



# PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-4 “GRANADA – CORTE INGLÉS”



## RESUMEN EJECUTIVO

### SUNC-4 del PGOU de Móstoles

Móstoles (Madrid)

MAYO de 2024

**PLAN PARCIAL SUNC-4**  
**DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL**  
**REG. Nº: 26100-26105 - 24 Mayo 2025**  
**PU05/2024 - Documento 8/8**



## ÍNDICE

<b>RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>4</b>
1. Introducción .....	4
2. Objeto, entidad promotora y legitimación del Plan Parcial de Reforma Interior .....	5
2.1. Objeto .....	5
2.2. Entidad promotora .....	5
2.3. Legitimación .....	5
3. Conveniencia y oportunidad del Plan Parcial de Reforma Interior .....	7
4. Ámbito del Plan Parcial de Reforma Interior .....	11
5. Modelo y ordenación propuesta por el Plan Parcial de Reforma Interior .....	13
5.1. Cuadro resumen de superficies .....	21
5.2. Modelo de gestión .....	23
6. Ámbitos en los que se altera la ordenación vigente .....	24
7. Ámbitos en los que se suspende la ordenación y los procedimientos de ejecución .....	24



## RESUMEN EJECUTIVO

### 1. Introducción

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 estatal, recoge la exigencia de introducir en los instrumentos de ordenación urbanística un Resumen Ejecutivo:

*"Artículo 25. Publicidad y eficacia de la gestión pública urbanística*

(...)

*3.- En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

*a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

*b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión".*

Además de esto, la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, introduce un nuevo artículo 56.bis en la LSCM, donde también se exige la inclusión en los instrumentos urbanísticos de un resumen ejecutivo:

*"Artículo 56.bis*

(...)

*En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.*

*Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública".*

El precepto se refiere a la tramitación y aprobación de cualquier tipo de instrumento de ordenación que se exponga al público, sea de planeamiento general, de desarrollo, o de sus modificaciones.

El precepto legal no establece que el Resumen Ejecutivo tenga carácter vinculante, pero al ser una transcripción de una parte de las determinaciones normativas del planeamiento, indirectamente lo hace, por ser un resumen de un documento vinculante, si bien, en el supuesto de discrepancia con las determinaciones del planeamiento, por el carácter genuino de éste, prevalece el documento de planeamiento sobre el presente documento de Resumen Ejecutivo.

En el presente documento se delimitan gráficamente los ámbitos territoriales en los que se modifica la ordenación vigente y se expone el alcance de la alteración. La exigencia legal introduce transparencia en el procedimiento de aprobación del planeamiento al facilitar la localización y comprensión del contenido de los cambios a los ciudadanos. También facilita la realización del informe del planeamiento que han de hacer los técnicos de las Administraciones y la comprensión de los Órganos que lo aprueban.

El presente documento da cumplimiento al citado requisito legal.



## 2. Objeto, entidad promotora y legitimación del Plan Parcial de Reforma Interior

### 2.1. Objeto

De acuerdo con lo determinado en el artículo 43 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), el objeto del presente Plan Parcial de Reforma Interior es desarrollar la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación SUNC-4 "Granada – Corte Inglés" definido por el PGOU de Móstoles, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 15 de enero de 2009 (BOCM nº81, de 6 de abril de 2009).

El PGOU de Móstoles, adaptado a la vigente LSCM, clasifica el ámbito de actuación SUNC-4 "Granada – Corte Inglés" como Suelo Urbano No Consolidado, como un ámbito para el que se define su renovación urbana con cambio de calificación del suelo del industrial existente a un uso residencial.

El propio PGOU, en la ficha de ordenación y gestión del ámbito, indica que para el desarrollo del ámbito deberá redactarse como planeamiento de desarrollo un Plan Parcial.

### 2.2. Entidad promotora

La entidad promotora del presente Plan Parcial de Reforma Interior es la mercantil "El Corte Inglés, S.A." provista de CIF A-28017895 en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 106.1 apartado e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y como propietario que representa más del 50 por 100 de los terrenos incluidos en el ámbito del SUNC-4 "Granada-Corte Inglés", tal y como se acredita en la iniciativa privada de desarrollo.

Se trata, por tanto, de un Plan Parcial de Iniciativa Privada, en función del Sistema de Actuación de Compensación, establecido para el ámbito por el PGOU de Móstoles.

### 2.3. Legitimación

La LSCM regula en su artículo 5 la actividad de planeamiento urbanístico, que es una potestad administrativa, cuyo ejercicio corresponde a la Administración urbanística que la tenga atribuida en cada caso, y comprende las siguientes facultades:

- a) Elaborar, formular, tramitar y aprobar instrumentos de planeamiento urbanístico general y de desarrollo.
- b) Establecer el destino y uso del suelo y su régimen urbanístico de utilización mediante su clasificación con arreglo a esta Ley.
- c) Concretar, mediante su calificación, el régimen urbanístico del suelo con delimitación del derecho de propiedad.
- d) Determinar las condiciones, organizar y programar la actividad de ejecución, tanto la de urbanización, como la de edificación y construcción en general, así como la de conservación del patrimonio urbano y arquitectónico existente y, en su caso, su rehabilitación.

Esta potestad de planeamiento se ejerce en coordinación con las demás Administraciones cuyas competencias que tienen atribuidas pueden verse afectadas por el contenido del plan, las cuales participan en el procedimiento mediante la emisión de informes de alcance sectorial en cuanto a las específicas competencias que tutelan, que deberán ser tenidos en cuenta.



La participación de los sujetos privados en el procedimiento de elaboración, formulación y tramitación del planeamiento y de sus modificaciones se limita, según el artículo 5.4 de la LSCM:

- a) A la formulación de iniciativas y propuestas, incluso en forma de proyectos de instrumentos de planeamiento, en los casos en que así esté expresamente previsto en la LSCM.
- b) A la intervención en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento mediante sugerencias y alegaciones

La presentación de iniciativas y propuestas o, en los períodos habilitados para ello, de sugerencias y alegaciones, no otorga derecho a los particulares a su aprobación o estimación, pero sí a un pronunciamiento motivado sobre las mismas (artículo 5.4 de la LSCM).

Según se establece en el *Artículo 8. Iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias* 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 (en adelante TRLSRU):

*La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias podrá partir de las Administraciones públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas por la ley aplicable, los propietarios. (...)*

Por su parte, el artículo 14 del TRLSRU establece que, en el suelo en situación de urbanizado, la facultad del derecho de propiedad incluye *"el derecho de elaborar y presentar el instrumento de ordenación que corresponda, cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública de la ordenación y ejecución"*.

