

PLAN ESPECIAL

**PARA LA AUTORIZACIÓN DE USOS
PORMENORIZADOS COMPATIBLES
EN C/ MARCELINO CAMACHO Nº 43 (antes 33)
POL. IND. “ARROYOMOLINOS”,
MÓSTOLES (MADRID 28938)**

Promotor: HYPRO TRAINING S.L.

Arquitecto: Juan José Pina Arenas

Fecha: Diciembre 2024 *(versión modificada en respuesta a requerimiento municipal)*



MEMORIA:

MEMORIA. INDICE:

1. AGENTES INTERVINIENTES
2. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL
3. OBJETO DEL DOCUMENTO
4. ANTECEDENTES. PARCELA Y EDIFICACIÓN EXISTENTE
5. NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL
6. USOS PROPUESTOS Y PERTINENCIA DEL PLAN ESPECIAL
7. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL
 - 7.1 NUEVA ORDENANZA DE APLICACIÓN
 - 7.2 JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN ADOPTADOS
8. ADECUACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE IMPLANTACIÓN DE LOS NUEVOS USOS
9. CONSECUENCIAS SOCIALES Y URBANAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS NUEVOS USOS
10. MEDIDAS CORRECTORAS Y DE ADECUACIÓN
11. PLAN DE ETAPAS
12. DISPOSICIÓN FINAL

ANEXOS:

- Anexo 0. RESUMEN EJECUTIVO
- Anexo 1. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE ESTADO ACTUAL
- Anexo 2. FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA OBJETO DEL PLAN ESPECIAL
- Anexo 3. NOTA SIMPLE. REGISTRO DE LA PROPIEDAD
- Anexo 4. ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE LA PARCELA
- Anexo 5. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA NAVE

- Anexo 6. CONTRATO ARRENDAMIENTO ESPACIO EXTERIOR PARA TELECOMUNICACIONES
- Anexo 7. DOCUMENTO DE CONFORMIDAD DE LA PROPIEDAD
- Anexo 8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 29.1 DE LA LEY 21/2013, de 9 de Diciembre, de EVALUACIÓN AMBIENTAL
- Anexo 9. ESTUDIO ACÚSTICO
- Anexo 10. ESTUDIO DE TRÁFICO
- Anexo 11. MEMORIA DE SITUACIÓN DEL SUELO. DOCUMENTACIÓN SOBRE SUELOS CONTAMINADOS
- Anexo 12. MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO SOBRE LA IGUALDAD DE GÉNERO, LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA
- Anexo 13. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- Anexo 14. ACCESIBILIDAD. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 8/1993 DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN (DB-SUA)
- Anexo 15. MEMORIA DE TELECOMUNICACIONES
- Anexo 16. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 7 DEL DECRETO 170/1998, DE 1 DE OCTUBRE, SOBRE GESTIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID

PLANOS. INDICE:

Plano 1. SITUACIÓN SOBRE PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL P.G.O.U.

Plano 2. SITUACIÓN SOBRE PLANO DE USOS GLOBALES Y ÁREAS HOMOGÉNEAS DEL P.G.O.U.

Plano 3. SITUACIÓN EN ÁREA HOMOGÉNEA 11 (PLANO DEL P.G.O.U.)

Plano 4. SUPERPOSICIÓN DEL ÁMBITO SOBRE CARTOGRAFÍA MUNICIPAL (PLANO 9 HOJA 54 DEL P.G.O.U.)

Plano 5. SUPERPOSICIÓN DE PARCELA Y NAVE EXISTENTE SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Plano 6. NAVE EXISTENTE EN LA PARCELA (PLANTAS Y SECCIÓN)

Plano 7. DELIMITACIÓN GEORREFERENCIADA DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

Plano 8. ACCESO BOMBEROS Y PLAZAS DE APARCAMIENTO (CASO DE USO DEPORTIVO EN NAVE EXISTENTE)

1. AGENTES INTERVINIENTES

El presente **Plan Especial** se redacta por encargo de Hypro Training S.L., con NIF: B-75286914 y domicilio en C/ Federica Montseny nº1, bajo 3 (Fuenlabrada 28942), como arrendadora de nave ubicada en la parcela de Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes nº 33), Móstoles (Madrid 28938). Actúa como representante D. Mario Sainz Pérez, con NIF: 47527945-D y domicilio en C/ Federica Montseny nº1, bajo 3 (Fuenlabrada 28942), en calidad de Administrador. Es propietaria del inmueble la sociedad Gastronomía Las Murallas S.L., con NIF: B-80343890, y domicilio en C/ Plutón nº 5, Pol. Ind. La Fuensanta, (Móstoles), en representación de la cual actúa D. Rubén Pablo Rodríguez, con NIF: 47455630-Y, que conoce la iniciativa del presente Plan Especial y lo aprueba, como consta en el documento entre las partes cuya copia se adjunta como Anexo.

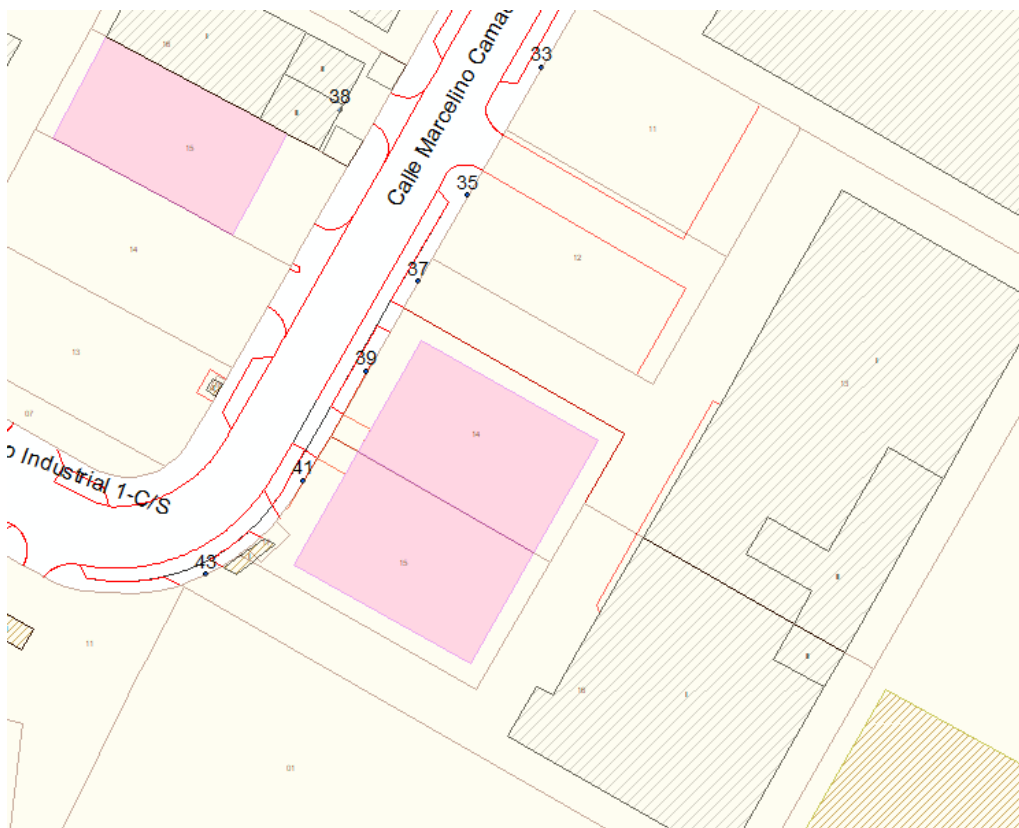
Es redactor del mismo, D. Juan José Pina Arenas, Arquitecto Superior colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con el número 10.012, con NIF: 50822178 –K y domicilio profesional en Avda. M-40, nº 15, Pol. Ind. Ventorro del Cano, Alcorcón (Madrid 28925).

2. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El ámbito objeto del presente Plan Especial se limita a la parcela de **Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes nº 33), Móstoles (Madrid 28938)**, perteneciente al Polígono Industrial Arroyomolinos.

La parcela se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad Móstoles nº 3, tomo 1957, libro 552, folio 93, finca nº 17524, con su antigua denominación que era Parcela 2 del Polígono Industrial Arroyomolinos, calle “C” s.n. de Móstoles.

En fechas recientes, y a instancia del Ayuntamiento de Móstoles, se ha cambiado el número de policía de la parcela pasando a ser el número 43 de la calle Marcelino Camacho (anteriormente nº 33) (el cambio todavía se encuentra sin actualizar en Catastro en el momento de redacción de este Plan Especial).



(Nueva numeración de policía)

La referencia catastral de la parcela es **5824716VK2652S0001UJ**.

Superficie total del ámbito objeto del Plan Especial = 2552.95 m²

Superficie parcela C/ Marcelino Camacho nº 43 = 2552.95 m²

La parcela correspondiente a C/ Marcelino Camacho nº 43 linda:

- a Noroeste: con parcela C/ Marcelino Camacho 41 (ref. cat. 5824715VK2652S) en línea recta de 22.89 m.; con parcela C/ Marcelino Camacho 39 (ref. cat. 5824714VK2652S) en línea recta de 10.43 m.; con calle Marcelino Camacho en línea curva de 10.25 m.

- a Nordeste: con parcela C/ Marcelino Camacho 41 (ref. cat. 5824715VK2652S) en línea recta de 42.28 m.; con parcela C/ Marcelino Camacho 37 (ref. cat. 5824713VK2652S) en línea recta de 51.62 m.
- a Sureste: con parcela C/ Moraleja de Enmedio s.n. (ref. cat. 5824705VK2652S) en línea recta de 42.00 m.
- a Suroeste: con zona verde (ref. cat. 5822301VK2652S) en línea recta de 99.50 m.

La superficie de parcela que consta en el Catastro (2558 m²) y la que consta en escrituras y en el Registro de la Propiedad (2552.95 m²), difieren apenas en un 0.2%, es decir, son muy similares. Al momento de redacción de este Plan Especial no existe vallado entre la parcela que nos ocupa y las parcelas catastrales 5824715VK2652S y 5824714VK2652S, con las que linda a Noroeste. Por ello no se ha podido realizar medición in situ sobre el vallado existente. A los efectos de este Plan Especial tomaremos la superficie registral como superficie de la parcela y por tanto del ámbito. La parcelación y edificación que refleja la cartografía catastral es casi concordante con la realidad construida, pero esto no es así en los planos del P.G.O.U. de Móstoles 2009 en que se refleja una organización del ámbito del Plan Especial y las parcelas colindantes que no se corresponde con la realidad actual (ver planos del Plan Especial).

La parcela se encuentra en una segunda fila respecto de la calle Marcelino Camacho, desde la que tiene acceso a través de un paso de forma alargada a partir del cual la parcela se ensancha con forma rectangular y aloja la nave actualmente existente en ella y que se describirá más adelante.

Las coordenadas de los vértices de la parcela son:

<i>Vértice</i>	<i>Coordenadas UTM</i>
1	X: 425651.92 Y: 4462153.42
2	X: 425661.14 Y: 4462158.20

3	X: 425697.81 Y: 4462137.30
4	X: 425714.31 Y: 4462166.25
5	X: 425759.17 Y: 4462140.72
6	X: 425738.40 Y: 4462104.22

(ver planos)

Altitud sobre el nivel del mar: 651 m.

3. OBJETO DEL DOCUMENTO

El Plan General de Móstoles incorpora los Planes Especiales como figura de planeamiento pormenorizado de control ambiental de determinados usos, de modo que, previo a la implantación de ciertos usos que pudieran desvirtuar las características de una zona de ciudad, se estudie y justifique su idoneidad y compatibilidad con el entorno funcional y urbano. Esto ocurre en concreto con la implantación de determinados usos terciarios en áreas industriales, como es el caso.

El Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles autoriza en esta localización, aparte del uso industrial, una serie de usos compatibles en edificio exclusivo en determinadas condiciones. Para ello estipula la obligatoriedad de llevar a cabo un Plan Especial ***“con la única finalidad de garantizar que el diseño y desarrollo propuestos para la transformación a uso terciario admitida por la ordenanza es compatible funcionalmente con el entorno”***. Por esta razón y a este fin se redacta el presente Plan Especial para la autorización, en la parcela de Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes nº 33), como usos compatibles en edificio exclusivo, los siguientes:

- Del uso genérico “estancia y residencia”:
 - o Hotelero
- Del uso genérico “abastecimiento y consumo”:
 - o Comercio especializado incluido alimentario hasta 2500 m2
 - o Hostelería y ocio
- Del uso genérico “productivo”:
 - o Terciario productivo y de servicios
 - o Comercio industrial
 - o Abastecimiento de combustibles (previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal)
- Del uso genérico “equipamientos”:
 - o Deportivo: gimnasio
 - o Docente: guarderías al servicio del polígono, centros de enseñanza relacionados con el uso genérico del polígono y centros de investigación, centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares.
 - o Sanitario: dispensarios, consultorios, oficinas de farmacia y centros ópticos.
 - o Servicios administrativos: oficinas de la Administración, bomberos, policía y servicios de seguridad.
- Centros de servicios en los que, además de los usos antes explicitados, se autorizan en edificio exclusivo:
 - o Pequeño y mediano comercio
 - o Hostelería y ocio.

Estos usos, que quedarán autorizados con la aprobación de este Plan Especial se suman a los que ya permite la Ordenanza ZU-AE-3 sin necesidad de Plan Especial.

