

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

63**MÓSTOLES**

URBANISMO

Gerencia Municipal de Urbanismo

La Corporación Pleno en la sesión celebrada el día 25 de febrero de 2021 adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar definitivamente el documento del Plan Especial para la autorización como usos compatibles en edificio exclusivo en la parcela situada en la calle Marcelino Camacho n.º 3B de Móstoles, todos los descritos por la Ordenanza ZU-AE3 para los que se requiere la realización de un Plan Especial. Móstoles. Madrid.

Segundo.—Publicar esta aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID en los términos previstos en el artículo 66 de la LSCM y notificar el Acuerdo a los interesados.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL

El ámbito se corresponde con la parcela calle Marcelino Camacho, n.º 3B, Móstoles (Madrid 28931). También tiene acceso desde la calle Moraleja de Enmedio. Referencia catastral 6130703VK2663S0001EG y Finca n.º 19.207 del Registro de la Propiedad n.º 3 de Móstoles. Superficie total del ámbito objeto del Plan Especial: 1.641,11 m²s.

El Objeto del Plan Especial en la parcela de calle Marcelino Camacho, n.º 3B, se redacta para la autorización de los siguientes usos, como uso compatible en edificio exclusivo:

- Del uso genérico “estancia y residencia”: Hotelero.
- Del uso genérico “abastecimiento y consumo”: Pequeño y mediano comercio incluido alimentario hasta 2.500 m². Hostelería y ocio.
- Del uso genérico “productivo”: Terciario productivo y de servicios. Comercio industrial.
- Del uso genérico “equipamientos”: Deportivo: gimnasio. 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. Sanitario: dispensarios, consultorios, oficinas de farmacia y centros ópticos. Servicios administrativos: oficinas de la Administración, bomberos, policía y servicios de seguridad.

El Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles autoriza en esta localización, como uso compatible en edificio exclusivo la implantación de los usos anteriormente descritos, previa la elaboración de un Plan Especial que garantice que el diseño y desarrollo propuestos es compatible funcionalmente con el entorno.

Por tanto procede la tramitación del Plan Especial de Mejora Urbana para la autorización como uso compatible en edificio exclusivo, de los usos anteriormente descritos en la parcela situada en la calle Marcelino Camacho, n.º 3B, del polígono Industrial de Arroyomolinos.

NUEVA ORDENANZA DE APLICACIÓN EN CALLE MARCELINO CAMACHO, N.º 3B (MÓSTOLES)*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. Cuando el uso sea diferente del Industrial Pe-

queña y Mediana Empresa, la edificabilidad se deduce de la aplicación de los coeficientes de homogeneización establecidos en el Área Homogénea, quedando del siguiente modo para los usos permitidos contemplados en el presente Plan Especial:

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 n.º 11 (Polígono de Arroyomolinos), se ha concretado este en base a los coeficientes de homogeneización generales contenidos en el artículo 5.3.3 del Capítulo 5 de la Memoria del PGOU de Móstoles:
 - 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 Industria, Talleres y Almacenes. Se distinguen dos casos:
 - Pequeña, mediana y gran industria:
 - Coeficiente de homogeneización: 1.
 - Edificabilidad: 1,5 m²/m² (1,5/1).
 - Almacenes:
 - Coeficiente de homogeneización: 1
 - Edificabilidad: 1,5 m²/m² (1,5/1).
 - 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).

Del Uso genérico Equipamientos y Servicios el PGOU de Móstoles no contempla ningún coeficiente de homogeneización, por lo que la edificabilidad para estos usos (deportivo, docente, sanitario y servicios administrativos) queda remitida a lo que establece en cada caso la Ordenanza ZU-D del PGOU de Móstoles, que regula la edificación en parcelas calificadas con uso equipamiento dotacional.

- Frente mínimo de parcela: El frente mínimo de parcela será de 20 m.
- Ocupación: La ocupación máxima será del 70 por 100 para todos los usos (ver Nota 2).
- 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. Previo acuerdo notarial entre propietarios se admiten edificaciones adosadas con una longitud máxima de fachada de 100 m.

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 artículo III.3.4 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU sobre medición de la superficie computable a efectos de edificabilidad, dado que esta es una determinación estructurante: “La superficie computable a efectos de edificabilidad será la suma de la superficie construida de todas las plantas (incluidas las entreplantas), salvo las situadas bajo rasante cuando se destinen a usos de dotación obligatoria de plazas de aparcamiento, trasteros o servicios e instalaciones del edificio y las azoteas y terrazas de la última planta no cubiertas, salvo indicación en contrario de la Norma Par-

titular. Se descontarán los huecos de ascensor, instalaciones de superficie mayor de 0,5 m², los ojos de escaleras y un hueco o tramo de escaleras en edificios de más de dos plantas y aquella superficie de altura libre inferior a 1,80 m bajo la losa de la escalera en edificios de dos plantas o más. No computarán edificabilidad las zonas con altura inferior a 2,20 m en todas sus partes que resulten inutilizables para cualquier otro uso, las cubriciones de piscinas con sistemas desmontables, el sobrecancho de los cerramientos originado por el empleo de técnicas, soluciones o materiales encaminadas al ahorro energético o al empleo de energías alternativas y, 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.

Nota 2: De acuerdo con el artículo 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 [artículo 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 tanto, el parámetro de ocupación de parcela está dentro de las determinaciones pormenorizadas, así que, de acuerdo al artículo 34.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, es objeto del Planeamiento de Desarrollo, como es el caso, y por tanto es fijado por este Plan Especial para su ámbito de aplicación.

