

BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA



DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL
REG. Nº: 2.356-2.357-2.358-2.359-2.360
2.361-2.363 - 16 Enero 2024
PU01/2024



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'
Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

Volumen 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO 1. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

Objeto

El Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles estableció para la manzana que conforma el SUNC-3 "Cid Campeador – Lledó" la reforma interior del suelo ocupado por la industria existente, recalificando el mismo para el uso residencial. Para ello establece como condiciones:

- El traslado previo de la actividad dentro del término municipal de Móstoles
- La redacción de un Plan Parcial de Reforma Interior

Es el objeto del presente Plan Parcial de Reforma Interior es establecer las condiciones de ordenación pormenorizada para el ámbito correspondiente al SUNC-3 "Cid Campeador Lledó" del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles, para transformarlo e implantar en él el uso residencial establecido por el PGOUM'09.

El ámbito está actualmente ocupado por las instalaciones industriales de las empresas de Lledó Iluminación S.A.

Entidad Promotora y Legitimación

El PGOUM'09 remite a la iniciativa privada la redacción y tramitación del Plan Parcial como instrumento de desarrollo, delimitando la Unidad de Ejecución correspondiente y estableciendo el sistema de Compensación como Sistema de Actuación.

Por tanto, la iniciativa de desarrollo que se plantea es de carácter privado.

El presente Plan Parcial de Reforma Interior lo promueven las sociedades ODEL LUX, SA, con CIF A28248797, y STAFF LIGHTING, SA, con CIF A28189082, ambas con domicilio a estos efectos en Móstoles, calle Cid Campeador 12, como propietarias de los terrenos incluidos en el SUNC-3.

La sociedad ODEL LUX S.A. está representada por D. Javier Lledó Tiedra, con DNI 05230923X, según escritura autorizada por la Notario de Madrid, D. Francisco Calderón Álvarez el 01 de octubre de 2019, con el número 3154 de su orden de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 4490, Folio 118, Hoja M-74338.

La sociedad STAFF LIGHTING SAU está representada por D. Javier Lledó Tiedra, con DNI 05230923X, según escritura autorizada por la Notario de Madrid, D. Ignacio de la Mora Leblanc el 16 de enero de 2018, con el número 110 de su orden de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 27116, Folio 67, Hoja M-73879.

Equipo Redactor

Lledó S.A. encarga al equipo de NATUREBACK DESIGN y, en concreto a los arquitectos D. Iván García Cardenal, colegiado 13.925 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid y a Dña. Natalia Chinchilla, colegiado 12.282 del del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, la elaboración del presente Plan Parcial de Reforma Interior.



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

BIII-2

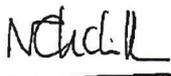
591
2

599

Madrid, abril de 2022.

LOS ARQUITECTOS

EL PROMOTOR



Iván García Cardenal

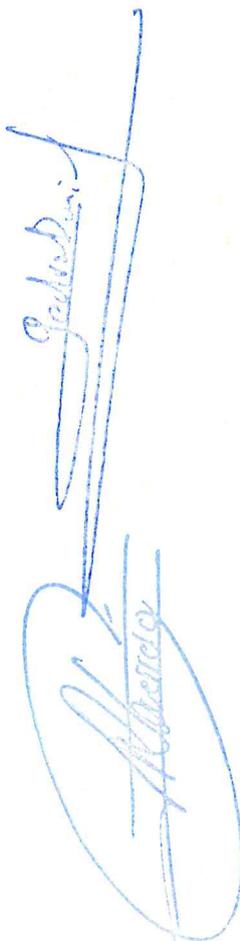
Natalia Chinchilla

D. Javier Lledó Tiedra

Col. COAM: 13.925

Col. COAM: 12.282

Representante de ODEL LUX, SA, y
STAFF LIGHTING, SA,



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

BIII-3

532
3

127

CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL

El PGOUM'09 incluye en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado terrenos vacantes de suficiente entidad que han quedado incluidos en la trama urbana pero también suelos cuyo uso predominante es posible modificar, previo desarrollo de un Plan Parcial de Reforma Interior que establezca su ordenación definitiva.

La oportunidad y conveniencia de formular un Plan Parcial de Reforma Interior en el ámbito del SUNC-3 "Cid Campeador – Lledó", sin alteración de determinaciones estructurantes, deviene de las propias condiciones que para el desarrollo de este ámbito se señalan por el Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles.

El Plan Parcial es el instrumento de planeamiento que, por su función y competencia jurídica, resulta con prescripción suficiente para establecer las condiciones de ordenación pormenorizada en este ámbito, de tal forma que su redacción y posterior tramitación permitirán el traslado a otra zona de la ciudad de la industria existente, que ha quedado absorbida por la trama residencial tras años de crecimiento y desarrollo de la ciudad, permitiendo así la regeneración de esta parte del tejido urbano y la implantación del uso residencial, así como la obtención de un amplio espacio libre de carácter público, resolviendo así una situación de conflicto urbano existente en esta zona de la trama urbana.

Esta solicitud tiene su razón de ser en la propia finalidad del planeamiento, la cual no es otra que dar respuesta a las necesidades de transformación de la ciudad que van surgiendo a lo largo del tiempo, en el entendimiento de que los instrumentos de planeamiento no son documentos estáticos, sino todo lo contrario. Así, se le dota a la Administración del ius variandi, con el fin de que pueda ir adaptando dichos instrumentos de planeamiento a las cambiantes necesidades de la sociedad.