La posibilidad de formulación del planeamiento urbanístico por los particulares está expresamente reconocida en el artículo 56.1 de la LSCM, salvo para el caso del planeamiento general, que está reservado a las Administraciones públicas.

En consecuencia y por todo lo anteriormente expuesto, junto con la acreditación de titularidad indicada en el punto anterior, queda justificada la legitimación de la entidad promotora para la redacción del presente Plan Parcial de Reforma Interior.



### 3. Conveniencia y oportunidad del Plan Parcial de Reforma Interior

El art.47 de la LSCM determina las funciones de los Planes Parciales:

*“Artículo 47. Función de los planes parciales.*

**1. El Plan Parcial desarrolla el Plan General o el Plan de Sectorización para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.**

**2. Cuando, en suelo urbano no consolidado, los Planes Parciales tengan por objeto operaciones de reurbanización, reforma, renovación o mejora urbanas se calificarán de reforma interior.**

*3. El Plan Parcial podrá modificar cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el planeamiento general sobre el ámbito o sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresa y suficientemente que las mismas sean congruentes con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.*

*4. Los planes parciales podrán modificar los límites de los ámbitos o sectores, pudiendo alcanzar la variación de superficie un 5 por ciento de la superficie total del ámbito o sector, siempre que se justifique a través del correspondiente estudio topográfico y cartográfico y se expliquen los errores del planeamiento superior.*

Dado que en la actualidad existen edificaciones industriales consolidadas y, en una de las parcelas del ámbito existen actividades en funcionamiento, el presente Plan Parcial, por cuanto define la ordenación pormenorizada de un ámbito clasificado por el PGOU como Suelo Urbano No Consolidado donde se produce una reforma o renovación urbana, necesariamente deberá ser un Plan Parcial de Reforma Interior.

Por tanto, el presente Plan Parcial de Reforma Interior se contempla en el artículo 34 de la LSCM como el instrumento de planeamiento urbanístico para el desarrollo de las determinaciones de ordenación pormenorizada, que completan y complementan las de carácter estructurante establecidas en el planeamiento general.

Según el artículo 35.3 y 35.4 de la LSCM son determinaciones de ordenación pormenorizada:

*“Artículo 35. Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.*

*(...)*

*3. 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. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las determinaciones estructurantes que correspondan.*

*En suelo urbano consolidado y en suelo no urbanizable, las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen y alteran por el planeamiento general. Podrán también alterarse justificadamente y en las condiciones establecidas en esta Ley por planes especiales.*

*En suelo urbanizable y urbano no consolidado, las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen y alteran por el plan parcial sin perjuicio de que potestativamente puedan ser establecidas por el planeamiento general, en cuyo caso deberá cumplir los requisitos de contenido y tramitación exigidos para dicho planeamiento.*



*En el caso de que el planeamiento general haya establecido directamente la ordenación pormenorizada, sin necesidad de tramitación de instrumento de desarrollo posterior, esta ordenación podrá ser alterada por modificación de plan general y además, en caso de que se den las condiciones establecidas en esta Ley, por planes parciales o planes especiales, justificando su adecuación a los fines establecidos para esos planes y la congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial*

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

*a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especial mente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.*

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

*c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.*

*d) El régimen normativo de 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.*

*e) 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.*

*f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.*

*g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística."*

Por su parte, el artículo 48 de la LSCM concreta el contenido sustantivo del Plan Parcial:

*"Artículo 48. Contenido sustantivo.*

*1. El Plan Parcial establecerá sobre la totalidad del ámbito o sector todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el Capítulo II de este Título. Para ello, respetarán las siguientes precisiones:*

*a) Las alineaciones y rasantes se definirán compatibilizando la mejor adecuación a los condicionantes del relieve de los terrenos, la integración del ámbito o sector en las tramas urbanas adyacentes o en el entorno rural y la coherencia y funcionalidad tipológica y urbanística.*

*b) Se deberán definir las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material. A tales efectos, el Plan Parcial podrá incorporar la definición gráfica del parcelario, señalando expresamente el grado de vinculación normativa de la misma*

*c) Para todo suelo edificable se establecerán las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela. Cumplida esta exigencia mínima, en los espacios edificables en que así se justifique, el Plan Parcial podrá remitir a Estudios de Detalle el completar la ordenación volumétrica de la edificación y la fijación de los parámetros normativos consiguientes.*



d) Se localizarán las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales, en posiciones tales que se optimice su nivel de servicio y, en el caso de los espacios dotacionales, contribuyan a la revalorización perceptual del espacio urbano.

e) Se delimitarán, en su caso, las Unidades de Ejecución que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente.

## 2. (...)”.

El Plan General de Móstoles, como ya se ha indicado, fue aprobado en el 2009 y remite la resolución de la ordenación pormenorizada del SUNC-4 a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo, que necesariamente deberá ser un Plan Parcial de Reforma Interior, como se ha justificado previamente, por cuanto estos documentos están previstos en la LSCM para ordenar ámbitos en el Suelo Urbano No Consolidado cuando tengan por objeto operaciones de reforma o renovación, circunstancia que concurre en el caso presente.

Este es el marco en que se inserta esta propuesta del PPRI, que recoge el mandato del Plan General para la ordenación pormenorizada del SUNC-4, para la mejora de la estructura urbana del entorno y la revitalización del área, mediante su renovación urbana.

El suelo del ámbito en que se actúa se sitúa en una privilegiada posición en la calle Granada, de marcada vocación residencial, y dispone de las infraestructuras de comunicaciones y las dotaciones públicas que convierten a esta zona en un área de oportunidad, capaz de otorgar al barrio una posición relevante en la ciudad, de forma que pueda insertarse en su área de centralidad, alejando de forma definitiva el carácter o posición de borde.

Además, se pone de manifiesto en esta propuesta y en su Documento Ambiental Estratégico, la escasa incidencia de las nuevas determinaciones que se establecen, que son en todo caso asumibles en el territorio y el medio ambiente:

- La calificación del suelo establecida no incide negativamente en los valores del medio urbano en que se interviene, que deba considerar o exija la introducción de medidas correctoras: ambientales, del paisaje, ni de defensa y protección del dominio público. Tampoco se afecta al patrimonio cultural.
- El suelo urbano de que se trata reúne las características ambientales adecuadas acústicas, de gestión de residuos, de ausencia de contaminación electromagnética y del suelo, y las demás que se requieren, y el PPRI no introduce respecto de esto innovación alguna.
- No se incide negativamente en la movilidad del entorno. Pero la actuación permite la introducción de medidas correctoras respecto de alguno de los déficits que se han puesto de manifiesto.
- No se incide en las infraestructuras urbanas de los servicios que ya están ejecutadas, y no se prevé la necesidad de su refuerzo, ampliación o mejora para dar servicio a los usos que se establecen, toda vez que no se incrementa la superficie edificable respecto al máximo que autoriza el Plan General ni se prevén usos que pudieran ser mayores consumidores de recursos.

