los intervinientes en el mismo, cara a la gestión del suelo afectado por el AOS-19.2 y las cesiones a realizar en favor del Ayuntamiento para su uso normativo. (ver anexo 01)

II.5 ACTA DE CESION Y LICENCIA DE PARCELACION.

El convenio contempla la licencia la tramitación de Licencia de parcelación y acta de cesión al Ayuntamiento de Móstoles de varias superficies de la finca original

La superficie topográfica del AOS-19.2 es de **7.836,63 m²**

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
PROMOTOR: LI HOGARES S.COOP.MAD.	DOC. I: MEMORIA

Tras la parcelación y las cesiones está previsto el siguiente resultado:

- Una superficie de 2.623,49 m²s como parcela edificable, actualmente zona verde adscrita al Parque De Los Olivos y que se permutara con la parcela industrial que se ha descrito en párrafos anteriores y nombrada en el PGOU como parcela **A**. Es en esta donde se situará la totalidad de la edificabilidad asignada al sector.
- Una superficie de 3.341,86 m²s, provenientes de la parcela industrial que es nombrada como A' en el PGOU, que se permuta con la anterior, pasando a ser zona verde por ocupación directa.
- Resto del sector 1.871,28 m²s que se ceden al Ayuntamiento en concepto de viales, calle Málaga cuya urbanización esta ya ejecutada.

Todas estas superficies están pendientes de confirmación en la licencia de parcelación y acta de cesión.

II.6 PARCELA RESULTANTE

La parcela resultante tras las cesiones al Ayuntamiento donde se materializará la totalidad de la edificabilidad asignada al AOS-19.2 es la siguiente:

PARCELA "A" SUPERFICIE 2.623,49 m²S (*)

Linda:

Al norte con la calle Pintor Velázquez

Al sur y al este con la zona verde del Parque de los Olivos

Al oeste con la calle Málaga y el AOS-19-1 ya construido.

(*) En esta parcela se tendrá en cuenta que dentro de la superficie consignada al inicio existe un centro de Transformación colindante con el bordillo interior de la acera correspondiente de la calle Málaga con una superficie ocupada de 57,83 m² según medición topográfica.

II.7 PARAMETROS URBANISTICOS RESULTANTES. CUADRO RESUMEN

La realidad del levantamiento topográfico de la superficie del ámbito del AOS-19.2 tiene como consecuencia una pequeña modificación de algunos aspectos de la ficha cuyos parámetros principales se recogen en el siguiente cuadro:

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
PROMOTOR: L1 HOGARES S.COOP.MAD.	DOC. I: MEMORIA

Zona de Ordenanza	ZU-AE4/ ZU-R2
SUPERFICIE TOTAL AOS-19.2	7.836,63 m ² s
SUPERFICIE A EFECTOS DE COMPUTO DE APRO- VECHAMIENTO (m ² S)	3.390,12 m ² s
EDIFICABILIDAD CORRESPONDIENTE A LOS PRO- PIETARIOS DEL AMBITO (Coef. Edif. 1,8 m²/m²)	6.102,20 m ² c
SUPERFICIE PARCELA EDIFICABLE A USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	2.623,49 m ² s
EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA POR EL PLA- NEAMIENTO	8.000,00 m ² c
DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD (*)	1.897,20 m ² c
SUPERFICIE DE CESION A VIALES	1.871,28 m ² s
SUPERFICIE DE ZONA VERDE DE NUEVA CALIFI- CACIÓN A'	3.341,86 m ² s
Ocupación máxima de parcela neta sobre rasante	100%
Ocupación máxima de parcela neta bajo rasante	(**) 100%
Número máximo de plantas	Planta Baja +9

(*) LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD SE ADQUIERE POR LA PROPIEDAD MEDIANTE CONVENIO URBANISTICO (VER ANEXO 01)

II.7.1 REDES POR OCUPACION DIRECTA

Las redes obtenidas por ocupación directa a favor del Ayuntamiento están indicadas en el cuadro resumen como zona verde y se recoge en el convenio urbanístico que se presenta en el Ayuntamiento junto con otras particularidades, e igualmente se adjunta como anexo 01 en este documento.