En una manzana de mediana dimensión como la que constituye el ámbito del presente Plan Parcial, ordenaciones finalistas diseñadas a medida de un proyecto determinado que no contemplen un cierto grado de flexibilidad no permiten el desarrollo de proyectos que respondan a necesidades diferentes de aquel para el que fueron diseñadas, limitando por tanto las posibilidades de implantación de diferentes usos.

El Plan Parcial, a través de la definición de la calificación del suelo, la delimitación de las parcelas edificables y las necesarias cesiones y el establecimiento de las condiciones suficientes para el desarrollo de edificación, pretende dotar a este ámbito de condiciones de ordenación suficientemente flexibles para permitir una cierta libertad en el desarrollo del proyecto edificatorio posterior, preservando en cualquier caso los objetivos de ordenación para esta manzana al tiempo que permite el desarrollo de proyectos que respondan a necesidades diferentes, y sin limitar por tanto las posibilidades de implantación de la edificación.

CAPÍTULO 3. MARCO NORMATIVO

El Presente Plan Parcial se ha redactado en función del contenido de las siguientes disposiciones:

- La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- 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.
- Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
- El Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2009 y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 6 de abril de 2009.



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

BIII-4

533
4

533

Y, con carácter supletorio:

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

El marco legal se encuadra definido por la propia LSCM, para los Planes Parciales, ya que así lo señala la propia ficha del Plan General.

El planeamiento urbanístico de desarrollo queda regulado en los artículos 47, 48 y 49 LSCM.

En el artículo 47 se definen las funciones de los Planes Parciales, principalmente como los instrumentos de planeamiento que desarrollan la ordenación pormenorizada de ámbitos o sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.

Especialmente, cuando los Planes Parciales tienen por objeto, como es el caso, operaciones de reforma, renovación o mejora urbana, se califican de reforma interior.

Adicionalmente, en el apartado 3 de ese mismo artículo, se legitima la capacidad y competencias de los Planes Parciales para modificar, para su mejor, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada previamente establecida por el Plan General. En este caso, el Plan Parcial debe justificar expresamente:

- Que las modificaciones tienen por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de éstas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas.
- Que las modificaciones son congruentes con la ordenación estructurante del Plan General.

Esta misma capacidad se manifiesta en el artículo 67.1 LSCM: "Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevada a cabo por los Planes Parciales, de reforma interior, y los Planes Especiales, conforme a esta Ley".

El contenido sustantivo de los Planes Parciales queda regulado en el artículo 48 LSCM:

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.

El artículo 49 LSCM determina, en cuanto a la documentación, que:

Los Planes *Parciales* se formalizarán, al menos, en la siguiente documentación:

- a) Memoria: En ella, de forma concisa, se describirá la ordenación establecida y se justificará su adecuación al planeamiento general, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste.
- b) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
- c) Planos de ordenación pormenorizada.
- d) Organización y gestión de la ejecución.
- e) Normas urbanísticas.

Además, y con carácter supletorio, los artículos 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, establecen las determinaciones y documentación de los Plan Parciales.

Finalmente, en relación con la tramitación del Plan Parcial, esta se establece en los artículos 59 y 61 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que señalan que el órgano competente para su Aprobación Definitiva es el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Móstoles.

CAPÍTULO 4. RESUMEN DE ALTERNATIVAS PLANTEADAS Y DEFINICIÓN DE LA ESCOGIDA

Se exponen a continuación las alternativas de ordenación que se han valorado para dar solución a los objetivos establecidos en el Plan General para este ámbito y proponer la ordenación pormenorizada del mismo atendiendo a los mejores criterios de ordenación, desde el punto de vista de la sostenibilidad ambiental, social y económica del mismo.

Son Determinaciones Estructurantes de la Ordenación y, por lo tanto, invariantes del proyecto, los siguientes parámetros:

- El uso global o característico: residencial multifamiliar libre
- Edificabilidad: $2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$
- Redes locales: $30 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{c}$

Considerando los parámetros anteriores, y dado que la superficie total del ámbito es de $29.285 \text{ m}^2\text{s}$, la edificabilidad máxima que es posible edificar en el uso residencial multifamiliar libre es de $58.570 \text{ m}^2\text{c}$, lo que supone necesariamente establecer una superficie para reces locales de: $58.570 \text{ m}^2\text{c} \times 30 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2\text{c} = 17.571 \text{ m}^2\text{s}$. Esto nos deja una superficie máxima a ocupar por las parcelas lucrativas de $11.714 \text{ m}^2\text{s}$.

Considerando que las superficies no computables sobre rasante pueden suponer un incremento del 10 % sobre la superficie edificable, podemos estimar que una superficie construida total sobre rasante de $64.427 \text{ m}^2\text{c}$.



