

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

86

MÓSTOLES

URBANISMO

La Corporación en Pleno, en su sesión celebrada el día 22 de mayo de 2025 adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

Resolver lo siguiente:

Primero.—Aprobar definitivamente el documento del Plan Especial para la adición de un uso pormenorizado compatible en la zona Parque Tecnológico Terciario del Plan Parcial del PAU-5, incorporado al Plan General y de cuya normativa la Norma Urbanística NU-SUE-PAU-5 constituye un resumen, aclarando su interpretación y corrigiendo las omisiones no intencionales detectadas en el análisis pormenorizada de la misma.

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. Notificar el Acuerdo a todos los interesados y a la Concejalía de Hacienda, Presidencia y Recursos Humanos.

Determinaciones Urbanísticas:

1. Ámbito del Plan Especial.—El ámbito del presente Plan Especial es en el antiguo PAU-5 que el Plan General incorpora como parte de su ordenación.

2. Objeto del Plan Especial.—El objeto del Plan Especial es la inclusión del uso Hotelero dentro de los usos permitidos en la Norma Urbanística del SUE PAU-5 del Plan General de Móstoles (en adelante PGM) que resume las Condiciones Particulares de la Zona Parque Tecnológico Terciario del Plan Parcial del PAU-5 incorporado por dicho documento. (ver plano de situación V esquema adjunto), corrigiendo las omisiones no intencionales detectadas en su aplicación. Previamente, el PE lleva a cabo la clarificación del significado de los términos: uso genérico, uso global, uso característico, uso pormenorizado y uso permitido en cualquier situación utilizados en el Plan Parcial incorporado, en relación con el significado atribuido a dichos conceptos por el PGM en el resumen de la normativa del mismo que conforma la UN-SUE-PAU-5 y, por consiguiente, el porcentaje de edificabilidad que pueden consumir, y el coeficiente de homogeneización aplicable. No se modifica ni el uso global del Área Homogénea, ni la edificabilidad, ni la ordenación pormenorizada, ni las determinaciones estructurantes.

Resumen de Determinaciones Urbanísticas del Plan Especial:

La Norma Urbanística NU-SUE-PAU 5, incorporando las aclaraciones efectuadas por este Plan Especial quedaría como sigue:

Objeto.—Norma que resume las determinaciones del Plan Parcial que desarrolla el ámbito del antiguo PAU5 que el Plan General incorpora como parte de su ordenación, remitiendo a dicho documento para una regulación más detallada.

— Usos pormenorizados previstos por el Plan Parcial.

El Plan Parcial contempla los siguientes usos para los que se establece una equivalencia con la nomenclatura del Plan General.

Uso Genérico (equivalente al uso Global del Plan Parcial del PAU-5).

Productivo.

El Plan Parcial pormenoriza el uso global productivo entre los usos Parque Tecnológico Industrial Centro de Servicios, Centro Integrado de Servicios y Parque Tecnológico Terciario.

— Usos pormenorizados predominantes (integrantes del uso productivo).

Industria, Talleres y Almacenes.

Terciario Productivo y de Servicios.

Comercio Industrial.