Pero las nuevas previsiones que incorpora la propuesta en el planeamiento de Móstoles sí tienen una incidencia relevante, de carácter social y económico, de manera que la propuesta:

- Se incardina en su entorno sin distorsiones, pero acentuando la singularidad de la actuación.
- Se favorece y refuerza la imagen de esta localización como un área residencial moderna, de acuerdo con los parámetros actuales de la ordenación del espacio urbano y la implantación de los usos.



- Se prevé el destino de una parte de la edificabilidad residencial (un 20%) a viviendas sometidas al régimen de protección pública de precio limitado (VPPL).
  - La obligación de disponer en determinadas partes de las plantas bajas de las edificaciones un uso complementario que permita la implantación y el desarrollo de actividades comerciales, recreativas y dotacionales, y cualesquiera otras de este carácter, de forma muy flexible, y de esta forma se refuerza la actual actividad económica.
  - La transformación se prevé sin distorsionar el equilibrio social, dotacional y económico de Móstoles.
  - Se mejoran las posibilidades de empleo y el servicio a los ciudadanos como resultado de la transformación urbanística.
  - Se mejora e incrementa la dotación pública de las zonas verdes que complementan las previsiones del Plan General.
  - Las características que se establecen para el desarrollo de los usos propuestos son coincidentes con las correspondientes de la zona en que se interviene: en alturas, en intensidad edificatoria, en tipologías y usos pormenorizados.
  - La propuesta del PPRI es totalmente compatible con el mandato del Plan General vigente.
- El PPRI articula y desarrolla la solución para renovar el ámbito espacial urbano, que sufre una cierta degradación y es causa de dificultades respecto a la protección y seguridad de colectivos desfavorecidos.

En definitiva, se garantiza la mayor conveniencia para el interés de la ciudad, público y privado, en el desarrollo pormenorizado de este suelo de oportunidad, en un área residencial. El PPRI demuestra, además, que se favorece el interés público mediante la mejora de la red de zonas verdes, que además permiten la introducción de las medidas que determinan la mejora de la movilidad peatonal y de tráfico no motorizado.

Integrando lo hasta aquí señalado, se justifica la conveniencia y necesidad de la redacción del presente Plan Parcial de Reforma Interior, por cuanto:

- Existe una necesidad de suelo residencial en el municipio de Móstoles.
- La LSCM prevé la figura del Plan Parcial de Reforma Interior para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en Suelo Urbano No Consolidado, como escalón intermedio entre las previsiones del Plan General y la ejecución de las obras.
- El PGOU de Móstoles remite la ordenación pormenorizada del SUNC-4 a un planeamiento de desarrollo, al que en la ficha urbanística se refiere como un Plan Parcial.
- El Plan Parcial de Reforma Interior limita su alcance al nivel de las determinaciones de la ordenación pormenorizada.
- El contenido sustantivo y formal del Plan Parcial se establece con precisión en la LSCM.
- Las señaladas determinaciones se complementan con lo establecido en el TÍTULO PRIMERO, CAPÍTULO V, De los Planes Parciales, del Reglamento de Planeamiento de 1978, de aplicación supletoria en la Comunidad de Madrid, en lo que no se oponga a la Constitución, al Estatuto de Autonomía, a la LSCM y la restante legislación surgida desde entonces.

De lo señalado resulta la conveniencia, necesidad y oportunidad del Plan Parcial de Reforma Interior que se propone para la ordenación pormenorizada del SUNC-4, cumplimentando el mandato legal y el PGOU de Móstoles, calificando el suelo como zonas verdes, red viaria, equipamiento y zona residencial, y es indiscutible causa legitimadora de la actuación.



#### 4. Ámbito del Plan Parcial de Reforma Interior

El ámbito de actuación del presente Plan Parcial de Reforma Interior es el correspondiente al Suelo Urbano No Consolidado SUNC-4 "Granada – Corte Inglés" definido por el Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles de 2009, planeamiento, por tanto, ya adaptado a la vigente LSCM.

El SUNC-4 es un Ámbito de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado que se encuentra situado en el núcleo urbano de Móstoles, al Este de su casco urbano, en los suelos donde hasta hace poco tiempo desarrollaba su actividad El Corte Inglés.

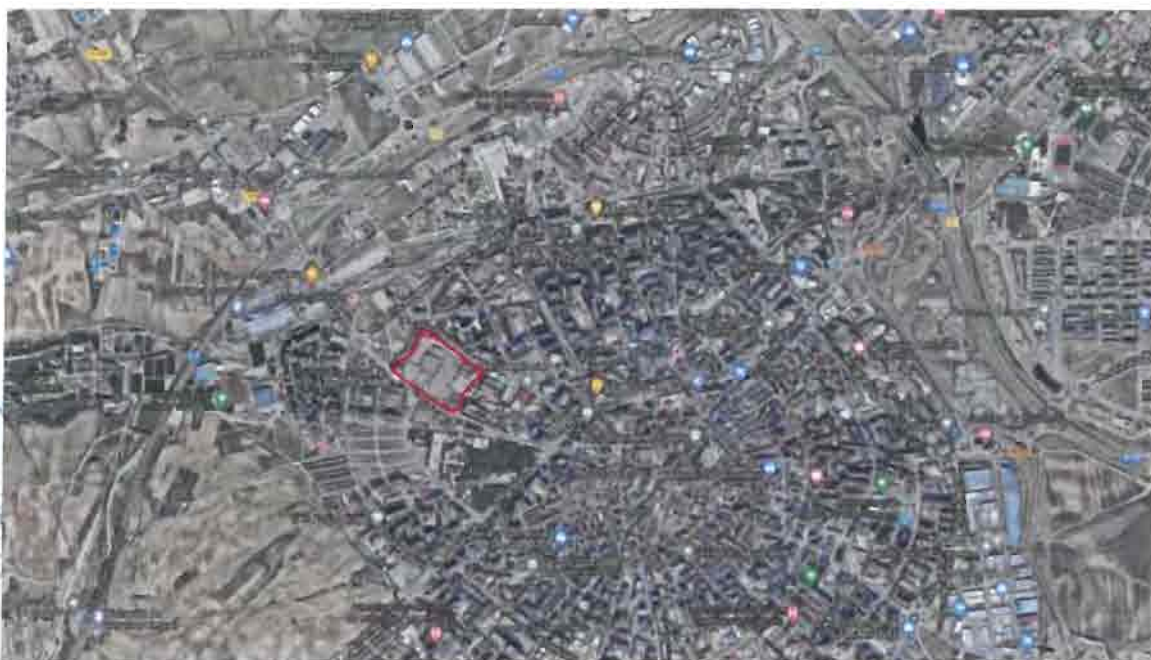


Figura. Situación del ámbito del Plan Parcial (Fuente: GoogleMaps)