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

Considerando que el coeficiente de ocupación adecuado en manzanas residenciales de esta tipología debe rondar entre el 40% y el 50 %, tendríamos la siguiente estimación:

Considerando una ocupación del 40% sobre la superficie de las parcelas lucrativas, podemos calcular la altura que deberá tener la edificación para consolidar toda la superficie construible:

- Superficie ocupación: Sup. parcelas lucrativas x 40% = $11.714 \text{ m}^2 \times 0,4 = 4.685,6 \text{ m}^2$
- Altura de las edificaciones: Sup. construida / Sup. ocupación = $64.427 \text{ m}^2 / 4.685,6 \text{ m}^2 = 13,75$ plantas

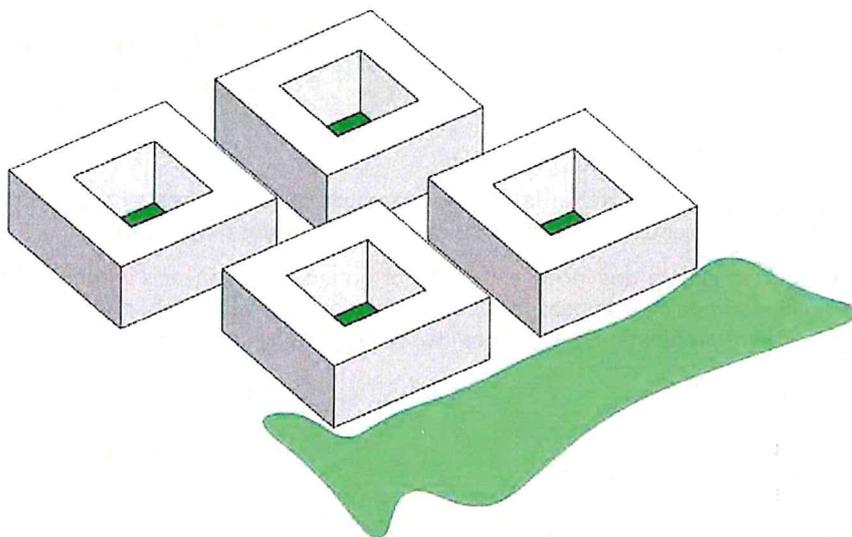
Considerando una ocupación del 50% sobre la superficie de las parcelas lucrativas, podemos calcular la altura que deberá tener la edificación para consolidar toda la superficie construible:

- Superficie ocupación: Sup. parcelas lucrativas x 50% = $11.714 \text{ m}^2 \times 0,5 = 5.857 \text{ m}^2$
- Altura de las edificaciones: Sup construida / Sup ocupación = $64.427 \text{ m}^2 / 5.857 \text{ m}^2 = 11$ plantas

Esto nos lleva a la conclusión de que son necesarias edificaciones de al menos 12-13 plantas y una ocupación superior al 40% para dar cabida a la superficie construible del ámbito, bastante por encima de las ocho plantas consideradas en las fichas de condiciones de desarrollo del PGOUM'09 para este ámbito.

Dado que la altura de las edificaciones no es una Determinación Estructurante y teniendo en cuenta que las edificaciones en el entorno tienen una media de 12 plantas de altura, llegando a alcanzar puntualmente las 16 plantas, se considera esta posibilidad como viable.

ALTERNATIVA 1. SOLUCIÓN EN CUATRO MANZANAS CERRADAS



Se trata de la alternativa coincidente con la propuesta en la ficha de condiciones de desarrollo del ámbito, la cual plantea cuatro manzanas cerradas, independientes y sin relación entre los espacios privados de cada una de ellas ni de estos con el exterior. La ficha plantea una crujía de 13 m para estas edificaciones lo que supone unos patios de unas dimensiones de 22m.

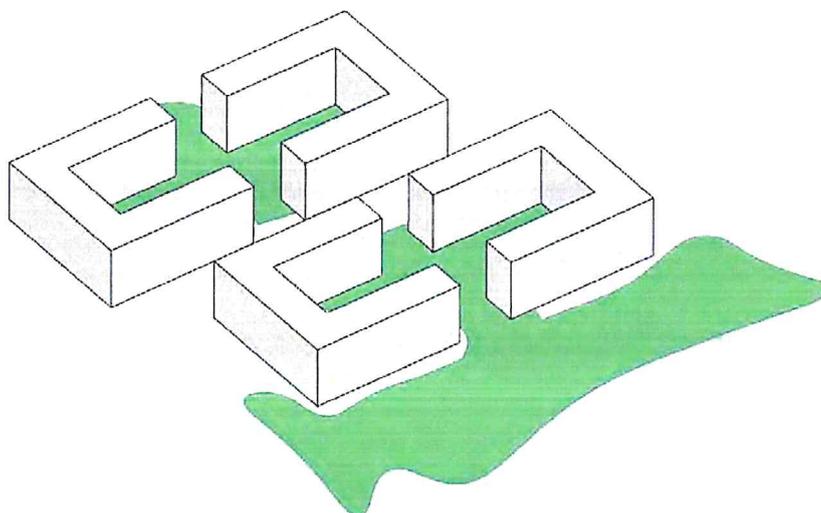


La ficha del SUNC-3 plantea cuatro manzanas cerradas con alineación a vial de sus fachadas. Sin embargo, la morfología urbana del entorno no es coherente con esta propuesta ya que se trata de una zona de edificación en bloque abierto. Pese a tratarse de un área homogénea por su condición de ámbito de regeneración urbana, se encuentra inserta en el área homogénea 7.1 y contigua al área homogénea 8, ambas zonas residenciales donde predomina la tipología del bloque abierto en altura.

La edificación alineada a vial produciría un efecto pantalla que contrastaría negativamente con el entorno, impidiendo la circulación fluida del peatón y la integración de la edificación con los espacios libres.

Adicionalmente las dimensiones reducidas de los patios implican soluciones arquitectónicas como zonas de comunidad de baja calidad e implica dificultades en el soleamiento de las plantas bajas de las edificaciones.

