

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

76

#### MÓSTOLES

##### URBANISMO

La Corporación en Pleno, en su sesión celebrada el 24 de julio de 2024, adoptó entre otros los siguientes acuerdos:

“Resolver lo siguiente:

Primero.—Estimar las alegaciones presentada en los términos indicados en el fundamento jurídico cuarto de la presente Propuesta de Resolución.

Segundo.—De conformidad con el informe de Parques y Jardines de fecha 18 de febrero 2024, que obra en el expediente, la entidad promotora asumirá la obligación de trasplantar el arbolado a la nueva zona verde y el mantenimiento de esos ejemplares durante un año desde la fecha del trasplante.

Tercero.—Aprobar definitivamente el documento del Plan Especial de mejora urbana en el Ámbito de Ordenación Singular AOS-19.2 del Plan General de Móstoles.

Cuarto.—Publicar esta aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID en los términos previstos en el artículo 66 de la LSCM. Notificar el acuerdo al interesado “L1 Hogares, Sociedad Cooperativa Madrileña” y dar traslado al Área de Patrimonio y a la Concejalía de Hacienda y Presidencia”.

#### *Parámetros urbanísticos resultantes. Cuadro resumen*

La realidad del levantamiento topográfico de la superficie del ámbito del AOS-19.2 arroja unos parámetros principales que se recogen en el siguiente cuadro:

Zona de Ordenanza	ZU-AE4/ZU-R2
SUPERFICIE TOTAL AOS-19.2	7.836,36 m2s
SUPERFICIE A EFECTOS DE COMPUTO DE APROVECHAMIENTO (m2s)	3.390,12 m2s
EDIFICABILIDAD CORRESPONDIENTE A LOS PROPIETARIOS DEL ÁMBITO (Coef. Edif. 1,8 m2/m2)	6.102,21 m2c
SUPERFICIE PARCELA A EDIFICABLE USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	2.564,94 m2s
PARCELA INFRAESTRUCTURAS (C.T.Existente)	58,55 m2s
EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA POR EL PLANEAMIENTO	8.000 m2c
DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD (*)	1.897,20 m2c
SUPERFICIE DE CESIÓN A VIALES	1.822,75 m2s
SUPERFICIE DE ZONA VERDE DE NUEVA CALIFICACIÓN PARCELA A'	3.390,12 m2s
Ocupación máxima de parcela neta sobre rasante	100%
Ocupación máxima de parcela neta bajo rasante	100%
Número máximo de plantas	Planta Baja + 9

#### *Propuesta de ordenación. Descripción*

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

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

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

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

El acceso al sótano aparcamiento se realizaría desde la calle Málaga.

Al no existir un criterio para el estudio de soleamiento en las NN UU del PGOU se toma como referencia el artículo 8.5.6 Posición de la edificación, del PGOU de Madrid. Se

entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada este, que es el principal, disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol al 22 de diciembre.

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

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

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

Superficie total del AOS incluida la zona verde	7.836,36 m2s
Superficie de las redes obtenidas a título oneroso que hacen efectivo su aprovechamiento en el AOS	1.054,33 m2s
Coefficiente de edificabilidad aplicable	1,8/m2/m2
Edificabilidad total materializable	8.000 m2c
Superficie de la zona verde (Ordenanza ZU-ZVI)	3.390,12 m2s
Superficie de espacios libres de red viaria (Ordenanza ZU-RV)	1.822,75 m2s
Superficie de infraestructuras (C.T. existente)	58,55 m2s
Superficie de suelo edificable lucrativo (Ordenanza ZU-R2 AOS-19.2)	2.564,94 m2s

### *Obligaciones de urbanización*

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

En este caso los 1.822,75 m<sup>2</sup> de la calle Málaga están totalmente urbanizados por lo que la carga de urbanización se limita al costo correspondiente de urbanizar los 3.341,86 m<sup>2</sup>s de la Parcela A' de la zona verde. Cargas que se reflejarán en el Proyecto de Reparcelación.