En la actualidad no existe actividad en la parcela, siendo la intención del promotor del Plan, abrir la posibilidad de implantación de cualquiera de los usos que autoriza la Ordenanza ZU-AE-3 previa aprobación de Plan Especial que justifique la

compatibilidad de dichos usos con el entorno del ámbito. Es por ello que se lleva a cabo la redacción del presente documento.

4. ANTECEDENTES. PARCELA Y EDIFICACIÓN EXISTENTES

En el Polígono nº 1 o Polígono Industrial de Arroyomolinos se enclava la parcela objeto de este Plan Especial. El Polígono de Arroyomolinos, preexistente al periodo de mayor crecimiento de la ciudad de Móstoles, se encuentra al suroeste del núcleo urbano y queda inserto en la trama residencial (su origen se remonta a 1967). Es el único polígono industrial de la ciudad realmente interior al núcleo urbano por lo que tiene singularidades respecto al resto. Actualmente está prácticamente consolidado y colmatado. Es un polígono con un peso muy importante en el municipio, y en él se concentra aproximadamente un 30 % del total de empresas instaladas en Móstoles.

El modelo territorial que define el Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles señala la intención de ir paulatinamente trasladando las industrias existentes en la trama urbana, tanto las dispersas y aisladas como las de este Polígono, a localizaciones más adecuadas tratando de mantener las actividades y los puestos de trabajo. En el caso concreto del Polígono Arroyomolinos, en que se localiza la parcela a que hace referencia este Plan Especial, el P.G.O.U. pretende una progresiva y ordenada terciarización del polígono que no suponga cierre de actividades ni impactos negativos en el entorno. Se plantea la reconversión del polígono, envejecido y demasiado empotrado en la trama urbana central, desde los tradicionales usos productivos industriales a usos productivos terciarios.

La parcela y su nave pertenecían en origen a un condominio formado por seis parcelas ahora independientes (5824716VK2652S, 5824715VK2652S, 5824714VK2652S, 5824712VK2652S, 5824711VK2652S, Y 5824713VK2652S) y situado en la entonces llamada Calle “C” nº 33 del Polígono 1 (Arroyomolinos) de Móstoles. Es la finca matriz nº 17522 del Registro de la Propiedad Móstoles nº 3.



(delimitación del condominio inicial)

El condominio se extingue en 2006 y las seis parcelas se segregan. La parcela que constituye el ámbito de este Plan Especial (C/ Marcelino Camacho nº 43) es la Parcela nº 2, que existe por tanto como parcela independiente desde 2006. En dicha segregación, la parcela nº 2 es adjudicada a la mercantil Grupo Gráfico GSF S.L.

En Junio de 2023 Grupo Gráfico GSF S.L. es declarada en Concurso de Acreedores, y en Febrero de 2024 Grupo Gráfico GSF S.L., en fase de liquidación, vende y transmite a la sociedad Gastronomía Las Murallas S.L. la parcela y su edificación al haber hecho la mejor oferta en subasta pública y ser autorizada su adjudicación. Por tanto, a día de hoy, es propietaria de pleno derecho de la finca nº 17524 del Registro de la Propiedad Móstoles nº 3 (C/ Marcelino Camacho nº 43) la sociedad Gastronomía Las Murallas S.L., que no ha implantado ninguna actividad en ella desde su adquisición.

La nave existente se construye en 1974-75. La construcción de las naves del condominio fue paulatina, iniciándose en 1974 con las naves de las parcelas 1 y 2, promovidas por la sociedad Tractiman S.A., y concluyéndose en 2009 con las naves

de las parcelas 5 y 6, promovidas por la misma empresa. Las parcelas 3 y 4 permanecen sin edificar a día de hoy. Inicialmente se construyen la nave de la parcela 2 y la nave de la parcela 1, que será ampliada en 2000.



(Foto aérea de 1975 con la nave en construcción)

La nave de la parcela 2 (Calle Marcelino Camacho 43) es rectangular, con una planta de 36.81 x 35.60 m. Presenta una construcción convencional, con cerramiento de ladrillo visto y estructura de acero en pórticos paralelos formando dos crujías. La cubierta es inclinada (dos aguas por crujía) de placas ligeras de fibrocemento con falso techo y aislamiento térmico inferior. El interior es diáfano, con una división interior que separa parcial y longitudinalmente ambas crujías, y con una zona compartimentada en el extremo sureste de la nave para aseos, vestuarios y oficinas, con altillo superior parcial y con la misma función. Todas las fachadas de la nave (excepto la medianera con la nave de la parcela 1) presentan huecos de ventana alargados, altos y practicables, con carpintería de aluminio. La nave cuenta con suministro de agua, electricidad, gas, telefonía y acometida a saneamiento, y está actualmente vacía sin actividad. En 1984 se construyen dos casetas de instalaciones adosadas a la fachada noroeste, junto a la puerta de entrada, que fueron demolidas poco después pero que aún aparecen en la cartografía catastral actual.

Realizada medición de la nave existente, las superficies de la misma son las siguientes:

Planta	Sup. construida total	Sup. Const. computable
Planta baja	1310.44 m2	1310.44 m2
Entreplanta	181.83 m2	181.83 m2
TOTAL	1492.27 m2	1492.27 m2

NOTA: De acuerdo con lo establecido en el art. III.3.4.1 “Medición de la Superficie Computable a Efectos de Edificabilidad. Condiciones Generales” del P.G.O.U., *“No computarán edificabilidad (...) en las zonas de pequeña industria en suelo urbano las instalaciones, almacenes y servicios situados en entreplantas así como los usos complementarios asimismo situados en entreplantas, sin que en ningún caso la edificabilidad real supere la resultante de aplicar un coeficiente de 1.5 m2/m2 sobre la parcela neta.”*

En el art. III.2.8 “Alturas en entreplantas” del P.G.O.U. se establece *“En las plantas bajas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie total, ni manifestarse en fachada. La altura libre, por arriba y por debajo de la entreplanta, no podrá ser inferior a 2.20 m en edificios de vivienda; 2.50 m. en edificios industriales y de oficinas”*.

Por tanto, aunque no haya una definición específica de entreplanta en el Plan General, sí se establece que están permitidas y se añade la condición de que, para que sea entreplanta y no planta primera, no pueden manifestarse en fachada. Es decir, es una planta cuyo forjado de suelo está dentro de la nave sin cambiar la volumetría de esta ni manifestarse al exterior. Como puede apreciarse en los planos y las fotos adjuntas a esta Memoria, la nave existente en la parcela presenta efectivamente una entreplanta, que por tanto no computaría edificabilidad únicamente cuando el uso de la edificación sea industrial y se cumplan las condiciones anteriores. Para los usos autorizables en edificio exclusivo que se contemplan en este Plan Especial, las entreplantas existentes sí computan edificabilidad por tratarse de usos diferentes al productivo industrial.

De acuerdo con los antecedentes que constan en el Ayuntamiento de Móstoles, estos son los principales hitos en la historia de la parcela de C/ Marcelino Camacho nº 43:

- 1974-75: construcción de las naves de las parcelas 1 y 2 del condominio (exp. 548/74)
- 1984: construcción de dos casetas adosadas a la nave de la parcela 1 (Marcelino Camacho 43) (exp. 174.02/84)
- 1984: Apertura de actividad de artes gráficas y encuadernado (exp. 6.069.02/84)
- 2000: Construcción de nave adosada entre las naves existentes de las parcelas 1 y 2 del condominio (exp. 2017/00)
- 2006: Segregación de las seis parcelas que conformaban el condominio (exp. 781/05)
- La última licencia de actividad que consta es de 2004 (exp. 6.101/04), a favor de Grupo Gráfico GDF S.L. para todas las naves. Actividad de Manipulado y Retractilado (encuadernación, empaquetado, embalaje y similares).

La nave de la parcela 2, objeto de este Plan Especial, ha tenido siempre usos relacionados con las artes gráficas, encuadernado, embalaje, etc., primero como sede de Tractiman S.A., empresa constituida en 1897 y dedicada al manipulado de artes gráficas, y luego como sede de Grupo Gráfico GSF S.L. y manipulado y retractilado hasta su cierre y liquidación en 2023, fecha desde la que la nave ha permanecido vacía y sin actividad.

Las naves de las parcelas 1 y 2 han permanecido unidas interiormente hasta fechas muy recientes alojando conjuntamente la misma actividad.

Es de reseñar la existencia de un repetidor de telecomunicaciones que ocupa un pequeño espacio en la zona de retranqueo, concretamente en la esquina sur de la parcela. Según se ha podido constatar (se adjunta como anexo extracto del contrato), se trata de una superficie de 50 m² arrendada desde 2004, inicialmente a Vodafone y actualmente a una empresa intermediaria con distintos operadores, para el montaje de infraestructuras de telecomunicaciones. En dicho espacio existe una torreta con antenas y equipos así como una pequeña caseta aneja. El contrato actualmente vigente llega hasta 2044.

5. NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL

El Planeamiento Urbanístico General vigente en Móstoles en la actualidad es el **Plan General de Ordenación Urbana** aprobado definitivamente y publicado en el BOCM el 6 de Abril de **2009**. El Polígono de Arroyomolinos, al que pertenece la parcela objeto de este Plan Especial, está incluido en el Área Homogénea nº 11, y está regulado por su **Ordenanza ZU-AE-3**. La parcela de referencia es de **Grado 1º**, de acuerdo con la clasificación de la propia ordenanza.

6. USOS PROPUESTOS Y PERTINENCIA DEL PLAN ESPECIAL

COMPUTO DE SUPERFICIE EDIFICADA EN USOS PORMENORIZADOS DISTINTOS AL USO PREDOMINANTE EN LA MANZANA:

Es de señalar que la propia ordenanza zonal ZU-AE-3 en sus “Determinaciones de Uso y Destino de la Edificación y el Suelo” determina que el Uso Genérico Productivo deberá consumir al menos un 51% de la edificabilidad de la manzana. Por tanto, en la parcela sólo se podrán implantar usos pormenorizados diferentes al productivo si están autorizados y si ello no implica la superación del 49% de la edificabilidad de la manzana a la que pertenece.

Manzana del Pol. Ind. Arroyomolinos delimitada por C/ Marcelino Camacho, Calle “E”, C/ Moraleja de Enmedio y Zona Verde (ZU-ZV1).

Superficies según información catastral. Comprobación in situ de las actividades actuales en cada parcela. Se ha comprobado si alguna de las parcelas tiene Plan Especial aprobado y publicado.

<i>Parcela (numeración catastral)</i>	<i>Sup. parcela</i>	<i>Sup. Edificada</i>	<i>Uso</i>	<i>Actividad</i>	<i>Plan Especial</i>
c/ Marcelino Camacho 33 (ahora 43)	2553 m2	1310 m2	Parcela objeto del actual Plan Especial		
c/ Marcelino Camacho 41	894 m2	1866 m2	Industrial	Autos Móstoles (taller y compra-venta de coches)	No
c/ Marcelino Camacho 39	899 m2	1866 m2	Industrial	Autos Móstoles (taller y compra-venta de coches)	No
c/ Marcelino Camacho 31C	3798 m2	2762 m2	Industrial	Nave disponible. Antes Tractiman y GSF (artes gráficas)	No
c/ Marcelino Camacho 31B	899 m2	0 m2		Parcela no edificada Campa de coches	No
c/ Marcelino Camacho 31A	899 m2	0 m2		Parcela no edificada Campa de coches	No
c/ Marcelino Camacho 31	5964 m2	4646 m2	Industrial	Utiplas (inyección de plásticos)	No
c/ Marcelino Camacho 29	1080 m2	0 m2		Nave industrial demolida. Antes Niza Motor (taller mecánico)	No
c/ Marcelino Camacho 27	1446 m2	1295 m2	Industrial	Nave disponible. Antes Conde Ednoc (fabricación de piezas de acero)	No
Calle “E” 18	2581 m2	2247 m2	Industrial	Formularios Europeos SA (impresión de papel)	No
Calle “E” 20	15009 m2	8121 m2	Terciario	Edificios municipales: Protección Civil, centro de formación Salvador Gaviota, Asociación Punto Omega, Centro de formación municipal Móstoles, Móstoles Desde Desarrollo, Parque de Maquinaria	No

				del Ayto de Móstoles, Centro Municipal de Acogida de Animales Abandonados	
TOTAL	36027 m2	24380 m2			

La manzana tiene un total de 36027 m2 de suelo en parcelas edificables. Sobre dicho suelo hay edificados 24380 m2 en el momento actual.

No se ha tramitado ni aprobado ningún Plan Especial en ninguna parcela de la manzana, por lo que teóricamente el uso actual de todas las parcelas sigue siendo industrial, y Marcelino Camacho 43 (antes 33) sería la primera en tener otro uso mediante Plan Especial.

Sin embargo hay una parcela (Calle “E” 20) que tiene de hecho uso terciario por estar ocupado por diversos servicios municipales (en la tabla se enumeran), si bien no existe Plan Especial que autorice este cambio del uso industrial.

Asimismo hay varias parcelas sin edificar, pero que al no tener Plan Especial aprobado no tienen autorizados otros usos distintos al industrial.

El Plan General (Anexo 1 de las Normas Urbanísticas Generales – Definición de Términos Empleados) define Edificabilidad como “la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo”.