ALTERNATIVA 2. SOLUCIÓN MANZANA CERRADA CON ALTURA HOMOGÉNEA

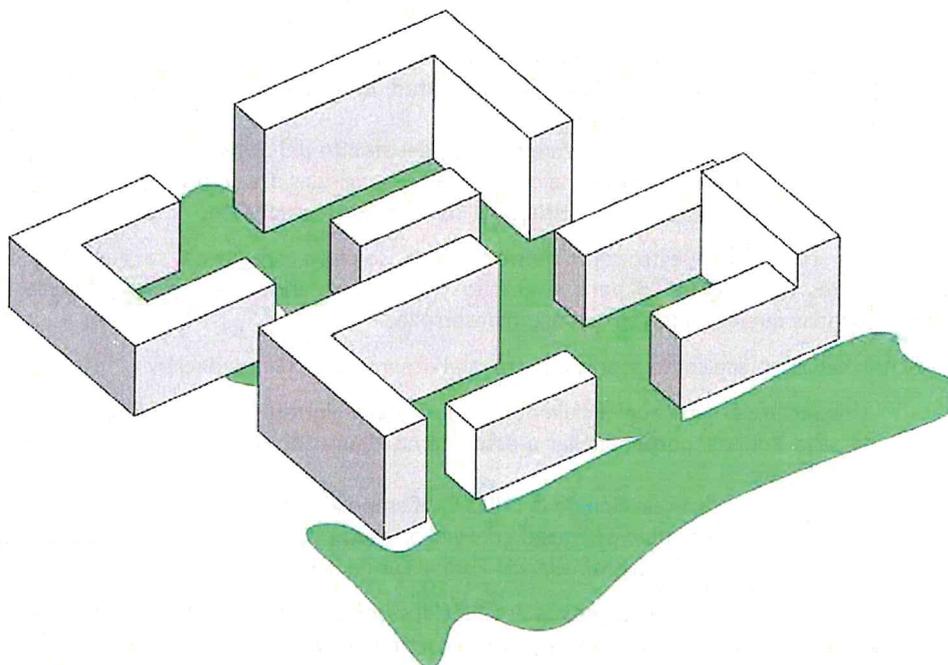


Se trata de una solución mixta en la que las manzanas quedan abiertas hacia el interior y se concentra la edificabilidad en dos frentes opuestos, en las manzanas de mayor tamaño.

Esta configuración genera dos inconvenientes. Por un lado, una mayor sombra auto arrojada, impidiendo la correcta iluminación de las viviendas. Y por otro, no favorece la ventilación cruzada general para la totalidad de las mismas. Ambos problemas reducen la calidad en la habitabilidad de las viviendas.



ALTERNATIVA 3. MANZANA CERRADA CON ALTURAS NO UNIFORMES Y PERMEABILIDAD DE LA PLANTA BAJA



Se materializa la edificabilidad en cuatro manzanas abiertas hacia el interior, sin obligación de mantener la alineación a vial en toda la longitud de la fachada y con diversidad de alturas, lo que aporta movimiento y diversidad a la edificación.

Se propone además la posibilidad de establecer soportales en planta baja, aportando así permeabilidad y comunicación entre el espacio libre público y el privado.

Esta flexibilidad volumétrica permite además que la edificación pueda adaptarse mejor al desnivel topográfico, que, no siendo excesivo, si puede resultar un inconveniente en fachadas de gran longitud alineadas a vial.

Si bien se establece una altura mayor que la establecida inicialmente en la ficha de condiciones, esta se ha dispuesto de forma que se asegure un adecuado soleamiento de las edificaciones propuestas y no perjudique la edificación existente.

CONCLUSIÓN

Las primeras alternativas generan un modelo compacto de edificación cuyos patios resultan tener unas dimensiones que dificultan el soleamiento de la totalidad de las viviendas, además de suponer un modelo edificatorio que provoca una ventilación cruzada dispar que depende de la posición de la vivienda en el modelo general.

Se decide adoptar aquella alternativa que más favorece la habitabilidad y la calidad de las viviendas. Se considera que la alternativa 3 permite con su configuración una menor sombra auto arrojada, dotando al conjunto de unas viviendas ampliamente iluminadas, y facilitando una ventilación cruzada homogénea para todo el volumen.



CAPÍTULO 5. MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO

La finalidad de la propuesta de ordenación del presente Plan Parcial es:

- 1 Ajustar los límites del ámbito de acuerdo con lo establecido en el PGOUM'09 para hacerlos coincidir con la realidad topográfica del mismo.
- 2 Determinar, en consecuencia y con exactitud, la superficie del ámbito, y en consecuencia con esta la edificabilidad total del mismo.
- 3 Establecer la Ordenación Pormenorizada del ámbito del SUNC-3, mejorando la establecida en la ficha del PGOUM'09 en congruencia con las determinaciones estructurantes en ella fijadas.
- 4 Hacer viable la gestión y ejecución del planeamiento propuesto.

De acuerdo con lo expuesto con anterioridad, la solución propuesta se adecua a las determinaciones estructurantes del PGOUM'09 para el ámbito y, en congruencia con éstas, establece las determinaciones pormenorizadas que permiten su adecuado desarrollo.