El SUNC-4 tiene los siguientes límites físicos:

- Al Norte, parcialmente por la calle Cid Campeador y parcialmente por la vía pecuaria Abrevadero de la Ventanilla, integrada en el denominado Parque Lineal del Arroyo del Soto.
- Al Este, la calle Jaén.
- Al Sur, la calle Granada, coincidente con la vía pecuaria Vereda del Molino del Obispo.
- Al Oeste, la vía pecuaria Abrevadero de la Ventanilla, integrada en el denominado Parque Lineal del Arroyo del Soto.



Figura. Delimitación del ámbito del Plan Parcial, sobre la ortofoto de Móstoles (Fuente: GoogleMaps)

La delimitación gráfica del ámbito del Plan Parcial se define en el plano *O.01- Delimitación del ámbito y ortofoto*.

La superficie total del ámbito de ordenación del SUNC-4 "Granada – Corte Inglés", según reciente levantamiento topográfico del terreno, es de 95.441 m<sup>2</sup>s. De esta superficie, 1.469 m<sup>2</sup>s corresponden al Dominio Público Pecuario Abrevadero de la Ventanilla. Esta superficie de Dominio Público Pecuario no computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, ni generará aprovechamiento, por lo que la superficie generadora de aprovechamiento del ámbito es de 93.972 m<sup>2</sup>s.

Esta superficie es ligeramente superior, en un 0,10%, a la establecida en la ficha del SUNC-4 del Plan General (95.348 m<sup>2</sup>s), debido a la medición topográfica utilizada. No obstante, de acuerdo con lo determinado en el punto 6 del *Artículo 1.9. Interpretación de los documentos del Plan General*, de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, prevalecen los resultados de la medición superficial sobre el terreno frente a los datos superficiales del Plan.

## 5. Modelo y ordenación propuesta por el Plan Parcial de Reforma Interior

El SUNC-4 "Granada-El corte Inglés" es un ámbito inmerso en la trama urbana de Móstoles, donde se desarrolla, principalmente, la actividad industrial de Moinsa, tal como se describe en el Bloque I. Documentación informativa del presente Plan Parcial.

En su día configuraba un espacio destinado a actividades económicas situado en el borde de la ciudad consolidada, pero el crecimiento de la ciudad fue ubicando al ámbito en una posición de mayor centralidad, inmerso en la trama urbana y rodeado de suelos mayoritariamente residenciales.

Esta situación, unida al desmantelamiento de gran parte de las actividades que ocupaban los suelos, ha hecho que el ámbito se perciba como un reducto en desuso y desconectado con su entorno urbano, tanto en lo que a trama urbana se refiere, como a usos e intensidades de estos.



Figura. Esquema de centralidad indicativo en el PGOU de Móstoles

Ya el PGOU de Móstoles, previó esta situación y al objeto de revertirla planteó el cambio del uso global del ámbito de industrial a residencial, acorde con la zona en la que se ubica, planteando un esquema de generación de centralidad en el interior del ámbito, con una conexión entre las calles Granada, al Sur, y la calle Cid Campeador, al Norte, como puede comprobarse en la anterior figura, extractada del documento de Áreas Homogéneas del PGOU.

### En relación con la estructura viaria y accesos

Se plantea la conexión viaria entre la calle Granada, situada al Sur del ámbito y la calle Cid Campeador situada al Norte, mediante un viario que conforma el único elemento de comunicación de tráfico rodado en el interior del ámbito, en el que se prioriza el vehículo frente al peatón.

En la confluencia con la calle Granada, se plantea una glorieta completa que ordene el tráfico de la zona, eliminando la glorieta partida actual.

En la confluencia con la calle Cid Campeador se plantea otra glorieta, de menores dimensiones que se permita todos los movimientos y el cambio de sentido en el interior del ámbito.

Estos viarios consiguen un "atado" entre dos zonas consolidadas de la ciudad, al Norte y Sur del ámbito, que actualmente se encuentra desconectadas prácticamente, excepto mediante viarios secundarios de un único sentido de circulación.



Figura. Esquema de ordenación propuesto para el SUNC-4

El desarrollo del ámbito sirve, por tanto, para la mejora urbana en términos de movilidad y continuidad en la trama de la ciudad de Móstoles en el entorno.

Interiormente, como se verá más adelante, se han creado varios viarios de coexistencia, donde se prioriza el tráfico peatonal y la estancia, y que sirven para el acceso a los equipamientos públicos, zonas verdes interiores y acceso rodado de mercancías a los bajos comerciales.

Se mantiene la calle Jaén como frente de acceso a las parcelas situadas al Este del ámbito.

**En relación con la tipología de las parcelas**

Las parcelas lucrativas planteadas son de grandes dimensiones, formando manzanas con poco consumo de viario. se trata de una trama urbana amplia, que da como resultado un espacio urbano de calidad, con grandes zonas verdes y muy esponjado.

Los bloques edificados de las viviendas se asoman al espacio público, conformado por el que hemos venido a denominar "eje cívico". La zona de edificación más cercana a este espacio central de actividad pública será la que alcance menor altura edificada, obligando a una tipología aterrazada, de forma que se produzca una gradación en lo que a volumen edificado se refiere, desde los espacios centrales del ámbito dedicados a usos públicos hasta los bordes más en contacto con la ciudad consolidada de la actualidad.



Figura. Imagen 3D de la zona central del ámbito

Se utiliza la tipología de bloque abierto o semi abierto, de forma que los volúmenes edificados colaboren a la creación de perspectivas urbanas, permitiendo la visión desde el exterior de la ciudad de lo que sucede en el interior del ámbito, mediante el retranqueo de la edificación que genera visuales evitando en todo momento la generación de grandes muros de fachadas continuas que "cierren" el ámbito a la ciudad.