Por tanto, la edificabilidad total de la manzana en términos absolutos será la superficie total de las parcelas que la conforman multiplicada por el coeficiente de edificabilidad 1.5 m2/m2.

Edificabilidad total (en uso industrial): $36027 \text{ m}^2 \times 1.5 = 54040.5 \text{ m}^2$

De acuerdo con las Determinaciones de Uso y Destino de la Edificación y el Suelo de la Ordenanza ZU-AE-3 (de aplicación en el Pol. Ind. Arroyomolinos):

“a) Uso genérico: Productivo.- Que deberá consumir al menos un 51% de la edificabilidad de la manzana.”

“b) Usos Pormenorizados:

b.2) Compatibles en edificio exclusivo.- Al menos el 51% de la superficie construida de la manzana deberá destinarse al uso predominante.”

Como se ha visto, en el momento actual, solamente la parcela de Calle “E” 20 tiene de hecho un uso diferente del industrial, con una superficie edificada de 8121 m2.

Por tanto, la autorización de usos compatibles en edificio exclusivo en la parcela de C/ Marcelino Camacho 43 (antes 33), objeto de este Plan Especial,

no implica la superación del 49% de usos compatibles diferentes al predominante en la manzana.

USOS PROPUESTOS:

Usos propuestos como compatibles en edificio exclusivo:

- Del uso genérico “estancia y residencia”:
 - o Hotelero
- Del uso genérico “abastecimiento y consumo”:
 - o Comercio especializado incluido alimentario hasta 2500 m2
 - o Hostelería y ocio
- Del uso genérico “productivo”:
 - o Terciario productivo y de servicios
 - o Comercio industrial
 - o Abastecimiento de combustibles (previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal)
- Del uso genérico “equipamientos”:
 - o Deportivo: gimnasio
 - o Docente: guarderías al servicio del polígono, centros de enseñanza relacionados con el uso genérico del polígono y centros de investigación, centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares.
 - o Sanitario: dispensarios, consultorios, oficinas de farmacia y centros ópticos.
 - o Servicios administrativos: oficinas de la Administración, bomberos, policía y servicios de seguridad.
- Centros de servicios en los que, además de los usos antes explicitados, se autorizan en edificio exclusivo:
 - o Pequeño y mediano comercio
 - o Hostelería y ocio.

El Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles (2009) en la Ordenanza que es de aplicación en el Polígono nº 1, Arroyomolinos, en que se localiza la parcela de referencia (Ordenanza ZU-AE-3), amplía los usos pormenorizados permitidos por el planeamiento anterior y permite la implantación de determinados usos terciarios, muchos de los cuales requieren la previa aprobación de un Plan Especial de Mejora Urbana.

El presente Plan Especial propone la posible implantación de los usos antedichos y justifica y garantiza que dicha implantación en la parcela de referencia es compatible funcionalmente con el entorno, de acuerdo al cap. III art. 1.8.1 del tomo de Gestión del P.G.O.U. de Móstoles. Igualmente analiza las consecuencias sociales del cambio de uso e incluye un estudio acústico y un estudio de tráfico. De este modo, la aprobación de este Plan Especial implica la autorización de dichos usos en la parcela de C/ Marcelino Camacho nº 43.

Todos los usos enumerados están incluidos literalmente como usos pormenorizados compatibles en edificio exclusivo permitidos por la Ordenanza ZU-AE-3.

La primera condición para la implantación de cualquiera de los usos propuestos en la localización a que se refiere el presente documento es la redacción y aprobación de un Plan Especial.

Por supuesto, todos los usos que autoriza la norma ZU-AE-3 sin necesidad de Plan Especial también están autorizados además de los que habilita este Plan Especial.

PERTINENCIA DEL PLAN ESPECIAL:

El propio P.G.O.U. de Móstoles de 2009, en el tomo 7. Gestión, Capítulo II art. 1.8.1 marca como objetivo de los Planes Especiales en la zona de Ordenanza ZU-AE-3: *“Se trata de Planes especiales cuya única finalidad es garantizar que el diseño y desarrollo propuestos para la transformación a uso terciario admitida por la ordenanza es*

compatible funcionalmente con el entorno, lo que exige que el Plan Especial lleve a cabo:

- 1. Proyección de la evolución del tráfico y los aparcamientos en la nueva implantación.*
- 2. Revisión de la evolución de la situación acústica.*
- 3. Consecuencias sociales del cambio propuesto*

El ámbito del Plan Especial podrá reducirse a una parcela. Las Determinaciones serán las indicadas en la Ordenanza ZU-AE-3.”

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid establece en su artículo 50 las “Funciones de los Planes Especiales”. Dicho artículo ha sido modificado recientemente por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica de la Comunidad de Madrid. Como consecuencia de ello, los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:

a) Definir cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada.

b) Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

c) Regular, proteger o mejorar el medio ambiente, los espacios protegidos y paisajes naturales en suelo no urbanizable de protección.

d) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación sectorial correspondiente.

e) Otras que se determinen reglamentariamente.

El 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 tiene como objetivo (art. 1.b) *“un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano* mediante el impulso y fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”. En el artículo 3.3 de la Ley se establece: *“Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:*

b) Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso

d) Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.

Por consiguiente es un criterio prioritario de dicha ley estatal del suelo el favorecer la dinamización económica y social y favorecer la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable. El proceso de progresiva terciarización del Polígono Industrial “Arroyomolinos” de Móstoles, objetivo explícitamente marcado por el P.G.O.U. para la modernización y sostenibilidad de este y de su relación con el tejido urbano circundante, principalmente residencial en la actualidad, está alineado con este objetivo 1.b) de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Por lo tanto, el presente Plan Especial, que tiene por objeto la autorización de los usos que la Ordenanza ZU-AE3 considera autorizables como compatibles en edificio exclusivo, **tiene cabida en el apartado b) del artículo 50.1 de la Ley 9/2001, de 17**

de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, ya que analiza las consecuencias de una modificación en la ordenación en suelo urbano como es el uso pormenorizado, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana, y en concreto a los del art. 1.b) del 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.

El mismo artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su apartado 3 establece:

“3. Los planes especiales, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado 1, podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial”

Este Plan Especial no afecta ni contradice ninguna determinación estructurante previamente establecida por el planeamiento superior, sino que se formula con el único fin de mejorar la pormenorización de los usos en la parcela, y con ello su funcionalidad, para adecuarla a las necesidades y demanda actuales, y siempre dentro de las competencias de un Plan Especial, sin contradecir las determinaciones propias del Plan General, y en cumplimiento de lo que a tal fin establece el propio Plan General.

De acuerdo con el Plan General (art. 1.5.3 del Tomo 2.Normas Urbanísticas), *“Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan observando el procedimiento seguido para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevadas a cabo por los Planes Parciales, de Reforma Interior, y los Planes Especiales, conforme a esta Ley, así como lo dispuesto en el Artículo 57.f) (art. 67.1 LSCM/01, redacción dada por la Ley 7/2007).*

Por último, el Plan Parcial puede ser promovido por iniciativa particular.

Art. 52 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1346/1976, de 9 de abril): *“Uno. Las personas privadas podrán formar Planes Municipales, Especiales y Proyectos de Urbanización.”*

Art. 8.1 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (R.D. 7/2015, de 30 de octubre): *“Cuando se trate de actuaciones sobre el medio urbano, la iniciativa en la ordenación de las actuaciones podrá partir, además, de las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores. Todos ellos serán considerados propietarios a los efectos de ejercer dicha iniciativa.”*

En consecuencia y como conclusión, **el Plan Especial es el instrumento urbanístico complementario de desarrollo pertinente para el fin propuesto**. El objeto para el que se redacta en este caso, quedaría íntegramente englobado en la función que para los Planes Especiales se recoge en el art. 50, 1.b) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Su redacción, por tanto, es pertinente en el caso que nos ocupa y su alcance ha de ser suficiente para demostrar que los usos propuestos son funcionalmente compatibles con el entorno. El presente Plan Especial incluye todos los análisis necesarios.

7. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL.

7.1 NUEVA ORDENANZA DE APLICACIÓN

Este Plan Especial tiene por objeto la justificación de la adecuación y la compatibilidad de los usos terciarios antes enumerados con el entorno urbano, social y funcional en que se inserta. Además, dentro de las funciones que a tal figura urbanística le otorga la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concreta las determinaciones pormenorizadas y las condiciones urbanísticas que regulan su ámbito de aplicación, que es concretamente Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes 33), del Polígono Industrial Arroyomolinos, en Móstoles. El Plan Especial es una figura urbanística de planeamiento de desarrollo, y por tanto un instrumento apto para complementar y desarrollar el diseño urbano hasta el nivel suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

El P.G.O.U. de Móstoles (Tomo 7. Gestión. Cap. 1, Apartado 2), y de acuerdo con el art. 35 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, enumera que las determinaciones pormenorizadas, cuyo establecimiento entra dentro de los fines de la figura del Plan Especial son:

- 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 estas para su ejecución material (parcela mínima).
- La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones (alineaciones, altura máxima, fondo máximo, ocupación máxima, retranqueos).
- El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizados (usos pormenorizados admisibles en el 30% que pueden no ser materializados en el uso genérico).
- La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas, así como la ubicación concreta dentro del sector de las Redes Generales y Supramunicipales para

ajustarlas a la estructura urbana propuesta por el Plan Parcial siempre que no constituyan elementos de la estructura suprasectorial.

- La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.

Estas determinaciones pormenorizadas que se fijan en la Nueva Ordenanza de Aplicación en Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes 33) se ajustan a lo establecido por las determinaciones estructurantes del Plan General y no contradicen en absoluto la ordenanza ZU-AE-3:

NUEVA ORDENANZA DE APLICACIÓN EN

Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes 33) (Móstoles)

Para todas las determinaciones y aspectos que no estén específicamente recogidos en esta nueva ordenanza será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza ZU-AE3 del P.G.O.U. de Móstoles 2009 y lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

Determinaciones de Volumen:

- **Alineaciones:** Serán las reflejadas en el plano de alineaciones del Plan General.
- **Altura máxima:** La altura máxima será de 12 m. para usos industriales y cuatro plantas, 16 m. para el resto. Se exceptúan los casos en que los requerimientos o elementos del proceso de producción exigiera mayor altura.
- **Edificabilidad:** La edificabilidad será la resultante de aplicar un coeficiente de 1.5 m²/m² a la parcela edificable inicial. Para los usos distintos al productivo que se autorizan con la aprobación de este Plan Especial, la edificabilidad queda de la siguiente manera, una vez modificada en su caso por la aplicación de los coeficientes de homogeneización establecidos en el Área Homogénea 11:
 - **Del Uso genérico Estancia y Residencia:**
 - Uso pormenorizado Hotelero (al ser un uso permitido y sin embargo no estar definido su coeficiente de homogeneización en el Área Homogénea nº 11 (Polígono de Arroyomolinos), se ha adoptado el establecido para el área Homogénea AH-9.2, en la

que se define un coeficiente de homogeneización para el uso terciario-oficina-hotelero de 1.09:

- Coeficiente de homogeneización: 1.09
- Edificabilidad: 1.376 m²/m² (1.5/1.09)

○ Del Uso genérico Abastecimiento y Consumo:

▪ Uso pormenorizado Pequeño y Mediano Comercio:

- Coeficiente de homogeneización: 1.82
- Edificabilidad: 0.824 m²/m² (1.5/1.82)

▪ Uso pormenorizado Hostelería y Ocio:

- Coeficiente de homogeneización: 1.82
- Edificabilidad: 0.824 m²/m² (1.5/1.82)

○ Del Uso genérico Productivo:

▪ Uso pormenorizado Terciario Productivo y de Servicios:

- Coeficiente de homogeneización: 1
- Edificabilidad: 1.5 m²/m² (1.5/1)

▪ Uso pormenorizado Comercio Industrial:

- Coeficiente de homogeneización: 1.27
- Edificabilidad: 1.181 m²/m² (1.5/1.27)

▪ Uso pormenorizado Abastecimiento de combustibles: Además del Plan General será de aplicación el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 11 de mayo de 2021 sobre la modificación del Acuerdo 11/130, adoptado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Móstoles, en sesión celebrada el 24 de febrero de 2015 sobre criterios para la autorización del uso abastecimiento de combustible en el municipio de Móstoles.

○ Del Uso genérico Equipamientos y Servicios el P.G.O.U de Móstoles no contempla ningún coeficiente de homogeneización en el Área Homogénea 11, si bien en la ordenanza ZU-AE-3 se autorizan diversos usos pertenecientes a este uso genérico.

En el caso de los usos permitidos del Uso Genérico Equipamientos no se puede adoptar por analogía el coeficiente fijado en otra área Homogénea, ya que el PGOU no define un coeficiente para estos usos en ninguna Área Homogénea Industrial, a pesar de estar autorizados en

todas. Además, el PGOU no contempla un mecanismo para añadir coeficientes no definidos. Por tanto, este Plan Especial, en su calidad de figura de planeamiento de desarrollo, tiene la capacidad de establecerlos, ya que son determinaciones pormenorizadas. En este mismo capítulo se incluye un subcapítulo 7.2 específico con la justificación de los nuevos coeficientes de homogeneización fijados por este Plan Especial, y que quedan de la siguiente forma:

- Uso pormenorizado Deportivo:
 - Coeficiente de homogeneización: 1.82
 - Edificabilidad: 0.824 m²/m² (1.5/1.82)
- Uso pormenorizado Docente:
 - Coeficiente de homogeneización: 1.82
 - Edificabilidad: 0.824 m²/m² (1.5/1.82)
- Uso pormenorizado Sanitario:
 - Coeficiente de homogeneización: 1.82
 - Edificabilidad: 0.824 m²/m² (1.5/1.82)
- Uso pormenorizado Servicios Administrativos:
 - Se remite a la Ordenanza ZU-D

NOTA: A los usos autorizados en Centros de Servicios se les aplicarán los mismos coeficientes de edificabilidad anteriores.