El PGOUM'09 Establece como condiciones para el desarrollo de la ordenación:

- 1 La apertura de una nueva calle que comunique la glorieta de la calle Magallanes y Cid Campeador con la calle Rubens, perpendicular a esta y la configuración dos ámbitos de aparcamiento ligados a esta nueva calle
- 2 La ampliación de la sección de la calles Cid Campeador y Magallanes
- 3 La ampliación y cambio de trazado del vial privado existente al sur con objeto de abrir una nueva calle.
- 4 La configuración de un gran espacio libre al sur de la manzana.

El modelo propuesto sigue los objetivos establecidos por el PGOUM'09 matizando los esquemas indicativos y estableciendo una ordenación con las siguientes características:

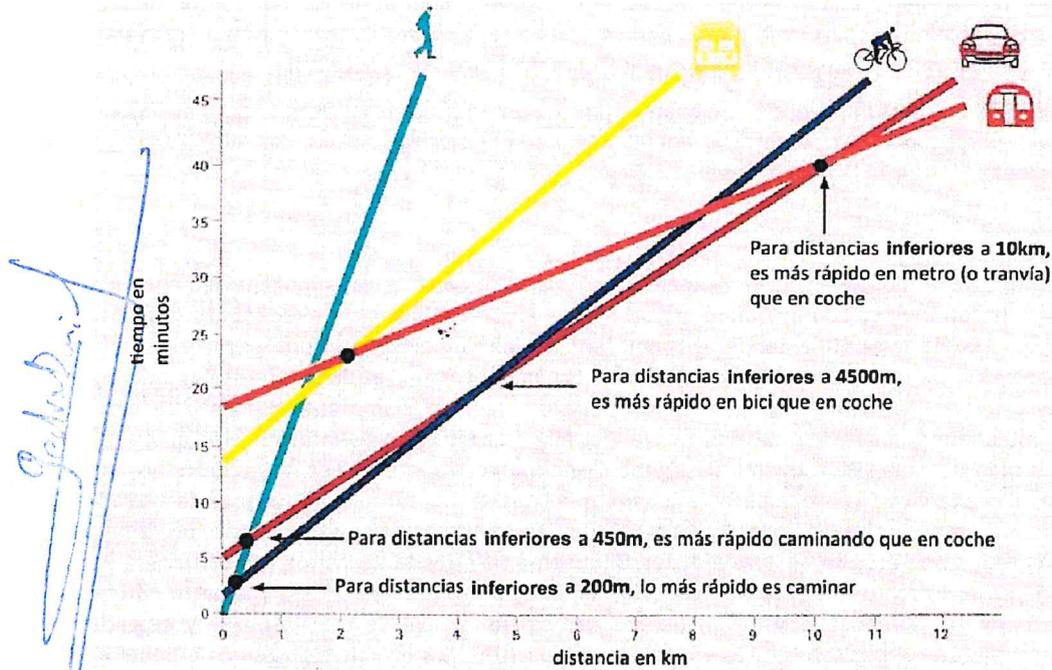
5.1. ESTRUCTURA VIARIA Y ACCESOS

Un enfoque sostenible del urbanismo también requiere redefinir el elemento público por excelencia: la calle. El protagonista es el peatón o la bicicleta y por ello ha de establecerse una gradación de distancias de manera que la relación entre cualquier unidad del asentamiento y su área de centralidad sea menor de 500m: es decir, sea peatonal. Al mismo tiempo la relación entre el asentamiento y el centro urbano más próximo con estación de ferrocarril ha de ser inferior a 5Km, de modo que estemos hablando de una distancia fácilmente superable en bicicleta.

En el esquema adjunto se muestra la relación entre las distancias recorridas y los medios de transporte empleados¹:

1 Fuente: Prof. J. Whitelegg. Transport for a Sustainable Future. The case for Europe.





Peatón
0.8m² requeridos para una velocidad de 5km/h

Bici
3m² requeridos para una velocidad de 10km/h

Tranvía o metro lleno 1/3
6,9m² requeridos para una velocidad de 30km/h

Autobús lleno 1/3
28,1m² requeridos para una velocidad de 30km/h

Coche solo con conductor
46m² requeridos para una velocidad de 30km/h

Atendiendo a estas relaciones entre distancias y tiempos, y siendo conscientes del espacio que consume cada medio de transporte, ha de establecerse un sistema claro de jerarquías espaciales de manera que se favorezca el caminar o la bicicleta en detrimento del vehículo privado entre los distintos ámbitos. Este criterio surge, además, de la consideración de que el uso diario, aunque sea mínimo del vehículo privado (por debajo de los 5.000 Km al año) consume una cantidad de energía mayor que cualquier ahorro potencial de la ordenación.

La ordenación presenta una sola calle que la atraviesa de forma transversal en sentido Este-Oeste, que pretende consolidarse como vía lenta de uso compartido. Para ello se ha implementado una doble estrategia que trata de reducir el impacto del vehículo privado en la calles:



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

Por un lado, se prevén badenes de cambio de nivel al comienzo y final de la calle con el fin de reducir la velocidad de los vehículos que la atraviesan, al tiempo que logramos que la mayor parte de esta transcurre coplanaria con las aceras permitiendo una continuidad necesaria entre esta y la calzada.

Por otro, se ha potenciado la introducción de aparcamientos subterráneos bajo las manzanas de viviendas. De este modo el aparcamiento en superficie queda destinado exclusivamente a las actividades públicas relacionadas directamente con la calle o con el comercio.