Figura. Imagen 3D desde la zona central del ámbito

### En relación con las afecciones

Existen dos vías pecuarias que, de una forma u otra, afectan al ámbito.

La primera de ellas, la denominada Abrevadero de la Ventanilla, se sitúa en el límite Oeste, abrazando al ámbito, y se ha considerado, de acuerdo con lo establecido en el PGOU de Móstoles que se encuentra parcialmente dentro de ámbito, por lo que la parte definida en el PGOU como interior se ha calificado como Red Supramunicipal. Esta vía pecuaria está integrada en el denominado Parque Lineal del Arroyo del Soto y se encuentra perfectamente acondicionada y señalizada

La pequeña superficie (1.469 m<sup>2</sup>s) incluida dentro del SUNC-4, no computa a los efectos del cálculo de la edificabilidad, ni genera aprovechamiento, ha sido considerada Red Supramunicipal.



Figura. Vista de la vía pecuaria Abrevadero de la Ventanilla desde la c/ Granada

Ya desde el PGOU de Móstoles se definió la Red General de Zona Verde en esta zona Oeste con el objetivo de servir de barrera verde para, primero proteger el trazado de esta vía pecuaria y, segundo, ampliar el citado Parque Lineal del Arroyo del Soto.

La segunda vía pecuaria, la Vereda del Molino del Obispo, es coincidente con el actual trazado de la calle Granada. Aun así, y con la finalidad de defenderla y complementarla, se ha planteado una zona verde de transición que transcurre en paralelo a la misma.

De esta manera, ambas vías pecuarias contarán con una zona verde de dimensiones y anchura suficientes como para protegerlas y alejarlas de los usos residenciales del ámbito.

En la ficha del PGOU del SUNC-4 aparece reflejada una ordenación no vinculante en la que se plantean algunas cuestiones que han sido respetadas en la ordenación planteada por el presente Plan Parcial de Reforma Interior, como es el caso de la unión mediante un eje rodado de entidad de la calle Granada, situada al Sur del SUNC-4, y la Calle Cid Campeador, situada al Norte.

La calle Cid Campeador no se encuentra pavimentada en su totalidad, viéndose interrumpido su trazado en la confluencia con la calle Jaén, a partir de la cual se encuentra en terrizo y destinada a aparcamiento de forma residual. La realización del eje urbano rodado desde la glorieta de la calle Granada, que se completará, hasta la C/ Cid Campeador, permite conectar dos zonas de la ciudad que en este momento se encuentran desconectadas entre sí.

Este viario generará un eje urbano de calidad, que vertebrará la ordenación interior del ámbito y posibilitará la generación de espacios de aparcamiento público, por un lado, y permitirá, por otro, la aparición de otros viarios al servicio de este que refuerzan el eje y dan acceso a los suelos lucrativos y públicos que aparecen en torno al mismo.

En lo que se refiere a red viaria, se completará la urbanización de la calle Cid Campeador hasta su encuentro con el eje transversal de nueva creación; aunque esta calle sea parcialmente externa al ámbito de ordenación, los costes de urbanización se imputan al ámbito, a fin de dar continuidad y conexión a las dos zonas de la ciudad mediante viarios de calidad.



Figura. Ordenación pormenorizada propuesta para el SUNC-4

Tal como se indicaba anteriormente, en torno a este gran viario que trascurre en sentido Norte-Sur, se produce una zona de centralidad, con espacios ajardinados y una red viaria "blanda", denominada acompañamiento de red viaria, que no es más que viarios de coexistencia para permitir el acceso rodado a las distintas parcelas, otorgando a las mismas la consideración de solar, para ubicar todas las infraestructuras urbanas necesarias para el correcto funcionamiento de las edificaciones.

Estos "viarios de coexistencia" se plantean con un tratamiento superficial en el que la cota del peatón y del vehículo es la misma, con clara vocación de que el protagonismo sea del primero y de que el vehículo no adquiera velocidad en su paso por las mismas. En ellos se plantean algunos ensanchamientos que permitirán el uso de la calle desde la perspectiva ciudadana, como lugar de esparcimiento y relación.



Figura. Zona central de esparcimiento y relación con las áreas de acompañamiento de la red viaria

De manera transversal al viario principal se plantea un eje Este-Oeste en el que la escala humana es la gran protagonista, donde sitúan los suelos destinados a equipamientos público en lo que podríamos denominar un "Eje Cívico", vertebrada por espacios libres públicos destinados a esparcimiento y áreas ajardinadas.

Todas estas zonas se ven complementadas por los viarios de coexistencia mencionados que, además de dar acceso a las zonas públicas, conforman un gran espacio central, a modo de ágora que configurará un foco de nueva centralidad en la ciudad una vez consolidado.

Este "Eje Cívico" se pretende que funcione como elemento permeable en la ciudad existente, cuya relación con la misma no conforme una barrera entre lo existente y lo nuevo y posea la suficiente transparencia como para relacionar las preexistencias entre sí. Esta es la razón por la que, tal como se indicado anteriormente, las edificaciones residenciales que se ubican en su entorno se deberán ejecutar de manera escalonada, abriendo el espacio y garantizando el protagonismo de la escala humana en este espacio, sin "echar encima" la edificación para que la ciudad pueda percibir un espacio que fluya entre las zonas verdes situadas en el Este, y los equipamientos existentes en el Oeste del ámbito, ya consolidados.

Por otro lado, la actuación está rodeada de zonas verdes, a las que la ordenación planteada pretende dar continuidad y complemento a la trama urbana existente en lo que a zonas verdes se refiere, así como colaborar a esta escala humana que se ha mencionado con anterioridad. De esta forma se plantean zonas verdes en prácticamente todo el contorno de la actuación, que sirven como colchón entre los usos lucrativos planteados y la ciudad existente.

Además, estas zonas verdes albergan sendas peatonales que unen las distintas zonas de la ciudad y garantizan la defensa de los suelos de las vías pecuarias existentes. Es el caso de la zona Oeste y Noroeste, con la vía pecuaria Abrevadero de la Ventanilla, integrada en el denominado Parque Lineal del Arroyo del Soto, al que se da continuidad; y también el de su zona Sur, con la vía pecuaria Vereda del Molino del Obispo, coincidente en trazado con la calle Granada, con la creación de sendas peatonales en las zonas verdes colindantes a dicha calle, de nueva creación.