Tiene una superficie topográfica de **3.341,86 m²**

Con ello se da cumplimiento a lo dispuesto en el PGOU que diseña, para la obtención de Redes Públicas, la ocupación directa contemplada en el artículo 90 b) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
PROMOTOR: L1 HOGARES S.COOP.MAD.	DOC. I: M E M O R I A

II.7.2 REDES OBTENIDAS POR TITULO ONEROSO

Las redes obtenidas por título oneroso a favor del Ayuntamiento corresponden a **.1.054,33 m²** de suelo cuya edificabilidad asignada sería **1.054,33 x 1,8 = 1.897,80m²c** que se recogen en la ficha urbanística del PGOU.

Esta edificabilidad es adquirida por la promotora **L1 HOGARES S. COOP.MAD** cuyo acuerdo se recoge en el Convenio Urbanístico adjunto a este documento. Ver anexo 01.

II.8 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

En la actualidad, como puede comprobarse en el plano topográfico IN-02, y en las fotografías de la zona, no existe ninguna construcción en el sector AOS-19.2.

En la parcela **A**, donde se ubicará la edificación, existen en la actualidad una serie de elementos que configuran su actual uso como zona verde. Estos elementos se identifican con farolas de alumbrado, bancos, papeleras, etc.... que serán inventariados y reutilizados en las zonas ajardinadas del AOS-19.2.

Se destaca la existencia de olivos de gran porte y antigüedad por lo que se van a reutilizar en esta parcela. Son 12 Uds. en total que serán igualmente inventariadas y trasplantadas donde se proyecte en el correspondiente proyecto de urbanización y/o en el de edificación.

En su frente a las calles Pintor Velázquez/Abogados de Atocha, en la que se sitúa el acceso, se conservara la disposición del mobiliario urbano, disposición de alcorques y en general cualquier elemento que configure el espacio público en esta zona.

Por la calle Abogados de Atocha discurre la red de aguas pluviales principal gestionada por el CYII. A esta red no se tiene previsto acometer con ningún elemento de la nueva construcción, si bien desaguara por pendiente natural toda el agua proveniente de la escorrentía tal y como ha ocurrido hasta ahora. No se producirá ninguna modificación en esta red provocada por la nueva actuación sobre la parcela primitiva. En la esquina NW de la parcela A existe una parada de autobús sobre la que no se actuará y seguirá exactamente como esta.

La red de abastecimiento pasa por la calle pintor Velázquez y calle Málaga con una tubería de DN200 gestionada por el CYII. Se le comunicara a este organismo durante la redacción del proyecto de urbanización de la acometida de las 80 viviendas proyectadas en el AOS-19.2.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
PROMOTOR: LI HOGARES S.COOP.MAD.	DOC. I: MEMORIA

La energía eléctrica la recibe en baja tensión por un tendido soterrado que viene del transformador existente, propiedad de IBERDROLA. Se solicita de esta compañía punto de conexión para el desarrollo inmobiliario previsto. En el plano O-03 se dibuja la posible conexión con la red existente por indicación de la compañía IBERDROLA.

Tanto el servicio de datos como el servicio telefónico se suministra desde una arqueta de conexiones propiedad de Telefónica situada en la esquina de calle Málaga con calle Pintor Velázquez. Igualmente, en el proyecto de urbanización correspondiente se solicitará de esta compañía punto de conexión de datos y telefonía.

Finalmente, el alumbrado de todo el perímetro tanto de esta parcela A como de la A' y calle Málaga está totalmente operativo y en funcionamiento ya que todo el entorno se encuentra totalmente urbanizado por tratarse de un suelo urbano consolidado. No obstante, en el proyecto de urbanización correspondiente a este AOS se propondrán las correspondientes modificaciones/ampliaciones de las líneas de alumbrado, consensuado con los departamentos correspondientes del Ayuntamiento de Móstoles.

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

<p>PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)</p>	<p>MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN</p>
<p>PROMOTOR: LI HOGARES S.COOP.MAD.</p>	<p>DOC. I: MEMORIA</p>

II.9 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 en la clase de no consolidado.