5.2. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

El concepto de tipo implica la presencia de elementos espaciales con una cierta homogeneidad entre sí, lo que permite explicar la continuidad con que el núcleo urbano ha ido desarrollándose alrededor de algunos de sus elementos básicos. Es la clave para entender la conexión entre los elementos individuales y la forma global del casco. Las tipologías son sus elementos generadores, los que definen las distintas escalas que en él se advierten. En este sentido, pensamos que la comprensión de la ciudad tiene que hacerse desde una aproximación multidimensional y multidisciplinar que permita relacionar los distintos estratos que, a modo de palimpsesto, surgen de cada visión fractal. De alguna manera, nuestro interés por los modelos históricos del pasado se va diluyendo con la cercanía a estas zonas mixtas, poco consolidadas donde la ciudad se va deshilachando, para ser reemplazado por una investigación más cercana al arte paisajístico..., por la necesidad de tratar los edificios no ya como objetos aislados, sino como paisajes tanto físicos como sociales. Por ello, hemos imaginado una propuesta estrechamente vinculada al lugar y a una lejana memoria en que cada elemento se configura individualmente, a un tiempo que es susceptible de transformarse y expandirse en secuencias de diferentes dimensiones, usos y cualidades espaciales. Las cuestiones que nos preocupan están relacionadas con la lectura del entorno, la escala, la transformación de tipos, la topografía, la geometría, ... el compromiso con la luz, el espacio, la secuencia, las vistas, la textura... Y todo ello va arropado de conceptos tales como la sostenibilidad urbanística, la eficiencia energética o la integración tecnológica.

La propuesta urbanística presenta una cierta falta de homogeneidad en la tipología edificatoria como respuesta a la situación de esta zona del ensanche de Móstoles. Por otro lado, la presencia de grandes torres de vivienda rodeadas de espacios libres ha de estudiarse desde un punto de vista paisajístico, potenciando su presencia en un urbanismo que integre arquitectura y paisaje. Actualmente el potencial de las zonas verdes queda diluido por la configuración y localización de las edificaciones...

Por eso nos interesa la generación de una tipología mixta, que, partiendo de la tradicional manzana cerrada, es capaz de abrirse en sus extremos para incorporar vistas y sol. También la altura juega un papel fundamental a la hora de permitir una gradación de escalas de la edificación propuesta. Se potencia así la superficie de fachada orientada al sur. En invierno son óptimas las fachadas orientadas exactamente al sur, al ser las más caldeadas, con un más de un 130% de la energía solar incidente sobre la horizontal y más de 5 veces más radiación que la fachada norte. También en verano son óptimas las fachadas sur al ser las menos soleada, debido a la verticalidad del soleamiento durante las horas centrales del día.

Además, el estudio tipológico de la edificación revela el planteamiento de una crujía en los bloques de viviendas de aproximadamente 20 metros de fondo. La consecuencia de esta crujía es la existencia de espacios habitables desproporcionados, excesivamente longitudinales y con una iluminación natural y ventilación dificultosa. Una propuesta tipológica con una crujía máxima de 14 metros proporciona una configuración espacial más coherente con las ideas de sostenibilidad e interés tanto espacial como funcional.

De este modo aumenta la dimensión menor del patio desde los 20 hasta los 30m. Hay que establecer la relación óptima A/H de anchura/altura (en torno a 4/3, que para alturas de 8 plantas estarían 30m) que permita su correcto soleamiento en el solsticio de invierno.



La disposición de los espacios públicos es importante para permitir el soleamiento adecuado. Son preferibles las calles con dirección este-oeste, como la de nuestra ordenación, así como la distribución de los patios en ese sentido, para permitir el máximo soleamiento de las fachadas sur.

Se propone orientar las viviendas en dirección este-oeste con una desviación de 20º hacia el este, siguiendo la dirección predominante de la trama urbana. De esta forma aprovechamos más el soleamiento de la mañana y el mediodía, mientras que nos retiramos de la luz de la tarde, más molesta. Asimismo, al orientar las viviendas con la dirección del viento dominante en verano, se favorecerá el acceso del aire fresco al viario con lo que mejorará el confort térmico. De la misma forma, se desfavorece el acceso de los vientos dominantes en invierno produciéndose un efecto "barrera" con la edificación.

5.3. REDES PÚBLICAS

Hoy día el uso del espacio público es cada vez menos intenso. Nuestras relaciones ya no se basan en criterios de proximidad: creamos redes, relaciones no tangibles que van escapando del ámbito público sin entrar en el privado. Espacios intermedios, intersticios. Por ello nos parece interesante redefinir el espacio público/privado a diferentes escalas, a distintas intensidades...

Tradicionalmente, los elementos más públicos como los accesos a las viviendas se vinculan a la calle. De este modo se produce una gradación de espacios y usos, desde lo más público a lo más privado. Dicha gradación surge de considerar que la utilización de los espacios públicos vinculados exclusivamente al uso residencial es cada vez menos intensa debido a los crecientes cambios sociales, mayores dimensiones de las viviendas y creciente necesidad de jardines privados en detrimento de áreas verdes públicas. En este sentido, juzgamos que es necesario proponer una redefinición de la red de espacios públicos a diferentes escalas con diferentes calidades y distintos gradientes de privacidad, desde el parque o las áreas públicas colectivas, que rodean las manzanas al jardín privado del interior de las mismas, pasando por espacios colectivos de escala intermedia como las zonas intersticiales que dividen las manzanas y sirven de comunicación a sus patios.