- **Frente mínimo de parcela:** El frente mínimo de parcela será de 20 m., excepto las existentes en el momento de la aprobación del Plan General si fueran menores (tal cual establece ZU-AE-3).
- **Ocupación:** La ocupación máxima será del 70 % para todos los usos. (ver Nota 4).
- **Parcela mínima:** La parcela mínima será de 750 m².

- **Retranqueos:** Serán como mínimo de 5 m. a lindero frontal y vía pública y 3 m. al resto de linderos. Se permite el adosamiento con acuerdo entre propietarios colindantes y con una longitud máxima de fachada de 100 m (ver Nota 5).

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

NOTA 1: Se estará a lo dispuesto por el art. III.3.4 de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. sobre medición de la superficie computable a efectos de edificabilidad.

NOTA 2: La parcela que constituye el ámbito de este Plan Especial se segrega de su finca matriz en 2006 (según consta en escrituras, que se adjuntan como anexo). Por tanto, el frente mínimo de parcela es el existente en el momento de aprobación del P.G.O.U. de Móstoles (2009), y actualmente existente.

NOTA 3: En el caso de implantación de usos industriales en la parcela, el acceso de bomberos deberá justificarse de acuerdo al “Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales” (RSCIEI). En el caso de implantación de cualquier otro uso, el acceso de bomberos deberá justificarse de acuerdo al Código Técnico de la Edificación DB-SI.

NOTA 4: De acuerdo con el art. 35 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, “son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro”. Y en cambio “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” y en concreto (art. 35.4.c) es determinación pormenorizada “la regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones”. Por consiguiente, tanto el parámetro de “ocupación de parcela” como

el parámetro de “frente mínimo de parcela” están dentro de las determinaciones pormenorizadas, así que, de acuerdo al art. 34.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, son objeto del Planeamiento de Desarrollo, como es el caso, y por tanto pueden ser fijados por este Plan Especial para su ámbito de aplicación.

NOTA 5: La parcela existente en la parcela objeto de este Plan Especial fue construida en 1974 y su colindante, a la cual está adosada, fue construida en 2000, ambas por tanto con anterioridad a la entrada en vigor del actual Plan General de Móstoles 2009 y reguladas por el planeamiento anterior. Por tanto, para el adosamiento existente entre ambas no es necesario acreditar acuerdo entre colindantes.

Determinaciones de Uso y Destino de la Edificación y el Suelo:

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Se mantienen íntegramente las determinaciones de uso y destino de la edificación de la Ordenanza ZU-AE-3. A las mismas se le añaden las siguientes precisiones:

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

Con la aprobación del presente Plan Especial quedan autorizados como usos compatibles en edificio exclusivo los enumerados en el apartado 6 de este documento.

El uso “Abastecimiento de Combustibles” requerirá la previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal. Además del Plan General será de aplicación el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 11 de mayo de 2021 sobre la modificación

del Acuerdo 11/130, adoptado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Móstoles, en sesión celebrada el 24 de febrero de 2015 sobre criterios para la autorización del uso abastecimiento de combustible en el municipio de Móstoles.

- Uso genérico: se mantiene lo que establece al respecto la Ordenanza ZU-AE-3.
- Usos pormenorizados: se mantiene lo que establece al respecto la Ordenanza ZU-AE-3.
- Usos en el espacio de retranqueos: se mantiene lo que establece al respecto la Ordenanza ZU-AE-3, y se permite además la instalación de centros de transformación subterráneos y la instalación de infraestructuras y servicios de telecomunicaciones como antenas, repetidores, enlaces y similares, junto con sus equipos y controles en el espacio de retranqueo.

Dotación de plazas de aparcamiento:

Se reservará en el interior de la parcela, bien bajo rasante o sobre rasante una dotación mínima obligatoria de plazas de aparcamiento, que será la obtenida de acuerdo a lo que se establece a continuación en la presente Nueva Ordenanza.

El art. 36.6.c) de la LSCM/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece una dotación mínima de 1.5 plazas por cada 100 m² construidos.

El art. V.16.1 de las Normas Urbanísticas Generales establece que, sin que suponga incumplimiento del estándar general de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (1.5 plazas por cada 100 m² construidos), “los aparcamientos necesarios se calcularán de acuerdo con el módulo expuesto en las condiciones generales en cada uso concreto”.

La Ordenanza zonal ZU-AE-3 establece sus propias dotaciones de plazas de aparcamiento para determinados usos permitidos pero no para todos ellos, si bien dichas dotaciones son, en algunos casos, discordantes con las establecidas en las Determinaciones Generales de Uso y Actividad, y en otros casos de difícil interpretación.

Por ello, y dado que la dotación de plazas de aparcamiento adscritas a las parcelas es una determinación pormenorizada que el Plan Especial puede matizar, aclarar o precisar en ejercicio de sus atribuciones, **en el ámbito de aplicación de este Plan Especial (Calle Marcelino Camacho nº 43 de Móstoles), la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento será la más desfavorable entre el estándar general que se establece en el art. 36.6.c) de la LSCM/01 (1.5 plazas por cada 100 m² de superficie construida) y el estándar que se establece en las Determinaciones Generales de Uso y Actividad, en función de los usos (art. VIII.5 y siguientes de las Determinaciones Generales de Uso y actividad del Plan General).**

Se mantiene lo estipulado sobre aparcamientos en el apartado “b 2.5)” de las Determinaciones de Uso y Destino de la Edificación y el Suelo” de la Ordenanza ZU-AE-3: *“Podrán adscribirse aparcamientos como uso exclusivo a parcelas del entorno situadas a una distancia no superior a 200 m. con objeto de cumplir las exigencias de los usos en ellas instalados, debiendo hacerse constar en el Registro de la Propiedad”*. Es decir, se permite, en cualquier caso, adscribir a la parcela plazas de aparcamiento situadas en otra parcela en la que, como uso exclusivo, se instale un aparcamiento con el fin de cumplir la dotación obligatoria de plazas de la primera parcela.

NOTA: La dotación de aparcamientos deberá cumplir asimismo la Ordenanza General de Aparcamientos aprobada por el Ayuntamiento de Móstoles en fecha 15 de abril de 2011 (BOCM 4 junio 2011).

Condicionantes acústicos

La mayoría de los usos incluidos en el Uso Genérico “Equipamientos y Servicios” que quedan autorizados en el ámbito con la aprobación del presente Plan Especial, están clasificados por la legislación acústica con sensibilidad acústica mayor a la existente en la actualidad en el polígono industrial. Por ello, se deberá tener en cuenta la necesidad de protección acústica de las áreas destinadas a los citados usos del suelo, mediante la incorporación de las medidas preventivas y/o correctoras

correspondientes, con el objeto de que se cumplan los valores objetivo y límite establecidos, según los casos, y en el exterior e interior de las edificaciones.

De conformidad con el artículo 16 del Real Decreto 1367/2007, para este ámbito y por tratarse de un nuevo desarrollo, se establece como objetivo acústico en el espacio interior de las edificaciones la no superación en los espacios destinados a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales, de los correspondientes valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II. Estos valores tendrán la consideración de valores límite.

Se recuerda que, en el caso de destinar suelos a equipamientos, éstos se deben clasificar acústicamente en función del uso específico del equipamiento, así corresponde al área acústica c) recreativo y espectáculos, al área d) terciario distinto de c, al área e) sanitario, docente y cultural o al área f) sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.

De acuerdo con el apartado 1.2.e) del anexo V del Real Decreto 1367/2007, se tendrá en cuenta que en el caso de coexistir en un área acústica usos de diferente sensibilidad, se podrán admitir usos que requieran mayor exigencia de protección acústica, cuando se garantice en los receptores el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos para ellos en el real decreto.

Se deberán cumplir los valores de aislamiento mínimo establecidos conforme al Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras. El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias,

asegurará el cumplimiento de las medidas y condiciones sobre la contaminación acústica y, en su caso, cualesquiera otras que sean necesarias para atender a lo previsto en la legislación sobre ruido.

7.2 JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN ADOPTADOS:

Los coeficientes de homogeneización que establece el P.G.O.U. de Móstoles para los usos diferentes al uso productivo industrial y permitidos en edificio exclusivo están recogidos en las Determinaciones del Planeamiento del Área Homogénea nº 11, y son en concreto:

- Pequeña y mediana industria 1
- Gran industria 1
- Almacenes 0.864
- Comercio, ocio y hostelería 1.82
- Terciario-oficina 1
- Comercio industrial 1.27

No obstante, la Ordenanza ZU-AE-3 también autoriza, previo Plan Especial, algunos usos del Uso Genérico Equipamientos como ya se ha visto. Sin embargo estos usos, junto con el Hotelero, también autorizado, no tienen coeficiente de homogeneización respecto del uso genérico Productivo en el Área Homogénea 11 (Pol. Ind. Arroyomolinos).

En el art. III.4 de las Normas Urbanísticas Generales del P.G., se establece la necesidad de homogeneización de la edificabilidad en las zonas industriales para usos diferentes al uso característico industrial.

Dado que estos coeficientes no están definidos por el PGOU, el presente Plan Especial, en su calidad de figura de planeamiento de desarrollo, tiene la capacidad de establecerlos, ya que son determinaciones pormenorizadas como se justifica a continuación.

Según el art. 35.4.e) de la LSCM/2001 son Determinaciones Pormenorizadas: “d.) *El régimen normativo de los usos pormenorizados, los coeficientes de ponderación entre ellos, su proporción en relación al uso global, y las intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas*”. En el mismo artículo, punto 4.g) se establece en todo caso: “*Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de ordenación urbanística.*”

Vayamos al Plan General para ver si este los incluye dentro de sus determinaciones estructurantes. Tomo Gestión, capítulo 1, punto 2:

“(…) *las determinaciones estructurantes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 9/2001 son las siguientes:*

- *Clasificación y categorización del suelo.*
- *Definición de los elementos estructurantes de las redes públicas.*
- *La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de: Usos globales, Áreas de Reparto, edificabilidades, aprovechamiento unitario y coeficientes de homogeneización (para el reparto hacia el exterior). (NOTA: Se está refiriendo evidentemente a los coeficientes de homogeneización entre usos globales, es decir para el reparto a nivel ciudad y no a los coeficientes de homogeneización entre usos pormenorizados dentro de cada Área Homogénea.)*
- *Régimen de usos del Suelo No Urbanizable de Protección.*

Por tanto se trata definitivamente de una determinación pormenorizada.

Esto es relevante, ya que de acuerdo a los artículos 50.3, 35.3 y 34.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, las determinaciones pormenorizadas son objeto del Planeamiento de Desarrollo, como es en este caso el Plan Especial.

En el caso del Uso Hotelero, en este Plan Especial se va a adoptar por afinidad el coeficiente establecido para el Area Homogénea AH-9.2, en la que se define un coeficiente de homogeneización para el uso hotelero de 1.09.

Pero en el caso de los usos permitidos del Uso Genérico Equipamientos no se puede adoptar por analogía el coeficiente fijado en otra área Homogénea, ya que el PGOU

no define un coeficiente para estos usos en ninguna Area Homogénea Industrial, a pesar de estar autorizados en todas. Además, el PGOU no contempla un mecanismo para añadir coeficientes no definidos. Por tanto, este Plan Especial, en el ejercicio de sus competencias, define a continuación el coeficiente de homogeneización a adoptar en su ámbito de aplicación.

Si nos remitimos a la Ordenanza ZU-D que *“regula la edificación en zonas calificadas con uso equipamiento dotacional excepto cementerio”*, vemos que el Grado 2º de la misma es de aplicación a “Zonas dotacionales privadas”. Sin embargo se trata de una ordenanza que es de aplicación en el caso de parcelas de reserva dotacional previamente calificadas por el Plan General como tales, bien sean de titularidad pública, bien sean de titularidad privada. No es una ordenanza adaptable a parcelas de uso predominante productivo en las que se implanta un establecimiento de uso de equipamiento privado como uso compatible en edificio exclusivo, como es el caso que nos ocupa. De hecho los supuestos de aplicación de las Determinaciones de Volumen del grado 2º sólo son tres: *“Solares entre Medianerías”*, *“Edificios catalogados”* y *“Reservas de uso específico”*, y en ninguna cabe incluir el supuesto que nos ocupa, que no es un solar de reserva dotacional.

Los coeficientes de homogeneización son una herramienta para ponderar el "valor" urbanístico relativo de los distintos usos pormenorizados dentro de una misma área homogénea. El criterio para fijarlos es una ponderación relativa que parte de un uso de referencia (coeficiente 1,0) y ajusta los demás en función de su interés social, impacto, cargas y valor urbanístico relativo.

No es posible establecer una comparación por usos en la zona mediante un estudio de mercado por falta de muestra suficiente, ya que se trata de un mercado insuficientemente líquido y por tanto sin comparables suficientes.