En el límite **S** del AOS-19.2, la calle Granada 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-19.2 al sistema viario que en la actualidad es la calle Málaga (véase el plano correspondiente).

II.10 UBICACIÓN EN RELACIÓN CON EL PGOU.

Como se ha apuntado, para la consecución de los objetivos descritos al comienzo de este Capítulo, el Plan General incluye piezas concretas del Suelo Urbano Consolidado en ámbitos de Ordenación Singular en los que, a través del instrumento urbanístico de desarrollo correspondiente, se harán las determinaciones de la ordenación pormenorizada que el Plan General no prevé -Ad. 42.6.e).20 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La actividad de ejecución en estos ámbitos, que permitirá materializar los usos asignados por el planeamiento de acuerdo con la ordenación pormenorizada diferida, se llevará a cabo mediante Actuaciones Aisladas (Art. 79.3.c) de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid).

De acuerdo con todo lo explicado hasta el momento, la gestión de cada una de estas Actuaciones Aisladas variará en función de cuáles hayan sido las determinaciones que el Plan General ha decidido no contemplar.

Por ello, en la regulación específica de estos ámbitos se concreta el proceso de gestión que precisa cada uno de ellos.

Con objeto de facilitar la gestión, el ámbito de Ordenación Singular se divide en unidades de parcelación. A cada una de las cuales, se le repercute por contribuciones especiales la cantidad que corresponde al conjunto de parcelas que la integran, realizándose el proceso de distribución de beneficios y cargas en su

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
PROMOTOR: LI HOGARES S.COOP.MAD.	DOC. I: MEMORIA

interior, mediante la reparcelación, de acuerdo con lo establecido en el Art. 82.2.a) de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Plan General distingue dos tipos de ámbitos de Ordenación Singular aquellos que incluyen zonas edificadas y aquellos que incluyen tan sólo suelo vacante o edificaciones fuera de ordenación de uso. En el primer caso, se trata de parcelas iniciales netas y por ello el conjunto de los ámbitos conforma una zona de ordenanza discontinua. En el segundo caso se trata de parcelas brutas y su edificabilidad es la del área homogénea en la que se encuentran

A continuación, se relacionan por zonas de Ordenanza. En el cuadro y plano adjuntos se identifican las redes públicas adquiridas a título oneroso, una parte de las cuales, conforme posibilita la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 9/2001, se "computan a efectos de cálculo de los coeficientes de edificabilidad de ámbitos de actuación". con la distribución que se expone a continuación:

AOS 1- Juan de Ocaña	807,09 m2s
AOS 2- Cristo	1.298,37 m2s
AOS 3- Bailén	527,21 m2s
AOS 4.1- Andrés Torrejón	0,00 m2s
AOS 4.2- Andrés Torrejón	0,00 m2s
AOS 5- Rejilla.....	252,82 m2s
AOS 7- Fausto Fraile	176,91 m2s
AOS 8- Pradillo	1.728,33 m2s
AOS 9.1- Reyes Católicos 1	159,12 m2s
AOS 9.2- Camino de Humanes	471,12 m2s
AOS 9.3- Reyes católicos 2	74,80 m2s
Subtotal.....	5.495,77 m2s
AOS 15 - Baleares	106,52 m2s
AOS 16 - Industrial Goya.....	.792,44 m2s
AOS 18 - Abogados de Atocha (panadería)...	.801,67 m2s
AOS 19.1 - Málaga	316,15 m2s
AOS 19.2 - Málaga	1.054,33 m2s
Subtotal.....	3.071,11 m2s
AOS 17.1 - Héroes de la Libertad (Asmobel)...	114,20 m2s
AOS 17.2	500,00 m2s
Subtotal.....	614,20 m2s
TOTAL.....	9.181,08 m2s

La asignación se realizará en el momento de la ejecución de cada ámbito de ordenación singular

NOTA. - Cuando se demuestre fehacientemente que el límite establecido en el Plan General contiene errores de identificación de suelos que, según los criterios

<p>PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)</p>	<p>MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN</p>
<p>PROMOTOR: LI HOGARES S.COOP.MAD.</p>	<p>DOC. I: MEMORIA</p>

de este documento debería haber sido incluido en el ámbito, puede efectuarse una corrección en el propio proceso de desarrollo.