Siguiendo con los espacios de carácter colectivo, en los últimos años los cambios sociales han incrementado el uso del vehículo privado de manera que el aparcamiento en superficie se ha convertido en uno de los elementos más característicos de la imagen de los asentamientos urbanos. Por eso apoyamos la decisión del plan de eliminar los vehículos de las calles mediante la introducción de aparcamientos subterráneos bajo las manzanas de viviendas. De este modo el aparcamiento en superficie queda destinado exclusivamente a las actividades públicas relacionadas directamente con la calle o con el comercio, al tiempo que contribuye a la consolidación de esta como vía lenta. Esta maniobra, además, permite liberar el espacio de planta baja para dedicarlo a zonas de recreo o de circulación peatonal, rescatando la tipología del soportal. Quizá, en este apartado, cabría la posibilidad de ubicar el aparcamiento en semisótano, para disminuir el movimiento de tierras al tiempo que aprovechar la pendiente del terreno.

Este terreno liberado debe tener una clara vocación peatonal. Lugar de juego, encuentro e intercambio. Vocación que puede permitir el paso ocasional de vehículos para mudanza, bomberos etc., mediante un tratamiento específico de los pavimentos.

La vocación peatonal, ha de traducirse también en una preponderancia del espacio lúdico frente al de circulación, reducido a su mínima expresión y, siempre, con un tratamiento eminentemente peatonal. Este espacio, a su vez debería responder a los condicionantes específicos de orientación, soleamiento y vientos dominantes, de modo que mediante la inserción de las especies vegetales adecuadas puedan generarse microclimas que favorezcan la sombra y las corrientes en verano y busque el sol y el resguardo de los vientos en invierno.

Pero este tratamiento ha de ser compatible con una gradación de privacidad del espacio libre, desde el jardín privado, al espacio de circulación, pasando por el parque colectivo...



Creemos que el viario debería integrarse dentro de una actuación paisajística conjunta. Se podría pensar en soluciones de aparcamiento exterior en los márgenes del viario interior de la actuación con soluciones de pavimentación ecológica, integradas con zonas verdes recuperadas paisajísticamente, con áreas tratadas con plantas y árboles autóctonos que se definirían en el proyecto de paisajismo en las zonas designadas.

CAPÍTULO 6. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Dice el PGOU de Móstoles en su Memoria, haciendo referencia a la estructura urbana del municipio, que dicho Plan parte de una *ciudad densa, difícil de leer, a la que muchas promociones de bloques dan la espalda cercando el suelo del entorno y privatizándolo cuando no era privado desde el primer momento, y tiene un primer objetivo: Hacer legible la ciudad, diferenciarla e intercomunicarla.*

Para ello, además de organizar de forma más racional el tráfico de la ciudad, el PGOU reclama una forma de utilizar la ciudad *más fácil, donde sea fácil identificar el circuito en el que el conductor del automóvil se encuentra, [...]. 2. Un uso diferencial del resto de las vías de forma que aquellas que sean de uso estrictamente comunitario o puedan serlo sean identificables por el tipo de pavimento y por la sección del mismo.*

Estos dos principios o propuestas que se contienen en el PGOUM son a su vez los principios en los que se apoya la propuesta de ordenación del Plan Parcial. Partiendo de las premisas de ordenación establecidas por el PGOUM para su desarrollo, estas se interpretan de acuerdo con estos dos objetivos mencionados: hacer la ciudad *más amable, legible, permeable, y, al mismo tiempo, diferenciar las diversas estructuras que en ella conviven, los espacios destinados al automóvil de los circuitos peatonales, articular los espacios libres públicos y los privados en un continuo espacial en el que el espacio privado enriquece el espacio público y viceversa.*

Con ese objeto, la Ordenación establecida por el presente Plan Parcial establece las siguientes mejoras sobre aquellos aspectos de la ordenación pormenorizada establecidos en la ficha de condiciones de desarrollo del SUNC-3:

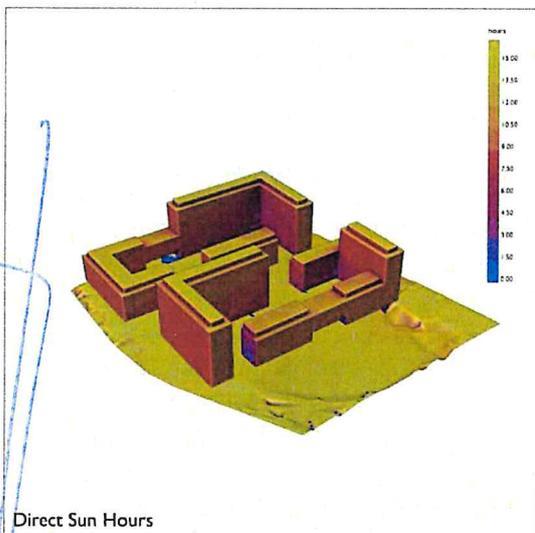
- Menor ocupación del suelo, lo que permite alcanzar el estándar de redes locales previsto por la ley. El PG prevé patios de 22 m y crujías de 13 m, lo que supone una edificación compacta y no asegura el soleamiento y ventilación adecuados.

Con la modificación del ancho de los patios, hasta 27 m y una crujía para viviendas de 14 m, se consigue suficiente espacio como para que las sombras arrojadas por la edificación no afecten a las propias viviendas; dicha dimensión de crujía permite además que las viviendas den tanto al interior como al exterior de la manzana.