En estas circunstancias, la Ponencia de Valores del Catastro aporta una base oficial, homogénea y por uso y zona.

La Ponencia de Valores Total de Bienes Inmuebles del Catastro es un documento oficial que recoge los valores básicos del suelo y de las construcciones para cada municipio (o zona del municipio), en función de usos, tipologías y localización, elaborados con metodología estandarizada (RD 1020/1993 y normativa catastral).

Numerosos planes generales y planes de desarrollo en España han aplicado coeficientes de homogeneización apoyándose en la Ponencia de Valores para ponderar unos usos respecto de otros. Por tanto, se considera un método adecuado en este caso y será el empleado por este plan Especial para establecer los coeficientes de Homogeneización de los usos de equipamiento autorizados en el ámbito y que no están fijados por el Plan General. Dejaremos fuera el uso “Servicios administrativos: oficinas de la Administración, bomberos, policía y servicios de seguridad”, cuya edificabilidad sí quedará remitida a lo establecido por la Ordenanza Dotacional ZU-D debido a las particularidades de dichos usos.

La última ponencia de valores de carácter general para el municipio de Móstoles (Madrid) fue aprobada y publicada en julio de 2011 y entró en vigor en enero de 2012. Es la base de la última revisión catastral general del municipio.

La Ponencia de Valores de Catastro establece unos Valores de Repercusión del Suelo en función de las zonas de valor del municipio y de los diferentes usos; y también establece unos coeficientes de valor de las construcciones a aplicar al Módulo Básico de Construcción MBC del municipio en función de la tipología constructiva, antigüedad, calidades constructivas, etc.

El coeficiente de homogeneización, por definición, debe reflejar diferencias de valor entre usos dentro de la misma zona. La referencia idónea en ausencia de estudio de mercado líquido son los valores de repercusión por uso (VRC) de la Ponencia en la zona de valor correspondiente. Los valores de construcción sin embargo sirven para el valor catastral total (coste de reposición con coeficientes de edad, estado, calidad constructiva) pero no para homogeneizar usos. Por ello no se han tenido en cuenta en el cálculo, ya que contaminarían la comparación con rasgos del edificio que no son “uso”. Para fijar los coeficientes de homogeneización entre usos se han utilizado exclusivamente los Valores de Repercusión por Uso.

La propia Ponencia de Valores del Catastro, que está elaborada con la metodología establecida en el RD 1020/1993, ya es en sí misma una homogeneización de usos, al fijar valores de repercusión en función de zonas de valor homogéneas y de usos.

La Ponencia de Valores Total del Municipio de Móstoles (2011) señala el Polígono Industrial Arroyomolinos como Polígono 005 y le asigna un Módulo Básico de Repercusión (MBR) de 800.00.

A continuación divide el municipio en Zonas de Valor, siendo el Pol. Ind. Arroyomolinos la Zona R39, asignando en ella diferentes Valores de Repercusión del Suelo en función de los diferentes usos del mismo:

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Verde	Equipam.	G+B	VALOR UNITARIO Inicial
R39	329.00	584.00	450.00	329.00	421.00	81.00	81.00		246.75	246.75	1.30	

- El valor de repercusión base sería en este caso el del uso industrial por ser el uso genérico en el ámbito: 329.00 (=1)
- La Ponencia de Valores (art. 2.2.3.9) define el uso "Equipamientos, Dotaciones, Zonas verdes" y establece un procedimiento específico para valorar el "Suelo destinado a equipamientos y dotaciones", lo que acredita que se refiere al suelo dotacional de red pública y no a actividades privadas lucrativas -es por eso que su valor de repercusión es inferior incluso al del uso industrial-. Por ello, el valor de repercusión (VR) de Equipamiento (246,75 €/m²) es inadecuado para este análisis.
- A efectos de valor de repercusión debemos asimilar por tanto los usos permitidos para los que buscamos determinar un coeficiente de homogeneización que no establece el Plan General a alguno de los incluidos en la Ponencia de Valores. Por ello:
 - Gimnasio (D-1): Funcionalmente es una actividad terciaria de carácter privado y comercial, abierta al público, que genera flujos de clientes y se rige por lógicas de mercado similares a las comerciales. La Ponencia de Valores de Móstoles para la zona R39 muestra un VR de suelo Comercial (584,00 €/m²) significativamente superior al Industrial (329,00 €/m²), reflejando una mayor rentabilidad esperada, patrón aplicable a un gimnasio. Por tanto asimilamos el uso de Gimnasio a un uso comercial.
 - Docente (guarderías, centros de investigación, enseñanza no reglada) (DO-1, DO-4, DO-5): La misma lógica anterior sirve para este uso. Estas actividades operan como servicios privados en el mercado, atrayendo clientela de forma análoga al comercio. Su patrón de atracción de usuarios y de funcionamiento comercial justifican su asimilación al uso comercial a efectos de valor del suelo.

- Sanitario (consultorios, farmacias, ópticas) (S-2, S-3, S-4): un establecimiento de tipo sanitario de este tipo (clínica privada, consultorio) combina la prestación de un servicio profesional con una captación de clientes puramente comercial y de mercado. Por tanto, como en los casos anteriores, es asimilable, a efectos de uso de la Ponencia de Valores de Catastro, al uso comercial, por ser además el caso más desfavorable en comparación con el uso industrial.
 - Servicios administrativos (oficinas de la Administración, bomberos, policía) (A-1, A-2, A-3): En este caso, las características de estos usos sí justifican que sean remitidos a la Ordenanza Dotacional ZU-D.
- Obsérvese que el coeficiente de homogeneización más alto (y por tanto el que penaliza más) en el Área Homogénea 11 es de 1.82 y se aplica a Comercio, Ocio y Hostelería, y es así en todas las Areas Homogéneas industriales. Se trata de un coeficiente en línea con el obtenido para los usos de equipamiento anteriores (1.82 frente a 1.77). En todo caso, dado que para el cálculo se han asimilado los usos de equipamiento al uso comercial a efectos de utilización de la Tabla de valores de Repercusión de la Ponencia de Valores de Móstoles, se opta finalmente por adoptar el mismo coeficiente de homogeneización de 1.82 que el Plan General define para los usos Comercio-Ocio-Hostelería en el Area Homogénea 11.

Téngase en cuenta que el propio Plan General en la descripción del Area Homogénea 11 dice explícitamente: “El uso predominante es el productivo industrial, si bien la revisión plantea la reconversión hacia usos productivos terciarios previos planes especiales”. También dice explícitamente al respecto del A.H. 11: “La superficie de equipamientos es tan sólo 1.265 m², lo que supone un estándar de 0,24 m²s/100 m²c”. Por tanto, si el Plan General tiene una intención urbanística de terciarizar el polígono Arroyomolinos y además deja claro que hay en el mismo una escasa implantación de usos de equipamiento, no parece coherente desincentivar los usos de equipamiento en el polígono con altos coeficientes de homogeneización que penalicen la edificabilidad para estos usos.

- Quedan así los nuevos coeficientes de homogeneización definidos por este Plan Especial:

<i>Uso autorizado</i>	<i>Uso asimilado (Ponencia de Valores)</i>	<i>Valor residual industrial</i>	<i>Valor residual asimilado</i>	<i>Coeficiente de Homogeneización (en base a la Ponencia de Valores)</i>	<i>Coeficiente de Homogeneización adoptado</i>
Gimnasio (D-1)	Comercial	329.00	584.00	$584/329= 1.77$	1.82
Docente (DO-1, DO-4, DO-5)	Comercial	329.00	584.00	$584/329= 1.77$	1.82
Sanitario (S-2, S-3, S-4)	Comercial	329.00	584.00	$584/329= 1.77$	1.82
Servicios administrativos (A-1, A-2, A-3)	-	-	-	-	Se remite a la Ordenanza ZU-D

8. ADECUACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE IMPLANTACIÓN DE LOS NUEVOS USOS

Como ya se ha explicado anteriormente, existe una nave construida en la parcela de referencia. El promotor de este Plan Especial tiene intención de implantar una actividad de gimnasio en la misma. Sin embargo, como ya se ha explicado, el sentido de este Plan Especial es facilitar y agilizar la posterior implantación de usos terciarios en la parcela autorizados, y no sólo el de gimnasio. Con la aprobación de este Plan Especial quedan autorizados como usos compatibles en edificio exclusivo, todos los enumerados en el artículo 6 de este documento, además de los que ya autoriza la Ordenanza ZU-AE-3 sin necesidad de Plan Especial de Mejora Urbana.

Este Plan Especial define una Ordenanza, de aplicación sobre el ámbito de aplicación del mismo, que será por tanto de aplicación en la parcela de Calle Marcelino Camacho nº 43 de Móstoles. Dicha Ordenanza, ya definida en el artículo anterior, desarrolla la

Ordenanza ZU-AE-3 para este ámbito, incluyendo los usos mencionados como permitidos (ya sin necesidad de tramitación urbanística previa aparte de este Plan Especial), si bien en ningún caso contraviene o contradice dicha Ordenanza ZU-AE-3 ni el resto de estipulaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles.

SUPERFICIES EDIFICABLES PARA LOS USOS COMPATIBLES QUE QUEDAN AUTORIZADOS CON LA APROBACIÓN DEL PLAN ESPECIAL:

- SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL: 2552.95 m²
- SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA DE C/ MARCELINO CAMACHO N° 43: 2552.95 m²
- SUPERFICIE CONSTRUIDA PREEXISTENTE EN EL ÁMBITO: 1492.27 m² (amparada por Licencia)

<i>Usos compatibles en edificio exclusivo que quedan autorizados por el presente Plan Especial:</i>	<i>Edificabilidad</i>
- Del uso genérico “Estancia y Residencia”: • Hotelero	1,376 m ² /m ²
- Del uso genérico “Abastecimiento y Consumo”: • Pequeño y mediano comercio • Hostelería y ocio	0,824 m ² /m ² 0,824 m ² /m ²
- Del uso genérico “Productivo”: • Terciario Productivo y de Servicios • Comercio Industrial	1,5 m ² /m ² 1,181 m ² /m ²
- Del uso genérico “Equipamientos”: • Deportivo: gimnasio • Docente • Sanitario • Servicios administrativos	0,824 m ² /m ² 0,824 m ² /m ² 0,824 m ² /m ² según ZU-D

Nota 1: Se estará a lo dispuesto por el artículo III.3.4 de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. sobre medición de la superficie computable a efectos de edificabilidad por ser esta una determinación estructurante.

Nota 2: La edificación existente amparada por licencia no excede la superficie máxima edificable para ninguno de los usos que quedan autorizados con la aprobación de este plan Especial.

Nota 3: No hay aumento de edificabilidad respecto de la vigente Ordenanza ZU-AE-3 en ninguno de los usos compatibles que se autorizan mediante este Plan Especial.

FICHA URBANÍSTICA COMPARADA ENTRE ORDENANZA ZU-AE-3 DEL P.G.O.U. (vigente), Y ORDENANZA DE APLICACIÓN PARA EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL (nueva):

- ÁMBITO: C/ Marcelino Camacho nº 43 (antes 33) (Móstoles)
- PLANEAMIENTO VIGENTE SOBRE EL ÁMBITO: Ordenanza ZU-AE-3 grado 1º, del P.G.O.U. de Móstoles (Abril 2009)

<i>Condiciones relativas a,</i>	<i>Ordenanza ZU-AE-3 grado 1º:</i>	<i>Nueva Ordenanza de aplicación en C/ Marcelino Camacho 43:</i>
Alineaciones:	Las del plano de alineaciones del P.G.O.U.	Las del plano de alineaciones del P.G.O.U.
Altura máxima:	12 m para uso industrial y 4 plantas, 16 m para el resto	12 m para uso industrial y 4 plantas, 16 m para el resto
Edificabilidad:	1.5 m2/m2 aplicado sobre la parcela inicial. Cuando el uso sea diferente del Industrial Pequeña o Mediana Empresa, la edificabilidad se deduce de la aplicación de los coeficientes de	1.5 m2/m2 aplicado sobre la parcela inicial. Para los usos distintos al productivo que se autorizan con la aprobación de este Plan Especial, la edificabilidad será:

	homogeinización del Área Homogénea	- Del uso genérico “Estancia y Residencia”: • Hotelero: 1.376 m2/m2 - Del uso genérico “Abastecimiento y Consumo”: • Pequeño y mediano comercio: 0.824 m2/m2 • Hostelería y ocio: 0.824 m2/m2 - Del uso genérico “Productivo”: • Terciario Productivo y de Servicios: 1.5 m2/m2 • Comercio Industrial: 1.181 m2/m2 - Del uso genérico “Equipamiento y Servicios”: • Deportivo (gimnasio): 0.824 m2/m2 • Docente: 0.824 m2/m2 • Sanitario: 0.824 m2/m2 • Servicios Administrativos: se remite a ZU-D
Frente mínimo:	20 m.	El existente en el momento de aprobación del P.G.O.U. 2009
Ocupación:	70% para uso de industria, taller y almacenes, y 40% para el resto	70%
Parcela mínima:	750 m2	750 m2
Retranqueos:	5 m a lindero frontal y vía pública 3 m al resto de linderos Se permite adosamiento con acuerdo	5 m a lindero frontal y vía pública 3 m al resto de linderos Se permite adosamiento con acuerdo
Usos permitidos:	Uso genérico: Productivo Usos pormenorizados: - <i>Predominante:</i> - Antes de la aprobación de Plan Especial: industrial, talleres y almacenes residenciales - Con Plan Especial: Terciario productivo y Comercio industrial. - Abastecimiento y consumo: comercio especializado incluido alimenticio - <i>Compatibles en edificio exclusivo:</i>	Los mismos que permite la Ordenanza ZU-AE-3 para el grado 1º, pero, mediante este Plan Especial, quedan autorizados directamente los siguientes usos compatibles en edificio exclusivo: - Del uso genérico “Estancia y Residencia”: • Hotelero - Del uso genérico “Abastecimiento y Consumo”: • Comercio especializado incluido alimentario hasta 2500 m2 • Hostelería y ocio - Del uso genérico “Productivo”:

	- <i>Del uso genérico Estancia y Residencia (previo Plan Especial):</i> ○ Hotelero - <i>Del uso genérico Abastecimiento y Consumo (previo Plan Especial):</i> ○ Comercio especializado incluido alimentario hasta 2500 m2 ○ Hostelería y Ocio - <i>Del uso genérico Productivo:</i> ○ Terciario productivo y de servicios (previo Plan Especial) ○ Comercio industrial (previo Plan Especial) ○ Abastecimiento de combustibles (previa autorización de la Comisión de Gobierno Municipal) - <i>Del uso genérico Equipamientos (previo Plan Especial):</i> ○ Deportivo: gimnasio ○ Docente: guarderías al servicio del polígono, centros de enseñanza relacionados con el uso genérico del polígono, centros de investigación, centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares. ○ Sanitario: dispensarios, consultorios, oficinas de farmacia y centros ópticos ○ Servicios administrativos: oficinas de la Administración, bomberos, policía y servicios de seguridad - <i>Del uso genérico Red Viaria: aparcamientos</i> - <i>Del uso genérico Infraestructuras: servicios urbanos, centros de transformación</i> - <i>Centros de Servicios (previo Plan Especial) en los que, además de los anteriores, se autorizan en edificio</i>	• Terciario Productivo y de Servicios • Comercio Industrial • Abastecimiento de combustibles (previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal) Del uso genérico "Equipamientos": • Deportivo: gimnasio • Docente: guarderías al servicio del polígono, centros de enseñanza relacionados con el uso genérico del polígono, centros de investigación, centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares • Sanitario: dispensarios, consultorios, oficinas de farmacia y centros ópticos • Servicios administrativos: oficinas de la Administración, bomberos, policía y servicios de seguridad Centros de servicios en los que, además de los usos antes explicitados, se autorizan en edificio exclusivo: • Pequeño y mediano comercio • Hostelería y ocio
--	---	--

	<i>exclusivo pequeño y mediano comercio, hostelería y ocio - Además se definen en la ordenanza diversos usos compatibles compartidos</i>	
--	--	--

Nota 1: No hay aumento de edificabilidad respecto de la vigente Ordenanza ZU-AE-3 en ninguno de los usos compatibles que se autorizan mediante este Plan Especial.

Nota 2: La ocupación y el frente mínimo de parcela son determinaciones pormenorizadas de acuerdo a la Ley del Suelo, y por ello el Plan Especial es una figura de desarrollo pormenorizado competente para su modificación.

PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN DE USO DEPORTIVO EN LA PARCELA:

La sociedad promotora de este Plan Especial (Hypro Training S.L.) ha arrendado la nave sita en C/ Marcelino Camacho nº 43 con el fin de implantar en ella una actividad deportiva de gimnasio.

El fin de este Plan Especial es el de autorizar todos los usos pormenorizados en edificio exclusivo que permite la ordenanza ZU-AE-3 previa aprobación de un Plan Especial que garantice que los mismos son compatibles funcionalmente con el entorno. No se trata por tanto de limitar el Plan Especial a la justificación de la idoneidad del uso Deportivo en la parcela sino ampliarlo a todos los usos antedichos y entre los cuales se incluye dicho uso deportivo.

En todo caso, para la implantación de una actividad de gimnasio, se deberá justificar en los subsiguientes proyectos técnicos necesarios el cumplimiento de la Nueva Ordenanza de Aplicación que se establece en este Plan Especial para la parcela que constituye su ámbito de aplicación.

De acuerdo con dicha Nueva Ordenanza de Aplicación:

1. La implantación de dicho uso no va a suponer la superación del 49% de la superficie edificada en la manzana que es susceptible de ser destinada a usos compatibles diferentes al uso predominante, como se ha justificado anteriormente en esta Memoria.
2. El uso Gimnasio está permitido como uso pormenorizado en edificio exclusivo. La ordenanza ZU-AE-3 autoriza este uso de Gimnasio previo Plan Especial. El uso de “Gimnasio” se incluye dentro de la categoría D-1 “Instalaciones sin espectadores” del Uso Pormenorizado “Deportivo”, a su vez perteneciente al uso genérico “Equipamientos y Servicios”. Por tanto es un uso que queda autorizado con la aprobación de este Plan Especial.
3. El uso de Gimnasio se implantará en la nave existente en la parcela y que está amparada por licencia. El cuadro siguiente justifica el cumplimiento de las Determinaciones de Volumen que establece la Nueva Ordenanza de Aplicación en el ámbito de la parcela de C/ Marcelino Camacho 43 y que son de aplicación a dicho uso:

<i>Condiciones relativas a,</i>	<i>Nueva Ordenanza de Aplicación en C/ Marcelino Camacho 43:</i>	<i>Condiciones de la nave existente en la parcela:</i>
Alineaciones:	Las del plano de alineaciones del P.G.O.U.	Las del plano de alineaciones del P.G.O.U. No se modifican.
Altura máxima:	12 m	8.5 m
Edificabilidad:	El Plan Especial establece un coeficiente de homogeneización de 1.82 para el uso deportivo autorizado, ya que dicho coeficiente no está fijado por el P.G.O.U. Por tanto, edificabilidad: 0.824 m2/m2	La actividad se implantará en la nave existente, que tiene 1492.27 m2 edificados, es decir, consume 0.709 m2/m2
Frente mínimo:	El existente	El existente (10.40 m)
Ocupación máxima:	70%	51.3% (1310.44 m2)

Parcela mínima:	750 m2	La existente (2552.95 m2)
Retranqueos:	5 m a lindero frontal y vía pública 3 m al resto de linderos Permitido adosamiento con acuerdo entre colindantes	A vía pública: 50 m. A lindero frontal: 10.82 m. A lindero lateral 1: 0 m. A lindero lateral 2: 5.15 m. A lindero trasero: 5.15 m.
Dotación de plazas de aparcamiento	1.5 plz/100 m2 construidos. (es más desfavorable que el estándar por uso)	$1492.27 / 100 \times 1.5 = 22.38$ 22 plazas (ver plano)

ACCESO DE BOMBEROS

Al ser una actividad distinta de la industrial, deberá cumplir lo estipulado al respecto por el Código Técnico de la Edificación DB-SI (y por el RSCIEI), lo cual quedará justificado en los proyectos técnicos correspondientes.

- De acuerdo con el art 1.2.1 del SI-5, no es necesario un Espacio de Maniobra por ser un edificio con altura de evacuación descendente inferior a 9m.
- Por tanto, la aproximación de vehículos de bomberos se produciría a través de la calle Marcelino Camacho y el acceso al interior de la parcela y hasta el edificio se produciría a pie.
- No obstante, y dada la posición de la edificación respecto de la calle, a 55 m. de esta, se habilita un acceso para vehículos de bomberos a la parcela hasta un espacio de maniobra, tanto de bomberos como de vehículos de bomberos, que cumple las condiciones establecidas en capítulo 1 del SI-5:
 - Vial de entrada a la parcela de anchura superior a 3.5 m.
 - Espacio de maniobra de anchura superior a 5 m.
 - Separación del espacio de maniobra a la fachada del edificio nula (llega a la fachada), y por tanto inferior a 23 m.
 - Distancia del espacio de maniobra a la entrada al edificio inferior a 30 m.
 - Pendiente inferior a 10%
 - Resistencia a punzonamiento del suelo: 100 kN sobre 20 cm

- Existe espacio suficiente para la maniobra de los vehículos de extinción en la zona de maniobra.

(en los planos de este Plan Especial se incluye un esquema de cumplimiento de estas condiciones en la parcela).

Por consiguiente, la nave actualmente existente en la parcela de C/ Marcelino Camacho 43, es apta para la implantación del uso de gimnasio tras la aprobación de este Plan Especial siempre y cuando se justifique en los proyectos técnicos específicos a realizar posteriormente el cumplimiento de las estipulaciones de este Plan Especial y demás normativa de aplicación.

9. CONSECUENCIAS SOCIALES Y URBANAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS NUEVOS USOS

Como ya se ha justificado anteriormente, el principal objetivo de este Plan Especial es analizar la compatibilidad de los nuevos usos cuya autorización se propone con las actividades del entorno.

La parcela que constituye el ámbito territorial de aplicación de este Plan Especial pertenece al Polígono Industrial Arroyomolinos. El Polígono de Arroyomolinos, preexistente al periodo de mayor crecimiento de la ciudad de Móstoles, se encuentra al suroeste del núcleo urbano y queda inserto en la trama residencial (su origen se remonta a 1967). Es el único polígono industrial de la ciudad realmente interior al núcleo urbano por lo que tiene singularidades respecto al resto.

Actualmente está prácticamente consolidado y colmatado, con 350.000 m² de suelo ocupado respecto a 9.000 m² de suelo vacante. Es un polígono con un peso muy

importante en el municipio, y en él se concentra aproximadamente un 30 % del total de empresas instaladas en Móstoles. La mayor parte de su tejido productivo está formado por pequeña empresa (94 %) frente al 4 % de mediana empresa y el 1 % de gran empresa. La actividad dominante en el polígono es la fabricación (60 %) seguida por el comercio mayorista (18 %) y los servicios (14 %).

El modelo territorial que define el Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles señala la intención de ir paulatinamente trasladando las industrias existentes en la trama urbana, tanto las dispersas y aisladas como las de este Polígono, a localizaciones más adecuadas tratando de mantener las actividades y los puestos de trabajo. En el caso concreto del Polígono Arroyomolinos, en que se localiza la parcela a que hace referencia este Plan Especial, el P.G.O.U. pretende una progresiva y ordenada terciarización del polígono que no suponga cierre de actividades ni impactos negativos en el entorno. Se plantea la reconversión del polígono, envejecido y demasiado empotrado en la trama urbana central, desde los tradicionales usos productivos industriales a usos productivos terciarios, y ello acompañado de intervenciones locales que permeabilicen su trazado viario y peatonal y le de continuidad desde y hacia las áreas residenciales que lo circundan. El proceso urbanístico de terciarizar espacios industriales es actualmente frecuente y su éxito está probado en numerosas experiencias dentro y fuera de la Comunidad de Madrid.

La presencia en la trama urbana del Polígono Industrial de Arroyomolinos, como localización de industria tradicional, genera impactos negativos en el funcionamiento de la ciudad sobre todo en cuanto a su compatibilidad con las áreas residenciales. Por tanto, la paulatina terciarización de los usos alojados en el Polígono irá produciendo efectos positivos como los siguientes:

- Al ir desapareciendo la presencia y movimiento de vehículos pesados y de gran tamaño en el interior del municipio ligados al funcionamiento del polígono, y también los procesos de maniobra, carga y descarga de los mismos en las calles del propio polígono y limítrofes, **el tráfico se verá beneficiado** muy especialmente en el entorno próximo del polígono pero también en todo el

municipio **al descongestionarse de camiones los itinerarios de llegada y salida del polígono utilizados por estos y las inmediaciones de este.**

- El Polígono Arroyomolinos está en la actualidad segregado funcionalmente del resto del casco urbano, ya que las actividades de industria tradicional son en general incompatibles con la residencia, por lo que constituye una frontera, un límite, una barrera que rompe la continuidad espacial y funcional de la ciudad. La inserción progresiva de actividades terciarias múltiples, como los que aquí se proponen, irá generando lazos funcionales de la ciudad con el interior del Polígono **deshaciéndose poco a poco esa condición de isla y permeabilizando y reconectando el entorno**, ya que evidentemente los usos terciarios son mucho más compatibles con los usos residenciales que los industriales, generándose incluso complementariedades y sinergias importantes.
- **Se sustituyen actividades que emiten y generan residuos contaminantes** (gaseosos, sólidos, acústicos) por su propia dinámica productiva, por actividades limpias, con lo que la implantación de nuevos usos terciarios en el Polígono, como el que se propone, es beneficioso para el ambiente en todos los sentidos.
- La acogida de actividades terciarias en el polígono no sólo elimina la percepción social negativa que tiene residir en zonas limítrofes o muy próximas a áreas industriales por ser un aspecto negativo para la calidad de vida urbana y que resta atractivo a esas zonas residenciales, sino que **revaloriza económica y socialmente todo el entorno cercano** por la presencia de un nuevo foco comercial o terciario en general.

Por otro lado, desde el punto de vista económico, es un hecho que la propia lógica mercantil está llevando a una creciente interrelación entre sectores y a una ocupación mixta de los espacios tradicionalmente industriales. Esta dinámica es fruto de cambios en la estructura general de la actividad económica, donde el terciario ha crecido con mucha más intensidad, tanto en ocupación laboral como en demanda de espacio,

encontrando sentido y beneficio a nuevas localizaciones hasta ahora poco apreciadas para estos usos, como los polígonos industriales. Todo apunta a que esta tendencia se mantendrá en el futuro. Por tanto, la terciarización del Polígono de Arroyomolinos es un **elemento económicamente dinamizador**, tanto a escala de proximidad, en el entorno más próximo como a escala de ciudad.