La zonificación del ámbito se basa en los siguientes criterios generales:

## Los usos lucrativos

La generación de los dos ejes mencionados, de comunicación viaria Norte – Sur y el "eje cívico" transversal Este - Oeste, así como las zonas verdes que circunvalan el ámbito, dejan cuatro pastillas residenciales en las esquinas, que conforman los usos lucrativos.

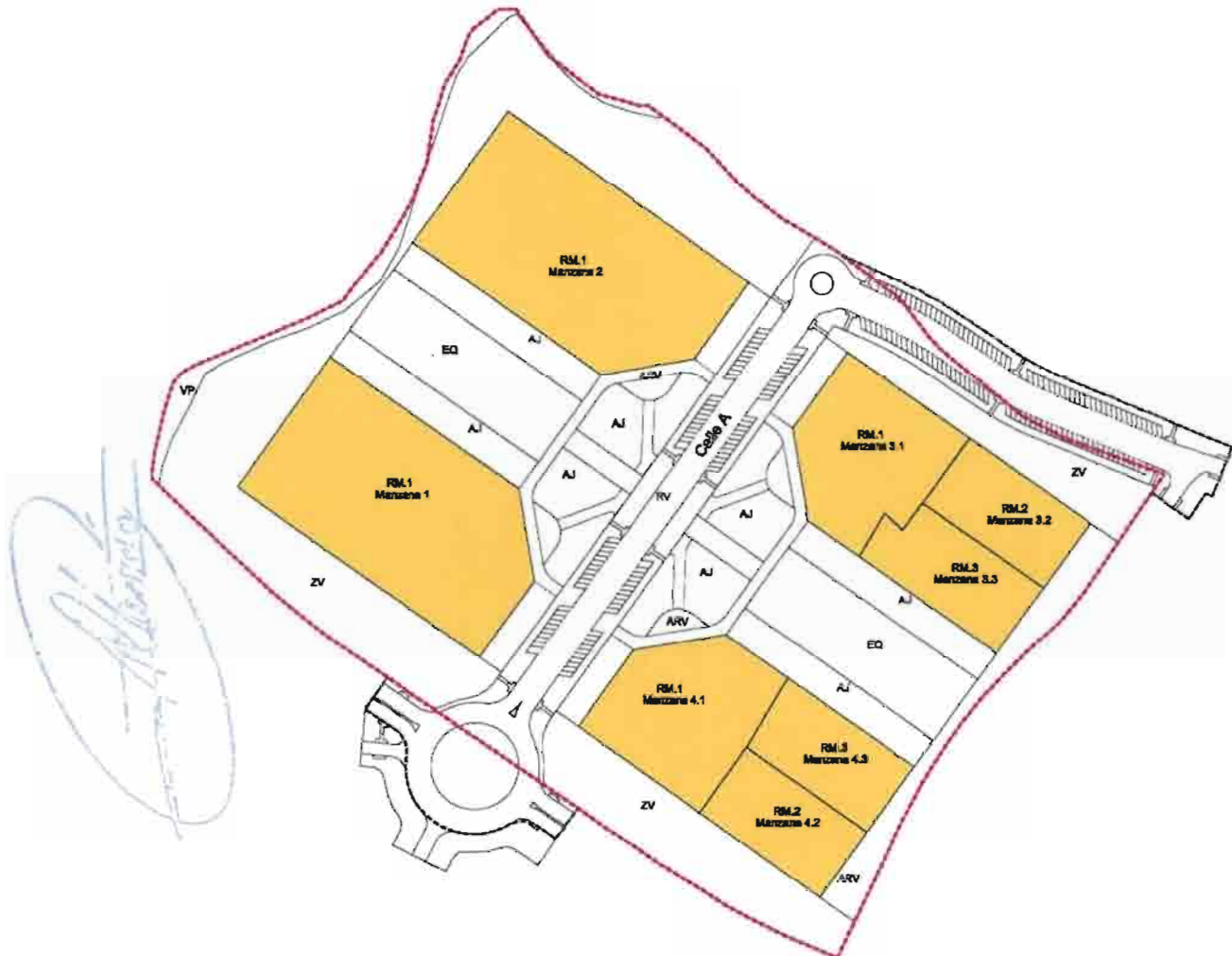


Figura. Manzanas residenciales definidas por el presente Plan Parcial

Se accede a ellas mediante las vías de coexistencia mencionadas anteriormente y se diseñan con la vocación de generar edificaciones de bloque abierto o semi abierto, que se concreten con edificación escalonada. Esta forma colabora a la generación de la permeabilidad anteriormente mencionada.

El escalonamiento en la edificación evita la generación de grandes volúmenes en la proximidad del eje cívico, que den sensación de barrera al ciudadano, y realizando una gradación en la que la menor altura edificada se produce en dicho eje para conseguir la altura máxima en la zona más alejada al mismo.

Se plantea una única ordenanza lucrativa, denominada Residencial Multifamiliar, con tres grados, en función de los parámetros a cumplir para que en el resultado edificatorio final quede garantizado el aterrazamiento del mismo y se consiga un distanciamiento al ciudadano en las zonas pensadas de uso público en el eje cívico, por un lado, y la concreción de las viviendas de protección por otro.



De esta forma los grados 1 (RM-1) y 3 (RM-3) serán de uso Residencial Multifamiliar en régimen libre y el grado 2 (RM-2) será destinado a Vivienda Multifamiliar en régimen de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL), a fin de dar cumplimiento de asignar el 20% de la edificabilidad residencial y del número de viviendas a vivienda con algún tipo de protección.

### Las Redes Públicas

La vía pecuaria denominada Abrevadero de la Ventanilla, se sitúa en el límite Oeste, abrazando al ámbito, y se ha considerado, de acuerdo con lo establecido en el PGOU de Móstoles que se encuentra parcialmente dentro de ámbito, por lo que la parte definida en el PGOU como interior se ha calificado como Red Supramunicipal. Esta vía pecuaria está integrada en el denominado Parque Lineal del Arroyo del Soto y se encuentra perfectamente acondicionada y señalizada

La pequeña superficie (1.469 m<sup>2</sup>s) incluida dentro del SUNC-4, no computa a los efectos del cálculo de la edificabilidad, ni genera aprovechamiento, ha sido considerada Red Supramunicipal.

En lo que a la Red General se refiere, ésta se ubica en los suelos situados al Oeste del ámbito destinados a zonas verdes, en la forma y cuantificación que el PGOU de Móstoles determina, a fin de dar cumplimiento con las determinaciones del planeamiento general.