Las características de la urbanización y de las diferentes redes de infraestructuras que la integran se describen pormenorizadamente en el Proyecto de Urbanización, que se redactara a posteriori y constituye un documento independiente. De todos los elementos que haya que reponer por deterioro durante las obras responderán a un criterio municipal que en general tendrán las características que marquen los pliegos correspondientes del Ayuntamiento de Móstoles.

## **ORDENANZAS**

### **ORDENANZAS GENERALES**

Serán las establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana.

### **ORDENANZAS PARTICULARES**

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

#### **Ordenanza ZU-R2 AOS19.2**

##### *Objeto*

Regula la edificación y el uso del suelo en el AOS-19.2, completando las determinaciones de la Ordenanza ZU-R2 del Plan General, de la que mantiene íntegramente las Determinaciones de Uso y Destino de la Edificación y el Suelo.

##### *Determinaciones de volumen*

Accesos: el acceso a la parcela, tanto de vehículos como de peatones deberá efectuarse desde la Calle Pintor Velázquez o bien desde la calle Málaga. Se prohíbe el acceso, tanto peatonal como de vehículos, desde las zonas verdes públicas.

**Alineaciones:**

- De parcela: serán las definidas en el PEMUaos19.2 que delimita la parcela lucrativa resultante de la ordenación pormenorizada del AOS.
- De la edificación: serán las resultantes de la aplicación de las determinaciones sobre retranqueos cumpliendo las limitaciones de ocupación de esta ordenanza.

Altura máxima: la altura máxima será de 10 plantas.

Edificabilidad: la edificabilidad máxima será de 8.000 m<sup>2</sup>c.

Fachada mínima: no se establece.

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

La ocupación máxima será del 100 % bajo rasante pudiendo invadir la zona verde bajo rasante para cumplimiento de diseño de sótanos aparcamientos si procede. Lo que implicará la autorización que legalmente proceda.

Parcela mínima: la parcela mínima será la definida por PEMUaos19.2.

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

Retranqueos: no se exigen retranqueos a los linderos de las parcelas.

Tipología: la tipología será del bloque abierto con o sin patios interiores.

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

Determinación del uso y destino de la edificación del suelo: se estará en lo dispuesto en la Ordenanza ZU-R2.

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

**AFECCIONES****AFECCIÓN AL ARBOLADO DE LA ACTUAL ZONA VERDE PÚBLICA PP7**

En relación a la afección del arbolado de la actual Zona Verde pública PP7 en la superficie incluida en el AOS-19.2, se ven afectados por la iniciativa inmobiliaria 2 ejemplares de *Ulmus Pumila* situados en los bordes de las aceras de la avenida de Abogados de Atocha.

Estos árboles han crecido de forma espontánea y presenta troncos codominantes y uniones débiles que pueden comprometer su estabilidad futura. Se propone la tala de estos 2 ejemplares y se compensaran atendiendo a los criterios de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado de la Comunidad de Madrid a razón de 1 árbol por cada año de edad del ejemplar.

También se ven afectados por el AOS-19.2, 11 ejemplares de *Olea Europaea* (Olivos de gran porte y antigüedad). Se propone su trasplante a la nueva zona verde, procedimiento que deberá realizarse conforme a lo especificado en el documento estándar europeo de trasplante.

Previo al trasplante se realizarán en la citada Parcela A' los trabajos de urbanización de forme que se asegure que los ejemplares trasplantados disponen de riego automático para su mantenimiento futuro.

El mantenimiento de los ejemplares trasplantados correrá a cargo de la entidad promotora durante el primer año. Para ello los Servicios de Parques y Jardines del Ayuntamiento realizaran las inspecciones de seguimiento oportunas.

Una vez transcurrido un año desde el trasplante, los Servicios Técnicos de Parques y Jardines comprobarán que los árboles siguen vivos, dando por finalizado el procedimiento.

En caso contrario, el promotor deberá compensar los árboles que hayan muerto conforme a lo establecido en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento de Arbolado de la Comunidad de Madrid.