- Usos pormenorizados contemplados en suelo de calificación específica:
 - Del uso genérico equipamientos.
Equipamientos sociales (concepto genérico que incluye todos los equipamientos del Plan general excepto cementerio, funerario y religioso).
Servicios Urbanos.
 - Del uso genérico productivo.
Parque Tecnológico industrial, que incluye los siguientes usos según nomenclatura del Plan General:
 - Industria, Talleres y Almacenes.
 - Terciario Productivo y de Servicios.
 - Comercio Industrial.
 Parque Tecnológico Terciario, que equivale al uso:
 - Terciario Productivo Servicios.
 Centro de servicios, que incluye los siguientes usos según nomenclatura del Plan General:
 - Industria, talleres y almacenes (servicios y talleres de automóviles).
 - Oficinas.
 - Hotelero.
 - Bares Restaurantes y Cafeterías.
 - Pequeño y medio comercio.
 - Deportivo.
 - Sanitario.
 - Oficinas de farmacia.
 - Servicios administrativos.
 - Sociocultural.
 - Zonas verdes y espacios libres.
- Normas Urbanísticas Particulares:
 - Los suelos calificados con uso Equipamientos se regularán por la Ordenanza ZU-D del Suelo Urbano con las siguientes especificaciones:
 - Altura máxima. 4 plantas (baja + 3) 12,50 m.
 - Retranqueos. Mínimo 6 m.
 - Dentro del uso servicios administrativos se incluyen centros de empresas, centros tecnológicos y exposiciones feriales.
 - Los suelos calificados de Red Viaria se regularán por la Ordenanza ZU-RV del Suelo Urbano.
 - Los suelos calificados de Zona Verde y Espacios Libres y Servicios Urbanos se regularán por la Ordenanza ZU-V1.
 - Los suelos calificados de uso Parque Tecnológico Industrial se regularán por la siguiente Ordenanza:
 - Determinaciones de volumen.
 - Alineaciones y rasantes. Las especificadas en el Plan Parcial o los documentos que lo desarrollen.
 - Altura máxima. 4 plantas (baja + 3) 16 m.
 - Edificabilidad. Será el resultado de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 0,65 m²/m² sobre parcela neta.
 - Fachada mínima. Será de 35 m.
 - Ocupación máxima. Será del 55 % de la parcela neta.
 - Parcela mínima. Será de 2.500 m².
 - Retranqueos.
 - A alineación a viario: 10 m.
 - A zonas verdes y límite del sector: 6 m.
 - A resto de linderos: 5 m.

- 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.
- a) Uso Genérico (equivalente a Uso Global del Plan Parcial del PAU-5).
Productivo. Que deberá consumir al menos un 70 % de la edificabilidad del Sector, de forma homogénea por manzana.
- b) Usos Pormenorizados.
 - b.1) Predominante: (que deberá consumir el 51 % de la edificabilidad) de la manzana Parque Tecnológico Industrial, integrado por los siguientes usos pormenorizados:
Industria, talleres y almacenes.
 - b.2) Compatibles en edificio exclusivo: (que no podrán consumir más del 49 % de la edificabilidad junto con los compatibles compartidos):
 - b.2.1) Del uso genérico productivo.
Industria, Talleres y Almacenes.
Terciario Productivo y Servicios.
Comercio Industrial.
Industria de Servicios.
 - b.3) Usos compatibles compartidos. (Junto con los usos compatibles no podrán consumir más del 49 % de la edificabilidad) (Cuando se sitúen en el mismo edificio no podrán consumir más del 45 % de la edificabilidad):
 - b.3.1) Del uso genérico productivo.
Terciario Productivo y Servicios.
Comercial industrial.
 - b.3.2) Del uso genérico equipamientos.
Zonas Verdes y Espacios Libres.
Servicios Urbanos.
 - b.3.3) Del uso genérico red viaria:
Aparcamientos. Deberá reservarse 1,5 plazas por cada 100 m²c de cualquier uso.
 - b.3.4) Del uso genérico Infraestructuras.
Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio.
Otros servicios urbanos.

Los suelos calificados de uso Parque Tecnológico Terciario se regularán por la siguiente Ordenanza:

- Determinaciones de volumen.
- Alineaciones y rasantes. Las especificadas en el Plan Parcial o los documentos que lo desarrollen.
- Altura máxima. 5 plantas (baja + 4) 20 m (en los edificios característicos y más singulares del parque tecnológico terciario se permitirá sobrepasar esta altura en plantas y metros si así lo requiere la actividad a desarrollar sin superar la altura máxima asignada a la parcela.
- Edificabilidad. Será el resultado de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 1,15 m²/m² sobre parcela neta.
- Fachada mínima. Será de 40 m.
- Ocupación máxima. Será del 40 % de la parcela neta.
- Parcela mínima. Será de 3.200 m² (se admiten agrupaciones de actividades de superficie edificada no inferior a 250 m²c y asimismo la división horizontal en locales mínimos de 150 m²c).
- Retranqueos.
- En fachadas a la A-5: 18 m.
- Resto de fachadas: 10 m.
- Resto de linderos: 6 m.
- 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.