El resto de las cesiones públicas se categorizan como Redes Locales:

- Redes de Equipamientos Sociales, situados en el denominado "Eje cívico" perpendicular al viario principal y conformado por 2 manzanas de manera simétrica respecto del viario central del ámbito.

Redes de Zonas verdes y Espacios Libres Ajardinados, situadas en el perímetro de la actuación, por un lado, completando los que el PGOU consideraba como Redes Generales, y en el denominado "Eje cívico" conforman el foco de centralidad de la plaza y como colchón entre los equipamientos y los usos lucrativos residenciales, colaborando a la permeabilidad de la ordenación con respecto al entorno urbano consolidado.

En estas zonas es donde se produce principalmente la escala humana de la actuación, concebidos como espacios urbanos de intercambio y actividad recreativa y de esparcimiento.

Redes de Comunicaciones viarias. En esta consideración se encuentran los viarios cuyo uso principal es el rodado.

La Calle A. con 30 m. de anchura y doble sentido de la circulación con dos carriles en cada sentido, posee una mediana de pequeñas dimensiones. La sección de la misma, si bien en su totalidad es constante en anchura, es cambiante en cuanto a algunos elementos, a veces con acerado, otras con aparcamientos en batería, y otras veces con paradas de transporte público.

Discurre en sentido Suroeste-Noreste del ámbito, y conforma el tramo de la calle Cid Campeador hasta el encuentro con la calle Jaén.

Con la misma consideración de red local se categorizan las dos glorietas, una en la confluencia de la calle A con la calle Granada, que pasa a ser glorieta completa, sin la partición actual, y que distribuye el tráfico en el punto de unión con la trama actual.

La otra glorieta, de mucha menor dimensión, se encuentra situada en el encuentro de la Calle A con la calle Cid Campeador y que se plantea principalmente para permitir el cambio de sentido, al no estar permitidos giros a la izquierda en ningún punto de la Calle A.

- Redes de Servicios Urbanos de acceso rodados. Se trata de los viarios de coexistencia que dan acceso a las parcelas resultantes y que se han mencionado como zonas de acompañamiento al viario, en ellas no existe diferencia de cota entre la zona destinada al peatón y al vehículo siendo de uso preferente del primero. Sirven, además, para el paso de infraestructuras de las zonas con edificación y para dar condición de solar a las parcelas resultantes en las mismas.



Figura. Redes Públicas definidas por el presente Plan Parcial

## 5.1. Cuadro resumen de superficies

A continuación, se incluyen un cuadro resumen con las superficies de la ordenación.

**ÁMBITO DE ACTUACIÓN SUNC-4 "GRANADA - CORTE INGLÉS". MÓSTOLES**

Uso global	Residencial Multifamiliar Libre
Superficie total a ordenar (m <sup>2</sup> s)	95.441
Superficie de Red Supramunicipal de Vía Pecuaria	1.469
Superficie computable del ámbito de actuación (m <sup>2</sup> s)	93.972
Coefficiente de edificabilidad (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	1,700
Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> c)	159.752
Aprovechamiento unitario (m <sup>2</sup> cuc/m <sup>2</sup> s)	1,700
Aprovechamiento máximo (m <sup>2</sup> c uso residencial multifamiliar libre)	159.752

REDES PÚBLICAS	PGOU MÓSTOLES (adaptado a LSCM)			PLAN PARCIAL						
	m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	Reserva mínima (m <sup>2</sup> s)	Subtotal (m <sup>2</sup> s)	Uso pomenorizado	Zona de Ordenanza	Superficie (m <sup>2</sup> s)	m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	% Suelo		
Redes Supramunicipales	-	-	-	-	-	-	-	-		
Redes Generales	Zonas Verdes	5,61	8.955	8.955	Zonas Verdes	Zona Verde 1 (ZV.1)	8.955	8.955	5,61	9,53%
Redes Locales	Zonas Verdes	15,00	23.963	47.926	Áreas Ajardinadas	Zona Verde 2 (ZV.2)	23.964	48.531	30,38	25,50%
	Infraestructuras / Equipamientos / Servicios	15,00	23.963		Equipamiento	Equipamiento (EQ)	6.883			7,32%
					Acompañamiento Red Viaria	Red Viaria (RV)	7.498			7,98%
					Red Viaria	Red Viaria (RV)	10.186			10,84%
<b>TOTAL REDES</b>		<b>35,61</b>	<b>56.881</b>			<b>57.486</b>	<b>35,98</b>	<b>61,17%</b>		

SUELOS LUCRATIVOS													
Uso pomenorizado	Zona de ordenanza	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> s)	% Suelo	Régimen	Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> c)	Coef. Edif. (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	% sobre edif. Residencial	Coef. Ponderación (m <sup>2</sup> cuc/m <sup>2</sup> c)	UAs (m <sup>2</sup> cuc)	Nº máximo de viviendas	Media (m <sup>2</sup> c/viv)	Nº máximo de plantas	Ocupación máxima
Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar Grado 1 (RM.1)	26.718	28,43%	Libre	111.180	4,16124	69,60%	1,00	111.180	1.140	97,5	PB+10+At	45,0%
	Residencial Multifamiliar Grado 2 (RM.2)	4.752	5,06%	VPPL	31.950	6,72348	20,00%	0,56	17.892	327	97,5	PB+10+At	65,0%
	Residencial Multifamiliar Grado 3 (RM.3)	5.016	5,34%	Libre	16.622	3,31380	10,40%	1,00	16.622	171	97,5	PB+10+At	45,0%
<b>TOTAL SUELOS LUCRATIVOS</b>		<b>36.486</b>	<b>38,83%</b>	-	<b>159.752</b>	-	<b>100,00%</b>	-	<b>145.694</b>	<b>1.638</b>	<b>97,5</b>	-	-

## 5.2. Modelo de gestión

Al objeto de facilitar la gestión y el desarrollo del ámbito, y de permitir que se sigan desarrollando las actividades que actualmente se encuentran en funcionamiento en el "Minipolígono Promisa", el presente Plan Parcial plantea la división del SUNC-4 "Granada – Corte Inglés" en 2 Unidades de Ejecución.

La primera de ellas (UE-1) englobaría la totalidad de la parcela 01 (antigua Moinsa), la parcela 05 y parte de las parcelas 02 y 04, con una superficie total de 83.251 m<sup>2</sup>s, suelos todos ellos sin actividad en la actualidad.