Los 1.054,33 m²s que refleja la tabla del Plan General para el AOS 19.2 que tras la aplicación del coeficiente 1,8 corresponde a los 1.897,80 m²c que figuran en la ficha del AOS 19.2. De esta manera queda recogido en el punto IV del convenio firmado entre las partes y que se incluye en el anexo 01 de este documento

La descripción anterior explica por si 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-19.2 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-19.2 está totalmente inmerso en la zona con **USO GLOBAL RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (plano 4, TR-PGOU Móstoles)**.

II.11 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, como se comprueba en la reseña histórica desarrollada en el punto II.01 estas instalaciones son totalmente inexistentes a día de hoy.

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 de homogeneización y continuidad de la Estructura Urbana establecido por el PGOU.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
PROMOTOR: <i>LI HOGARES S.COOP.MAD.</i>	DOC. I: MEMORIA

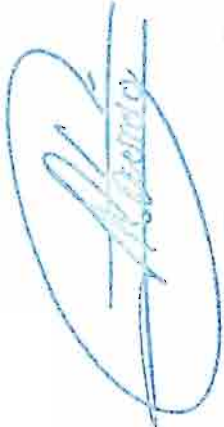
II.12 IMPACTO EN LA IGUALDAD DE GÉNERO.

(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 homogéneo en la acera de la Calle Málaga.



II.13 IMPACTOS EN LA INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.

(Informe Ley Orgánica 1/1996 de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor y Ley 40/2003 de 18 de noviembre de Protección de Familias Numerosas).

El Plan Especial no introduce ninguna modificación en la normativa que pueda suponer un impacto negativo en la infancia, la adolescencia y la familia. De hecho, se habilitan espacios privados y públicos con instalaciones para el uso y disfrute de los niños.

No obstante, se amplía la información en el Anexo 7 de este documento tanto del no impacto en igualdad de género como en la infancia, adolescencia y familia.

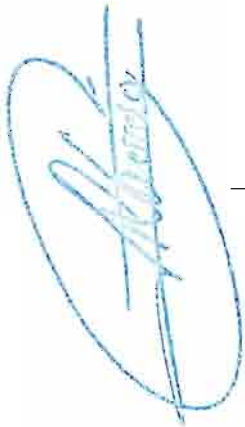
PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
PROMOTOR: LI HOGARES S.COOP.MAD.	DOC. I: MEMORIA

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 de nueva calificación	3.341,86 m ² s
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES A INCORPORAR A LA RED VIARIA	1.871,28 m ² s
SUPERFICIE LUCRATIVA PARCELA A, EDIFICABLE	2.623,49 m ² s
AOS-19.2 Estricto (sin Zona Verde de nueva calificación)	4.494,77 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,

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
PROMOTOR: LI HOGARES S.COOP.MAD.	DOC. I: MEMORIA

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 del ámbito incluida la zona verde, **7.836,63 m²s**
- Zona verde de nueva calificación **3.341,86 m²s**
- Suelo a ceder al dominio público viario, incluido en el ámbito **1.871,28 m²s**.
- De los datos anteriores, se deduce que el suelo de propiedad privada edificable lucrativo es de **2.623,49 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 **8.000 m²c**, (resultado de aplicar el coeficiente de 1,8 m²c / m²s a la superficie a efectos de aprovechamiento más la correspondiente a la obtenida por título oneroso).

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 **8.000 m²c**.

Al ser suelo urbano consolidado el mismo artículo mencionado anteriormente señala que, es patrimonializable el 100% de 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.

III.2.3 CRITERIOS PARA LA ORDENACION.

Con objeto de mantener la continuidad de la línea de fachada de las edificaciones existentes, los nuevos edificios se sitúan alineando la fachada con las alineaciones de las calles Pintor Velázquez y Málaga, formando un ángulo que favorece el soleamiento.