En resumen, la relocalización de industrias situadas en el Polígono de Arroyomolinos, actualmente enquistado en el interior de la trama urbana, mediante una progresiva terciarización del mismo es positiva para la su integración y articulación en la ciudad, y también es positiva para la dinamización económica y social de la zona, ya que genera procesos urbanos en que **la vida urbana penetra en los espacios productivos interrelacionándose y mezclándose**.

En el caso particular que analiza este plan Especial en Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes 33), la manzana en que se encuentra presenta frente directo a la trama residencial de la ciudad, si bien la parcela en cuestión es interna a la manzana y no tiene frente a zona residencial. El polígono es hasta ahora una isla dentro de la trama urbana, funcionalmente segregada de la vida urbana. A medida en que se va suprimiendo la actividad industrial pura y se vaya terciarizando, se van recuperando las vías del polígono que lindan con la trama residencial para la ciudad, como Paseo Arroyomolinos y Calle Moraleja de Enmedio, ya que se va liberando del tráfico de camiones y de las operaciones de carga y descarga. Este proceso ya está iniciado y los resultados son evidentes sobre todo por el efecto de integración del polígono, antes segregado y encapsulado, al resto de la ciudad. Estas implantaciones terciarias puntuales dentro del polígono **van a introduciendo movimientos, itinerarios peatonales y rodados, focos de actividad, antes inexistentes, que penetran en el interior del polígono y lo cosen a la vida urbana**.

La alta compacidad urbana de Móstoles y su densidad de población hace que esté especialmente arraigado y tenga especial importancia el comercio de proximidad, el comercio especializado cercano, hecho que influye en el uso de la ciudad y favorece la movilidad peatonal frente a la rodada, reforzando así la vida comunitaria o de vecindario. La progresiva terciarización del polígono, en la que se inscribe este Plan

Especial, abunda por tanto en estos factores positivos ya que **se integra dentro de la red de comercio de proximidad de la zona.**

En conclusión, consideramos que la inserción de cualquiera de los usos cuya autorización propone este Plan Especial en la localización propuesta **no sólo es compatible funcionalmente con los usos residenciales próximos sino muy beneficiosa por las complementariedades que genera y por la contribución que va a tener a la recuperación del Polígono Arroyomolinos para la ciudad y a la recualificación y revalorización económica y urbana del entorno más próximo al mismo.**

En cuanto a su compatibilidad con los usos industriales remanentes en el Polígono, consideramos que ninguno de los usos propuestos supone ningún tipo de conflicto, en primer lugar porque no se encuentra en el interior del mismo sino en su perímetro, en un vial que lo separa de las zonas residenciales colindantes, por lo que los flujos generados por la presencia de la nueva actividad no afectarán en modo alguno al funcionamiento habitual del polígono, y en segundo lugar porque se trata en todos los casos de usos compatibles con el uso industrial de un modo natural.

Por último, de acuerdo con lo que establece el P.G.O.U., se resuelven las necesidades de aparcamiento asociadas a la nueva actividad dentro de la propia parcela, por lo que tampoco habrá conflicto en este sentido ni con el tráfico común de la zona ni con el tráfico específico interior del polígono.

Desde el punto de vista socio-laboral, cualquiera de los nuevos usos propuestos como autorizados por este Plan Especial se implantan sobre una parcela sin uso, por lo que su implantación no sustituye a otra existente sino que supondrá la creación de puestos de trabajo netos.

10. MEDIDAS CORRECTORAS Y DE ADECUACIÓN

Justificada la idoneidad de los usos cuya implantación se propone autorizar mediante este Plan Especial, tanto desde el punto de vista normativo y legal como desde el punto de vista funcional, social, de tráfico y acústico, se estima que no es necesaria ninguna medida correctora o de adecuación especial y que desde el punto de vista urbanístico es posible la instalación de dichos usos en la parcela de referencia, siempre y cuando se cumpla con la normativa urbanística que le es de aplicación y con las condiciones generales del uso propuesto.

Desde el punto de vista acústico (ver Estudio Acústico en Anexos), teniendo en cuenta los resultados obtenidos a través de la modelización acústica, se puede determinar que los niveles sonoros de inmisión de ruido en el ambiente exterior que se producirán como consecuencia de las instalaciones y la actividad de cualquiera de los usos a que se refiere este Plan Especial en la parcela de referencia, se encuentran dentro de los valores máximos establecidos en la normativa vigente y no incrementan significativamente los valores existentes en la actualidad, por lo que no será necesario implementar medidas correctoras.

No obstante, y tal y como se recoge en el articulado de la nueva Ordenanza de Aplicación en el ámbito, la mayoría de los usos incluidos en el Uso Genérico “Equipamientos y Servicios” que quedan autorizados en el ámbito con la aprobación del presente Plan Especial, están clasificados por la legislación acústica con sensibilidad acústica mayor a la existente en la actualidad en el polígono industrial. Por ello, se deberá tener en cuenta la necesidad de protección acústica de las áreas destinadas a los citados usos del suelo, mediante la incorporación de las medidas preventivas y/o correctoras correspondientes, con el objeto de que se cumplan los valores objetivo y límite establecidos, según los casos, y en el exterior e interior de las edificaciones.

En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivos de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.

Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dB(A) los valores objetivos aplicables a cada una de las áreas implicadas.

De conformidad con el artículo 16 del Real Decreto 1367/2007, en áreas urbanizadas existentes, cuando en el espacio interior de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales, se superen los valores límite (valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II) se les aplicará como el objetivo de calidad acústica alcanzar los valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II.

11. PLAN DE ETAPAS

El ámbito de actuación de este Plan Especial se limita a una única parcela y estará gestionado por una propiedad única. Por lo tanto se desarrollará en una **única etapa** y tendrá una gestión privada. La realización de las obras necesarias para la implantación de una actividad de uso permitido se condiciona a la aprobación definitiva de este Plan Especial y a la posterior obtención de la licencia municipal de obras.

12. DISPOSICIÓN FINAL

Con la presente Memoria y demás documentos que se acompañan, el arquitecto que suscribe, considera suficientemente definido este Plan Especial en Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes 33), de Móstoles, que se redacta en cumplimiento del P.G.O.U.

(2009) de Móstoles para justificar la adecuación y compatibilidad con el entorno de las actividades terciarias cuya autorización se propone.

Madrid, Diciembre de 2024.

Fdo. El Arquitecto,

Fdo. La Propiedad,

**PINA
ARENAS
JUAN JOSE
- 50822178K**

Firmado digitalmente por
PINA ARENAS JUAN
JOSE - 50822178K
DN: cn=PINA ARENAS
JUAN JOSE -
50822178K, c=ES
Fecha: 2026.07.23
09:32:29 +02'00'

**Juan José Pina Arenas,
col. 10012**

**Mario Sainz Pérez, en representación de
Hypro Training s.l.**

- ANEXOS

ANEXO 0. RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con el artículo 56 bis de la Ley 9/2001 (Comunidad de Madrid) y con el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, se redacta el siguiente **Resumen ejecutivo** del Plan Especial referido a la **parcela de Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes 33). Pol. Ind. Arroyomolinos (Móstoles)**.

1) Delimitación del ámbito donde la ordenación proyectada altera la vigente, plano de situación y alcance de la alteración

Ámbito: Parcela sita en C/ Marcelino Camacho nº 43 (antes 33), Polígono Industrial Arroyomolinos, Móstoles (ref. catastral 5824716VK2652S0001UJ), con **superficie de 2.552,95 m²**. El ámbito y sus linderos se describen en la Memoria (coordenadas UTM y linderos) y se representan en los Planos 1, 2, 3, 4, 5 y 7, incluyendo la delimitación georreferenciada del ámbito.

Ordenación vigente: PGOU de Móstoles (2009), Área Homogénea 11, Ordenanza ZU-AE-3 (Grado 1º). Régimen de usos: predominante productivo y usos compatibles en edificio exclusivo que, en su caso, requieren Plan Especial para garantizar la compatibilidad funcional con el entorno.

Alcance de la alteración: El Plan Especial incluye Nueva Ordenanza de Aplicación en la parcela que constituye el ámbito de aplicación del mismo. Dicha nueva ordenanza no modifica determinaciones estructurantes del planeamiento general. Limita su efecto a la pormenorización de usos en la parcela citada, autorizando en edificio exclusivo los usos compatibles expresamente previstos por la ZU-AE-3, previa justificación de su compatibilidad acústica, funcional, social y de tráfico. Se justifica en la Memoria que con la aplicación de este Plan Especial no se supera el 51% de la edificabilidad que debe ser destinada al uso genérico productivo.

Usos que se autorizan con el Plan (compatibles en edificio exclusivo, según ZU-AE-3):

- **Estancia y residencia:** Hotelero.
- **Abastecimiento y consumo:** Comercio especializado (incluido alimentario, hasta 2.500 m²), Hostelería y ocio.

- **Productivo:** Terciario productivo y de servicios; Comercio industrial; Abastecimiento de combustibles (con autorización municipal específica).
- **Equipamientos:** Deportivo (gimnasio); Docente (guarderías al servicio del polígono, centros de enseñanza vinculados al uso genérico del polígono, investigación y formación, ensayos musicales y estudios de grabación); Sanitario (dispensarios, consultorios, farmacia y óptica); Servicios administrativos (oficinas de la Administración, bomberos, policía y seguridad).

Situación física y antecedentes: Parcela con acceso desde C/ Marcelino Camacho, con nave industrial existente (uso previo de artes gráficas y manipulado) sin actividad desde 2023. Existe arrendamiento de 50 m² para infraestructuras de telecomunicaciones (torreta y caseta), vigente hasta 2044.

2) Compatibilidad urbana, ambiental y funcional

Compatibilidad con el entorno: El Plan acredita que la terciarización ordenada en esta parcela mejora la compatibilidad del polígono interior con el tejido residencial circundante, reduce impactos asociados a tráfico pesados y dinamiza el entorno económico local, en línea con los objetivos de la legislación básica estatal y con la función asignada a los Planes Especiales por la Ley 9/2001, así como con las intenciones urbanísticas del propio P.G.O.U. de Móstoles.

Tráfico y movilidad: Se incorpora **Estudio de Tráfico** y análisis de accesibilidad viaria y de aparcamiento para escenarios de uso (por ejemplo, uso deportivo en nave existente). La sustitución de tráfico industriales por tráfico asociados a usos terciarios y dotacionales resulta asumible en la red local, sin afecciones significativas a la capacidad de la malla viaria del entorno.

Ruido: Se acompaña **Estudio acústico** (metodología y verificación) que contrasta estado preoperacional y postoperacional, compara con los objetivos de calidad acústica de la Ordenanza Municipal y de la normativa estatal (RD 1367/2007 y RD 1038/2012). Se prevén, de ser necesarias, medidas correctoras para asegurar el cumplimiento en áreas y periodos día/tarde/noche.

Servicios urbanos e infraestructuras: Al tratarse de ámbito puntual sin incremento de aprovechamiento urbanístico ni de parámetros edificatorios, no se generan demandas estructurales adicionales sobre redes generales. Cualquier adecuación

interior o conexión se resolverá en fase de licencia, conforme a condicionantes sectoriales.

Sostenibilidad económica: Se incorpora **Memoria de Sostenibilidad Económica** (Anexo 13), en los términos del artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, ponderando el impacto en Haciendas Públicas por implantación y mantenimiento de infraestructuras y prestación de servicios, y la suficiencia de suelo productivo.

3) Suspensión de la ordenación o de procedimientos de ejecución (art. 56 bis LSCM)

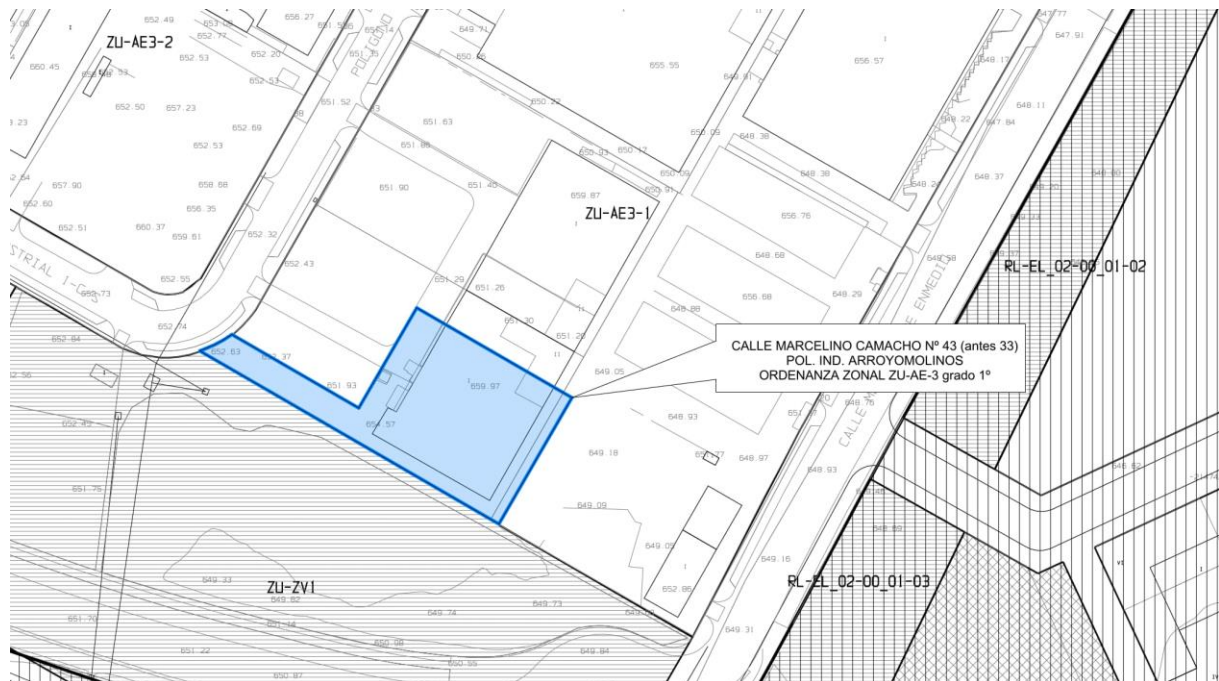
No se propone suspensión de la ordenación vigente ni de procedimientos de ejecución en ningún ámbito, por lo que no procede fijar duración de suspensión.