- a) Uso Genérico (equivalente al uso Global del Plan Parcial del PAU-5):
Productivo. Que deberá consumir al menos un 70 % de la edificabilidad del sector, participando de forma homogénea por la manzana.
- b) Usos Pormenorizados:
 - b.1) Predominante: (que deberá consumir el 51 % de la edificabilidad).
Terciario Productivo y Servicios, integrado por los siguientes usos pormenorizados.
 - PT-1 Despachos Profesionales.
 - PT-2 Oficinas Unitarias, Bancos, Cajas.
 - PT-3 Terciario Industrial.
 - PT-4 Industria de Alta Tecnología.
 - PT-5 Investigación y Desarrollo.
 - b.2) Compatibles en edificio exclusivo: (No podrán consumir más del 49 % de la edificabilidad junto con los usos compatibles compartidos):
 - b.2.1) Del uso genérico productivo:
Industria de Servicios.
 - b.2.2) Del uso genérico abastecimiento y consumo:
Bares y Restaurantes HO-1.
 - b.2.3) Del uso equipamientos:
Bienestar social B-1 y B-2 (en relación con el RS-1 y RS-4 del uso estancia y residencia).
Deportivo D-1.
Docente DO-2, DO-3 (relacionados con la formación profesional).
DO-4, DO-5.
Sanitario. S-1, S-2 y S-4.
Servicios Administrativos. A-1, A-2 y A-3.
Sociocultural SC-1, SC-2 y SC-3.
 - b.2.4) Del uso estancia y residencia:
Hoteles H-1.
Aparthoteles H-2.
 - b.3) Usos compatibles compartidos. (No podrán consumir más del 49 % de la edificabilidad junto con los usos compatibles compartidos) (Dentro del mismo edificio no podrán consumir más del 45 % de la edificabilidad total):
 - b.3.1) Del uso genérico productivo:
Industria de Servicios.
 - b.3.2) Del uso genérico equipamientos:
Zonas Verdes y Espacios Libres.
Servicios Urbanos.
 - b.3.3) Del uso genérico red viaria:
Aparcamientos. Deberá reservarse 1 plazas por cada 50 m²c de cualquier uso.
 - b.3.4) Del uso genérico Infraestructuras:
Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio.
Otros servicios urbanos.

Condiciones:

Se garantizará el cumplimiento del Decreto 78/1999 de Protección contra la Contaminación Acústica de la CM.

Deberá cumplir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.

Este Sector participará en los costes de infraestructuras hidráulicas a realizar en el municipio en la cuantía que determine el Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento de Móstoles, el Canal de Isabel II y otras administraciones.

Cualquier parcela de la Zona de Parque Tecnológico Terciario, como requisito para la concesión de licencia, debe cumplir el nivel acústico del uso terciario, y si no lo cumple, deben introducirse las medidas protectoras que se requieran. El cumplimiento previo de este requisito debe acreditarse tanto en la solicitud de licencia como en el caso de las declaraciones responsables.

Una vez especificadas las medidas correctoras derivadas del estudio acústico que hacen que la parcela sea apta para el destino al uso de que se trate, serán las características constructivas del edificio las que garantizan, mediante el correspondiente estudio acústico, que en el interior del mismo se cumplen los niveles exigidos para dicho uso es factible, ello además de acreditar que la parcela cumple las exigencias que posibilitan la solicitud de licencia o es susceptible de declaración responsable, cumpliendo el resto de las condiciones de la ordenanza y, a este respecto, el uso Hotelero es equivalente al uso Residencial en lo que a tolerancia acústica se refiere, y los niveles del uso equipamiento estarán en función del tipo concreto que se pretenda construir.

- Parque Tecnológico Industrial: 233.256,00 m²s 151.616,40 m²c.
- Parque Tecnológico Terciario: 55.525,00 m²s 63.853,75 m²c.
- Espacio libre privado de ampliación del Centro Tecnológico existente: 10.399,70 m²s.
- Centro de Servicios: 5.998,00 m²s 6.897,70 m²c.
- Centro Integral de Servicios: 27.714,00 m²s 31.871,10 m²c.

Móstoles, a 19 de junio de 2025.—El concejal-delegado de Urbanismo, Vivienda, Patrimonio y Mantenimiento de la Ciudad, Sergio M.^a Soler Hernández.

(02/10.683/25)