Las posibles alternativas se limitan a las diferentes disposiciones de estos edificios dentro de la parcela. Esto será objeto siempre de un proyecto de ejecución de

<p>PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)</p>	<p>MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN</p>
<p>PROMOTOR: <i>LI HOGARES S.COOP.MAD.</i></p>	<p>DOC. I: MEMORIA</p>

edificación donde se situarán los espacios libres correspondientes derivados de las diferentes situaciones.

III.2.4 PROPUESTA DE ORDENACION. DESCRIPCION

Para la ordenación del volumen edificatorio en el AOS-19.2, se propone completar la trama urbana existente en las edificaciones existentes, respetando de alguna forma las alineaciones de fachadas, sobre todo las correspondientes a los sectores inmediatamente colindantes tales como el AOS-19.1.

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.

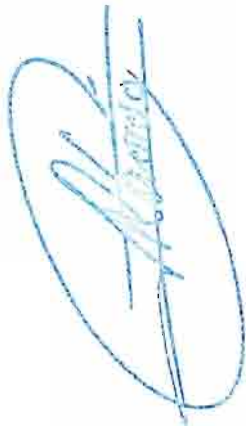
El diseño resultante tiene una altura máxima de 10 plantas (Planta baja + 9 Plano 9 Hoja 41 Calificación Pormenorizada y Alineaciones TR-PGOU MOSTOLES), manteniendo la proporción altura/ocupación en función de la edificabilidad total de la parcela neta.

Con la altura máxima ligada a la ocupación, el volumen se concentra dentro de la zona edificable en una construcción abierta hacia el SW, La calidad de las viviendas sugiere un edificio con la altura máxima hacia las calles Málaga y pintor Velázquez, aunque el Plan Especial no lo condiciona.

El acceso al sótano aparcamiento se realizarla desde la calle Pintor Velázquez, aunque no se descarta que pudiera hacerse desde la calle Málaga.

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.*

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 la zona edificable con la fachada prin-

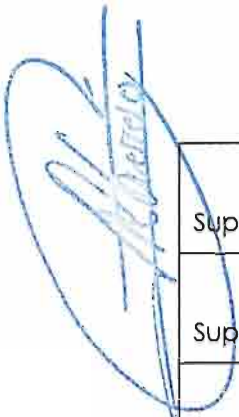


PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
PROMOTOR: <i>LI HOGARES S.COOP.MAD.</i>	DOC. I: M E M O R I A

cipal a calle Pintor Velázquez, y laterales a calle Málaga y la zona verde pública Parque de los Olivos.

En la zona edificable se propone concentrar la edificabilidad en dos edificios sensiblemente rectangulares, con una altura máxima de 10 plantas sobre rasante (PB+9).

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



Superficie total del AOS incluida la zona verde	7.836,63 m ² s
Superficie de dominio público preexistente	5.213,14 m ² s
Superficie de las redes obtenidas a título oneroso que hacen efectivo su aprovechamiento en el AOS	1.054,33 m ² s
Coeficiente de edificabilidad aplicable	1,8 m ² /m ²
Edificabilidad total materializable	8.000 m ² c
Superficie de la zona verde (Ordenanza ZU-ZVI)	3.341,86 m ² s
Superficie de espacios libres de red viaria (Ordenanza ZU-RV)	1.871,28 m ² s
Superficie de suelo edificable lucrativo (Ordenanza ZU-R2 AOS-19.2)	2.623,49 m ² s

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
PROMOTOR: LI HOGARES S.COOP.MAD.	DOC. I: M E M O R I A

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 $1.871,28 \text{ m}^2 \times M\text{€}$. a lo que habrá que sumarle el costo correspondiente de urbanizar los $3.341,86 \text{ m}^2$ s de la parcela A' de la zona verde.

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. De todos los elementos que haya que reponer por deterioro durante las obras responderán a un criterio municipal que en general tendrán las características que marquen los pliegos correspondientes del Ayuntamiento de Móstoles.