En todo caso, la compensación del arbolado asociado a este expediente se realizará conforme al Procedimiento establecido en el Servicio de Parques y Jardines. Los árboles compensados podrán:

- Plantarse en la nueva zona residencial.
- Plantarse en la nueva zona verde conforme a los criterios del servicio de Parques y Jardines.
- Depositarse en el vivero municipal.

En relación a los condicionantes de urbanización del suelo zona verde a obtener por ocupación directa, dichos trabajos incluirán:

- Eliminación del vallado perimetral para asegurar la continuidad de la zona verde con el Parque Lineal de Los Planetas.
- Urbanización de la zona verde con viales en polvo caliza, red de riego y tratamientos previos del suelo de los parterres ajardinados en los que se trasplantarán los olivos con objeto de asegurar las mejores condiciones del medio de trasplante.
- Instalación de red de riego con sistema de doble anillo de goteo.
- Instalación de arquetas para automatización del riego con sistema TBOS, compatible con el empleado en la zona verde anexa PP7.
- Dotación de iluminación y mobiliario urbano a la nueva zona verde.

En los planos de ordenación del presente Plan Especial se incluye un diseño previo de la nueva zona verde siguiendo las directrices del Servicio de Parques y Jardines del Ayuntamiento y los existentes en los jardines anexos, con áreas delimitadas por los caminos compuestas por masas arbustivas y pradera natural en torno a ellas.

En el límite con el Parque Lineal de los Planetas, se propone la creación de una zona de calistenia e instalación de biosaludables, completando así los equipamientos del Parque Lineal. De cualquier manera se incluirá en el proyecto de urbanización correspondiente un diseño y su ejecución con detalle suficiente para ejecutar las obras.

#### AFECCIÓN A TUBERÍA DE DISTRIBUCIÓN DN400; CYII

Con fecha 4 de enero de 2024, se publicó en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID la Resolución del Ayuntamiento de Móstoles por la cual se admitía a trámite y se aprobaba inicialmente el Plan Especial de mejora urbana en el Ámbito de Ordenación Singular AOS-19.2 del Plan General de Móstoles.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y teniendo en cuenta el mencionado acuerdo de la Junta de Gobierno Local, se sometió el citado documento a información pública y audiencia a los interesados por plazo de un mes para que puedan formularse las reclamaciones y sugerencias se consideren oportunas.

El Canal de Isabel II, de conformidad con los artículos 57.b) y 59 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en función de los cuales se requiere al Canal de Isabel II la emisión de dicho informe por razón de la afección de los intereses públicos que esta Empresa Pública gestiona, emitió la alegación relacionada con el Plan Especial AOS-19.2 en cuanto a que el mencionado afecta a una conducción de distribución de agua de DN400 gestionada por la mencionada empresa pública al amparo del convenio de gestión integral de servicio de distribución ente el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II de fecha mayo de 2020.

La mencionada tubería de distribución discurre por la Parcela A perteneciente al Ayuntamiento y destinada a zona verde y que conforme al Plan Especial se recalifica como edificable, afectando a las edificaciones previstas y que por lo tanto la citada tubería tendría que ser retranqueada.

Se adjunta en los anexos de este Plan Especial, la documentación gráfica esquemática que recoge la infraestructura afectada por el Plan Especial.

Se plantea en la alegación del Canal a este respecto, ponerse en contacto con el Área de Conservación Sistema Culebro, del Canal de Isabel II, a fin de coordinar los trabajos que se estimen oportunos para este fin, cuyo coste será asumido por el promotor del Proyecto como un gasto inherente para la redacción y correcta ejecución del Proyecto, que deberá redactarse para el mencionado retranqueo.

El Plan Especial deberá en todo caso garantizar la indemnidad de las infraestructuras gestionadas por Canal de Isabel II, y por tanto establece en su normativa técnica la necesidad de obtener la conformidad técnica de esta Empresa Pública respecto de las afecciones urbanísticas generadas sobre indicada conducción de distribución, para la ejecución del instrumento de planeamiento objeto de tramitación, de tal manera que se eviten posibles roturas o afecciones sobre las infraestructuras gestionadas por el Canal.