La segunda (UE-2) englobaría la totalidad de la parcela 03 (Minipolígono Promisa) y el resto de las parcelas 02 y 04, con una superficie total de 10.721 m<sup>2</sup>s.

El suelo correspondiente a la vía pecuaria Abrevadero de la Ventanilla se excluye de las Unidades de Ejecución, dado que se trata de un suelo no generador de aprovechamiento y, por tanto, no puede entrar en la equidistribución de beneficios y cargas.

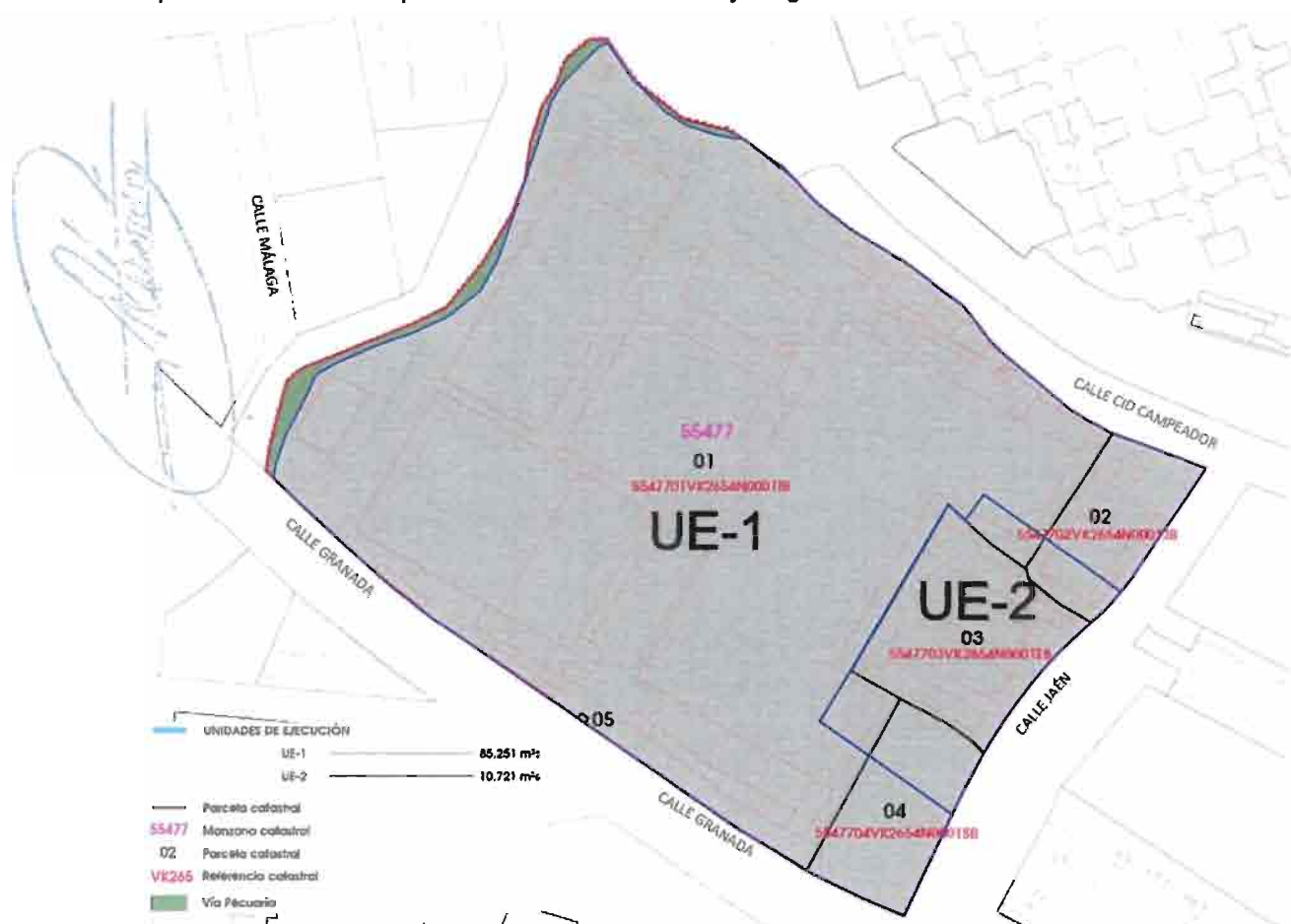


Figura. Delimitación de las 2 Unidades de Ejecución definidas por el Plan Parcial



## 6. Ámbitos en los que se altera la ordenación vigente

El presente Plan Parcial de Reforma Interior define la ordenación pormenorizada del Ámbito de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-4 "Granada – Corte Inglés" en base a las determinaciones estructurantes establecidas por el Plan General de Móstoles.

## 7. Ámbitos en los que se suspende la ordenación y los procedimientos de ejecución

Se suspende la ordenación y los procedimientos de tramitación de licencias urbanísticas en el Ámbito de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-4 "Granada – Corte Inglés".

Esta suspensión de licencias se mantendrá hasta la entrada en vigor del presente Plan Parcial, con las limitaciones establecidas en la LSCM

No obstante:

1. Podrán concederse licencias de demolición y otras licencias menores, enfocadas a la consecución del objetivo del Plan General de transformación urbanística del ámbito.
2. Podrán concederse licencias de obras de urbanización complementarias en el entorno de actuación de la urbanización, definido gráficamente en el Plan Parcial.
3. Se podrán mantener las actividades legalmente establecidas en el ámbito, hasta que se apruebe definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución correspondiente.

En Móstoles, mayo de 2024.

**ARNAIZ Arquitectos, S.L.P.**

[Redacted signature area]

**D. Leopoldo Arnaiz Eguren**  
**Arnaiz Arquitectos S.L.P.**  
**Colegiado COAM nº3.208**

ARNAIZ Firmado digitalmente por ARNAIZ

[Redacted signature area]

**D. Luis Arnaiz Rebollo**  
**Arnaiz Arquitectos S.L.P.**  
**Colegiado COAM nº18.940**

ROMO GARCIA Firmado digitalmente por ROMO

[Redacted signature area]

**D. Gustavo Romo García**  
**Arnaiz Arquitectos S.L.P.**  
**Colegiado COAM nº24.468**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento que antecede, compuesto de 23 páginas numeradas de la 1 a la 23 y rubricado marginalmente por la Concejala Secretaria que suscriba, ha sido aprobado UNANIMEMENTE por resolución de la Junta de Gobierno Local de fecha 20 de Mayo de 2025.

Móstoles, 21 de Mayo de 2025

La Concejala - Secretaria