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, sin deterioro de las condiciones ambientales del entorno, siempre cuando se apliquen las medidas protectoras, correctoras y compensatorias que se indican en el Estudio Ambien-

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
PROMOTOR: LI HOGARES S.COOP.MAD.	DOC. I: M E M O R I A

tal 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

<p>PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)</p>	<p>MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN</p>
<p>PROMOTOR: LI HOGARES S.COOP.MAD.</p>	<p>DOC. I: MEMORIA</p>

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.

<p>PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)</p>	<p>MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN</p>
<p>PROMOTOR: LI HOGARES S.COOP.MAD.</p>	<p>DOC. I: M E M O R I A</p>

- **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 19.2, 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 consolidados, se exigió la aprobación previa de un **Plan Especial De Infraestructuras**

<p>PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)</p>	<p>MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN</p>
<p>PROMOTOR: <i>LI HOGARES S.COOP.MAD.</i></p>	<p>DOC. I: MEMORIA</p>

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-19.2 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-19.2, 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 80 viviendas reales de superficie media alrededor de 80 m²c, en consecuencia, las redes generales y supramunicipales previstas en el Plan General y en el Pan Especial son perfectamente capaces de recoger los vertidos de esta actuación que se reduce a un solar edificable de **2.623,49** m²s con frente a unas calles dotadas con todos los servicios urbanos,

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.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
PROMOTOR: L1 HOGARES S.COOP.MAD.	DOC. I: M E M O R I A

III.6.- ESTUDIO ACUSTICO. -

Los resultados del estudio acústico realizado, ponen de manifiesto que las determinaciones recogidas en el Plan Especial AOS 19.2 cumplen los requerimientos contemplados en la Ordenanza General para la contaminación acústica del Ayuntamiento de Móstoles. El estudio acústico se incluye como **anexo 9**

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 aceras en las calles Málaga y Pintor Velázquez, de 3.341,86 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 330.000 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 L1 HOGARES S. COOP. MAD. 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.

<p>PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)</p>	<p>MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN</p>
<p>PROMOTOR: LI HOGARES S.COOP.MAD.</p>	<p>DOC. I: MEMORIA</p>

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 profesionales de Dirección de Obra y Seguridad y Salud de Urbanización	20.000
Gastos de Urbanización exterior	330.000
Gastos de Urbanización interior	0
Otros Costes de medidas medio-ambientales	20.600
Total.	500.600

La cantidad anterior supone una repercusión por metro cuadrado edificable de:
 62,57 €/m²c

<p>PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)</p>	<p>MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN</p>
<p>PROMOTOR: LI HOGARES S.COOP.MAD.</p>	<p>DOC. I: MEMORIA</p>

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 AOS19.2

Objeto.

Regula la edificación y el uso del suelo en el AOS-19.2, 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 pintor Velázquez o bien desde la calle Málaga. Se prohíbe el acceso, tanto peatonal como de vehículos, desde las zonas verdes públicas.

Alineaciones:

De parcela:

Serán las definidas en el **PEMU_{AOS19.2}** 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.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
PROMOTOR: LI HOGARES S.COOP.MAD.	DOC. I: M E M O R I A

Altura máxima.

La altura máxima será de 10 plantas.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 8.000 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_{aos19.2}**

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

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
PROMOTOR: LI HOGARES S.COOP.MAD.	DOC. I: M E M O R I A

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.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
PROMOTOR: LI HOGARES S.COOP.MAD.	DOC. I: M E M O R I A

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-19.2 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_{AOS19.2}**.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
PROMOTOR: L1 HOGARES S.COOP.MAD.	DOC. I: MEMORIA

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-19.2 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 condi-

<p>PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Ámbito de Ordenación Singular: AOS-19.2 C/ MALAGA nº 2. MÓSTOLES (28.937 Madrid)</p>	<p>MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN</p>
<p>PROMOTOR: L1 HOGARES S.COOP.MAD.</p>	<p>DOC. I: MEMORIA</p>

ciones 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, No obstante se replantarán todos los olivos existentes, bajo criterio municipal, que haya que mover con motivo de la ejecución de la nueva edificación.