Es por lo que, con fecha 6 de mayo de 2024, se envía al Área de Conservación Sistema Culebro, del Canal, por medio de e-mail el proyecto requerido, para el retranqueo de la tubería de distribución DN400, redactado por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos, Manuel N. Lamas Fernández.

Este proyecto fue aprobado con fecha 13 de mayo del 2024 y se incluye integro en los anexos del presente documento, Igualmente formara parte del proyecto de urbanización que se redactara con posterioridad a la tramitación del presente Plan Especial.

#### CONSIDERACIONES RESPECTO AL CT IBERDROLA EN PARCELA A

El pasado 4 de enero de 2024, se publicó en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local sobre la admisión a trámite y aprobación inicial del Plan Especial de mejora urbana en el Ámbito de Ordenación Singular AOS-19.2 del Plan General de Móstoles, dando inicio al trámite de información pública por el plazo de un mes para formulación de reclamaciones y sugerencias.

En el citado documento se exponen las subsanaciones a realizar y se indica que “En la parcela residencial resultante existe una parcela con uso de infraestructuras, con una superficie de 58,55 m<sup>2</sup>, en el que existe un Centro de Transformación, propiedad según Catastro, de I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S. A.

Sin embargo, se ha de tener en cuenta la consideración que sobre dicho terreno se ha otorgado el uso privativo del dominio público a favor de I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S. A., manteniendo el Ayuntamiento la propiedad sobre el mismo. Dicha concesión se encuentra formalizada mediante contrato de fecha 24 de abril de 2017 y se incluye en los anexos del presente Plan Especial.

Sin perjuicio de lo anterior, se informa que toda actuación o construcción que se realice como consecuencia de la ejecución del presente Planeamiento respetara las limitaciones y distancias previstas en la normativa del Sector Eléctrico, además de garantizar el acceso libre y permanente a las instalaciones por parte de Iberdrola.

De igual forma, les indicamos que, en caso de pretender la variación del trazado o ubicación de la instalación por la mencionada ejecución del Plan Especial AOS-19.2 y ser esta viable, será costeada por el promotor y tramitada según el procedimiento estipulado, mediante la apertura del correspondiente expediente, todo ello de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Sector Eléctrico y su reglamento de desarrollo.

Las posibles alternativas se limitan a las diferentes disposiciones de estos edificios dentro de la parcela. Esto será objeto siempre de un proyecto de ejecución de edificación donde se situarán los espacios libres correspondientes derivados de las diferentes situaciones.

#### MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

##### CONDICIONES RESPECTO A LA RED DE RIEGO CON AGUA REGENERADA

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

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

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

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

En principio en el AOS-19.2 no se prevé ninguna red de riego de este tipo a no ser que por ampliación de zonas verdes, los servicios técnicos del Ayuntamiento de Móstoles así lo requieran. En cualquier caso, este aspecto formara parte del proyecto de urbanización que desarrolle el PEMU-AOS-19.2.

### CONDICIONES RESPECTO AL VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES Y CONEXIÓN A LA RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE

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

El caudal de vertido generado por el AOS-19.2 podrá ser tratado en la EDAR Arroyo del Soto ya que supone un incremento casi insignificante.

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

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

### CONDICIONES RESPECTO A CALIDAD DE SUELOS

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

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

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

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

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, una vez aprobado definitivamente el Plan Especial será imprescindible la aprobación del Proyecto de Reparcelación, en el que se materialice la inscripción a favor del Ayuntamiento de la Parcela A' y del Proyecto de Urbanización de la nueva zona verde, con carácter previo a cualquier autorización administrativa que se pretenda (licencia de vallado, de edificación, etc.) de forma que se garantice el traslado efectivo del arbolado existente atendiendo en todo caso las determinaciones expuestas en los informes sectoriales que constan en el expediente.