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.

Salvo en el caso de los edificios para multiempresas, se entiende que en cada nave solo se admite una actividad titular que deberá estar contenida en los usos permitidos que a continuación se describen. No obstante, siendo la actividad industrial compleja, se admite bajo un mismo titular la simultaneidad de actividades complementarias necesarias o subsidiarias de la principal con el límite general del 50 por 100 de la superficie construida y que pueden ser: comedores y guarderías de empresa, áreas de exposición y venta, talleres de enseñanza industrial, almacenes dispensarios y enfermerías, oficinas, aparcamientos, áreas de carga y descarga, etc.

Si por necesidades a justificar (competencias sectoriales) se precisara la apertura de una actividad independiente, sería viable, siempre que no superara el 10 por 100 de la superficie construida y condicionando su existencia a la de la titular general de la nave.

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.

- 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 ZUAE-3.
- Usos en el espacio de retranqueos:
 - A la alineación exterior:
 - Permitido: Carga y descarga, ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, garitas de vigilancia y control.
 - No permitido: Almacenamiento, instalaciones auxiliares, construcciones auxiliares, depósitos de residuos no controlados.
 - A linderos laterales y trasero:
 - Permitido: Carga y descarga, ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, instalaciones auxiliares y almacenamiento.
 - No permitido: obstaculizar el paso de vehículos, depósito de residuos no controlados, construcciones auxiliares.

Asimismo se permite en el espacio de retranqueo la instalación de centros de transformación subterráneos.

- Dotación de plazas de aparcamiento:

Se reservará en el interior de la parcela, bien bajo rasante o sobre rasante una dotación de plazas de aparcamiento que no será inferior al mayor de estos estándares:

- Estándar específico por uso, según artículo VIII.5 y siguientes de las Ordenanzas Generales PGOU de Móstoles y de la Ordenanza Particular ZU-AE-3.
- Estándar general mínimo, según artículo 36.6.c) de la LSCM/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid: 1.5 plazas por cada 100 m² construidos.

- 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.

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.

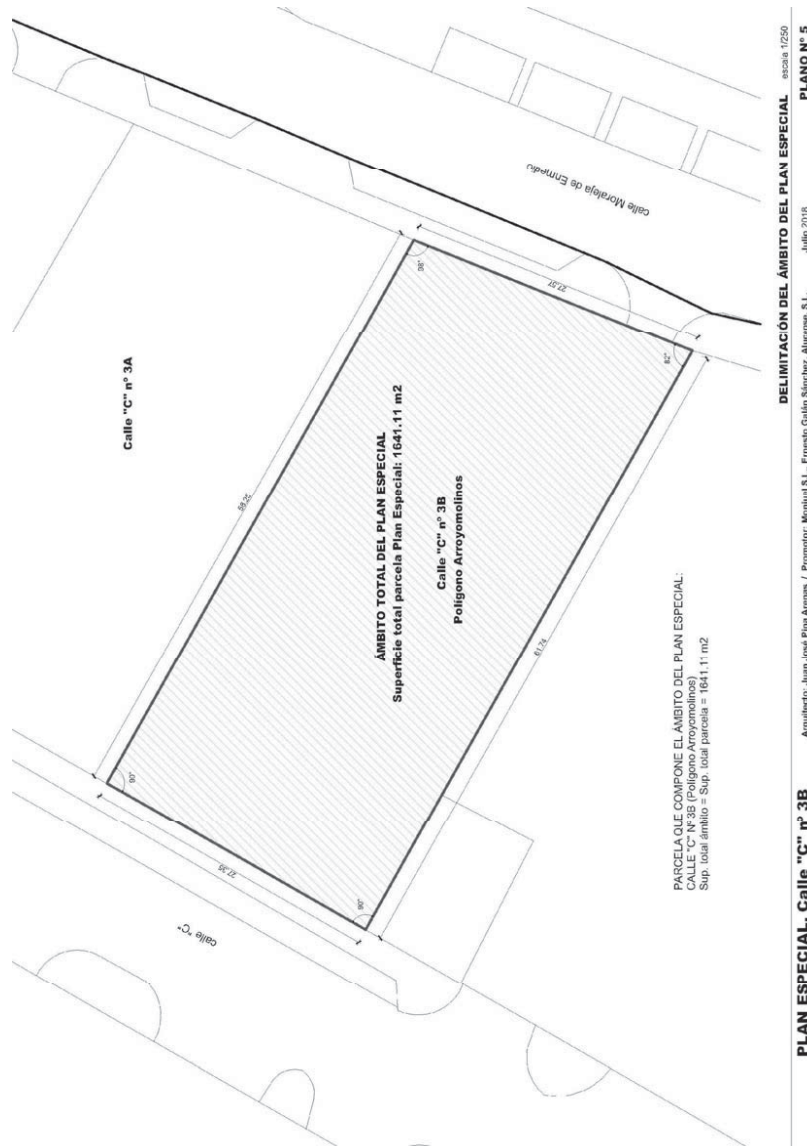
Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dB(A) los valores objetivos aplicables a cada una de las áreas implicadas.

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.

Se deberán cumplir los valores de aislamiento mínimo que establece el Código Técnico de la Edificación en su documento básico de protección frente al ruido DBHR.



Ayuntamiento de Móstoles



Móstoles, a 22 de abril de 2021.—La concejala-delegada de Desarrollo Urbano, María Luisa Ruiz González.

(02/16.048/21)