4) Síntesis jurídica y procedimental

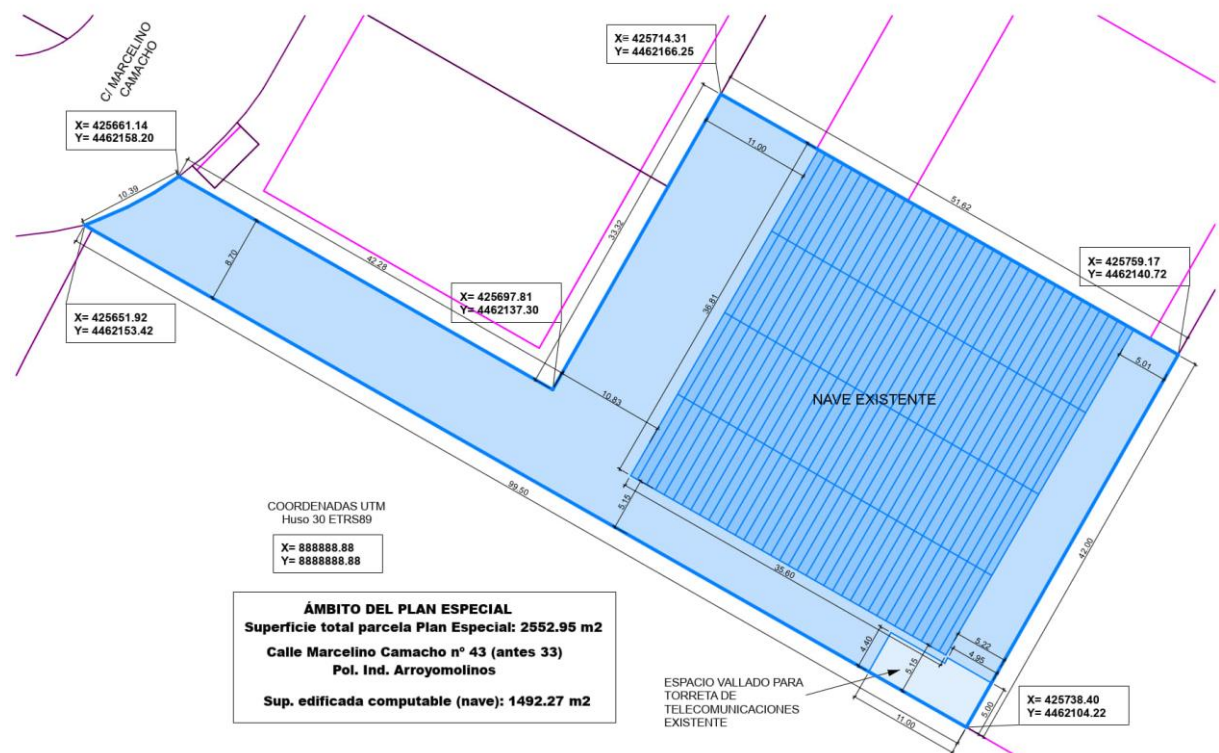
El Plan Especial se ajusta a la función y contenido pormenorizado propios de esta figura, sin alterar determinaciones estructurantes ni parámetros básicos del PGOU; actúa exclusivamente sobre el régimen de usos pormenorizados de la parcela, con justificación de compatibilidad y acompañando la documentación sectorial exigible (acústica, tráfico, sostenibilidad, accesibilidad, suelos potencialmente contaminados, igualdad, telecomunicaciones).

Conclusión: La alteración introducida por el Plan se circunscribe a autorizar, en la parcela de C/ Marcelino Camacho nº 43, los usos compatibles en edificio exclusivo previstos por la Ordenanza ZU-AE-3, demostrando su compatibilidad urbana, ambiental y funcional, sin modificación de determinaciones estructurantes, sin contravenir la ordenanza ZU-AE-3, y sin suspensión de ordenación. Se aporta plano de delimitación del ámbito y de alcance de la alteración.

PLANO DE SITUACIÓN:



PLANO DE ALCANCE Y GEORREFERENCIACION DEL ÁMBITO:



ANEXO 1. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE ESTADO ACTUAL



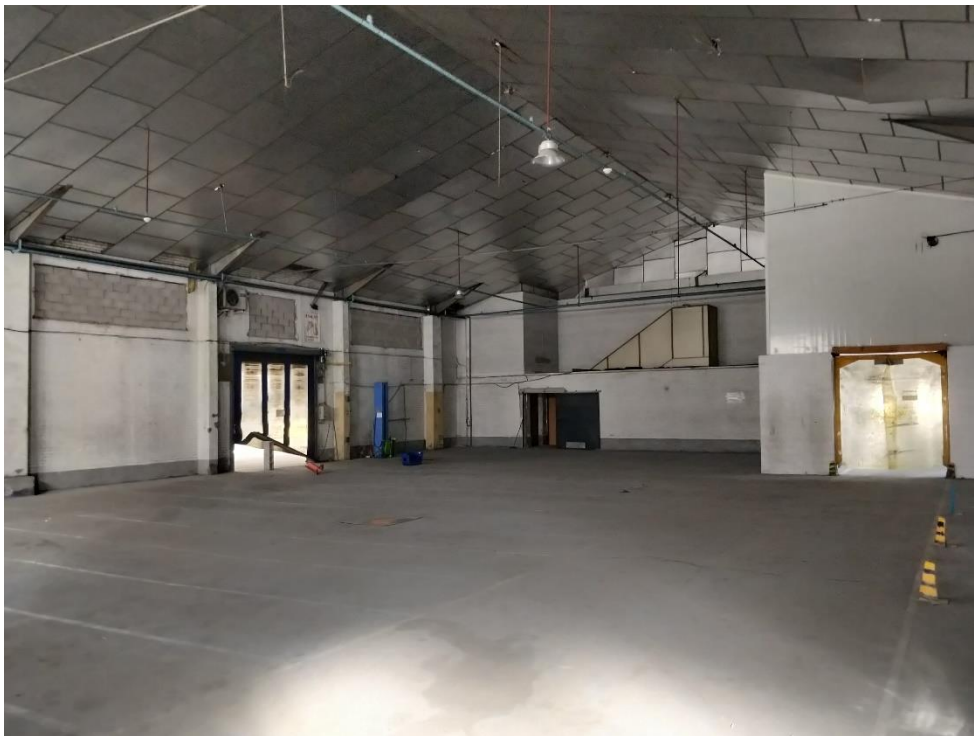
Vista desde el exterior de la parcela. Entrada a la misma



Paso de entrada a la nave existente (es la del fondo)



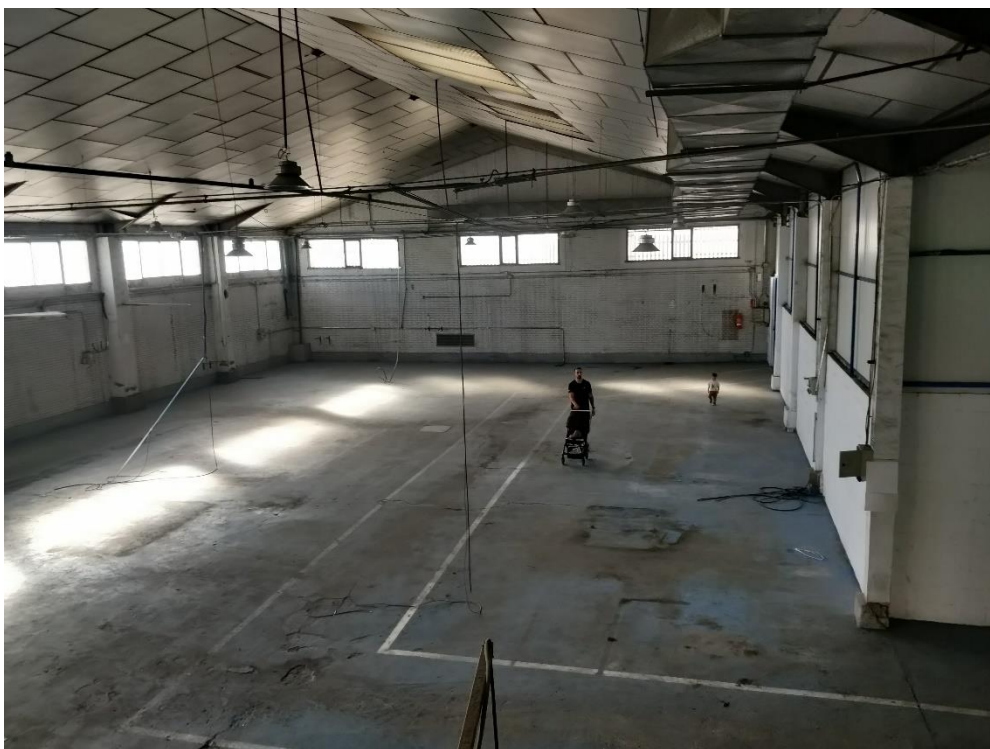
Vista de la fachada nort oeste de la nave existente



Vista interior de la crujía noreste desde la puerta de entrada



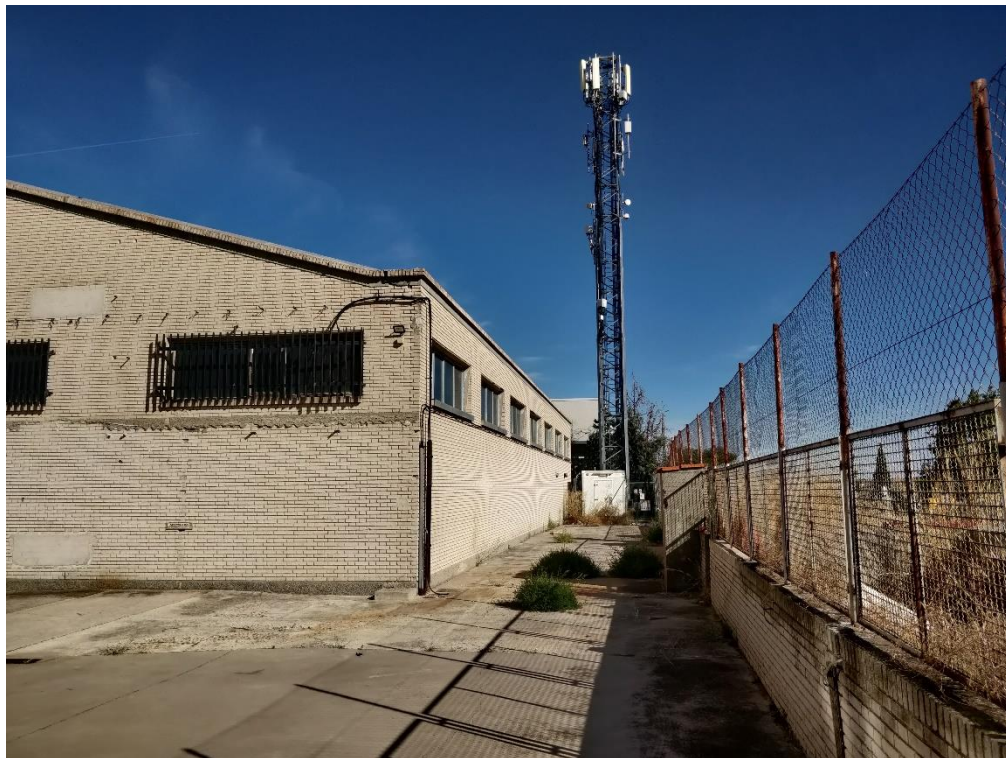
Vista interior de la crujía suroeste con la paredes de separación de ambas crujías



Vista interior de la crujía suroeste desde la entreplanta interior



Vista interior de la crujía noreste hacia la puerta de entrada a la nave



Vista exterior de la fachada lateral suroeste y de la torreta de telecomunicaciones existente en el espacio de retranqueo lateral

ANEXO 2. FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA OBJETO DEL PLAN ESPECIAL



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5824716VK2652S0001UJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARCELINO CAMACHO 33
28938 MOSTOLES [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 1.577 m2
Año construcción: 1974

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	/00/01	1.111
OFICINA	/00/02	233
OFICINA	/01/01	233

PARCELA

Superficie gráfica: 2.556 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