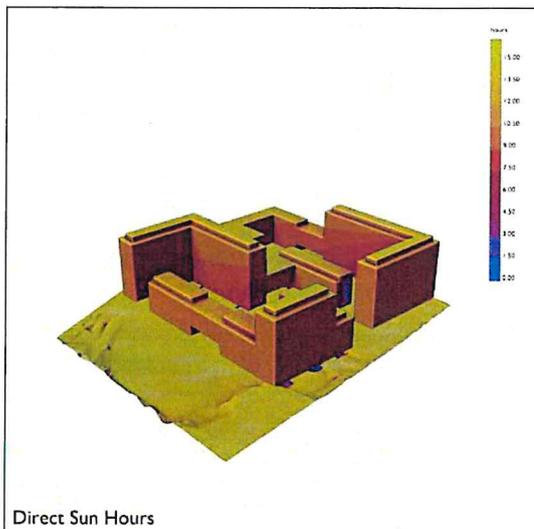
Esto genera unas viviendas ampliamente iluminadas y de mayor calidad, como se demuestra en el siguiente estudio de soleamiento:



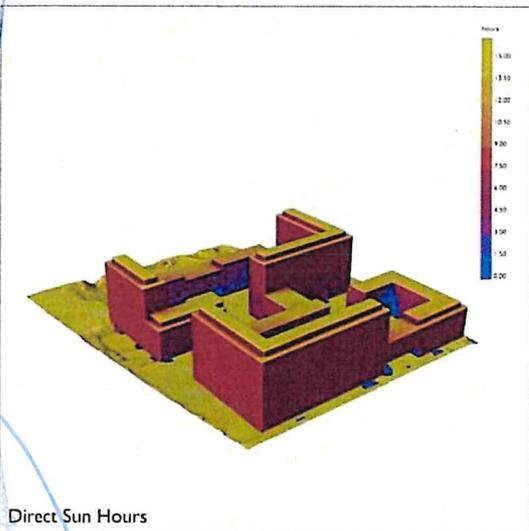
Selección



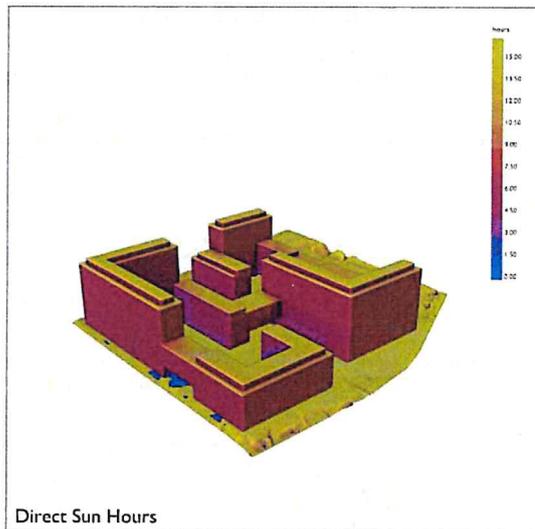
Direct Sun Hours



Direct Sun Hours



Direct Sun Hours



Direct Sun Hours

Almuerzo



- Flexibilidad: la configuración en manzana abierta es mejor desde el punto de vista ambiental y funcional. Mejora la permeabilidad de las viviendas, facilitando el soleamiento para conseguir una mayor iluminación y permitiendo una ventilación cruzada en beneficio de la habitabilidad de las mismas, generando unas viviendas de gran calidad.
- Adecuación: no es adecuada la implantación de una manzana completamente cerrada en entorno con edificación abierta. Sin modificar completamente la condición de Manzana cerrada, se establece una flexibilidad en alturas y movimiento que asimila a bloque abierto, más acorde con el entorno. Está manzana abierta permite la coexistencia del espacio público (calle) y el privado (vivienda, patios y jardines) sin mezclarlos y crea un conjunto permeable, no masivo, que favorece el recorrido peatonal y la existencia de una ciudad 'paseable'.
- Las alturas de los edificios colindantes varían entre las 12 y las 16 alturas, por lo que un aumento de las alturas de nuestra ordenación no desentonaría con el entorno. Más aún, al subir la altura de algunos elementos y no de toda la ordenación, mejoramos la integración de la propuesta en una trama urbana de edificación abierta, sin perder el concepto de manzana cerrada determinado por el plan parcial.
- La disposición de los aparcamientos bajo rasante, reduciendo su división en bloques y simplificando su ocupación en planta en toda la manzana, permite reducir el número de accesos. Esto implica una mayor sencillez en las circulaciones rodadas, menor interferencia en el tráfico tanto rodado como peatonal y mejor aprovechamiento del aparcamiento en parcela, lo que libera la carga de aparcamiento en el exterior. Con esto se consigue que el impacto de estos elementos en el espacio público sea mínimo.

6.1. ÁREA HOMOGÉNEA, APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS.

Área Homogénea

Se acuerdo con lo que establece la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 37, la totalidad del suelo urbano del término municipal de Móstoles se divide en áreas homogéneas, siendo cada una de ellas la pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante. Estas áreas han sido delimitadas por el PGOUM atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal.

Dentro de las áreas homogéneas se han delimitado por el PGOUM los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado. Uno de estos ámbitos de actuación es el del SUNC-3, coincidente en este caso con el área homogénea 7.6. En este caso, al ser ambos coincidentes en su delimitación, el área homogénea y el ámbito son tanto delimitaciones de suelo respecto de los que se señalan las condiciones de la ordenación estructurante, como espacios de referencia para el desarrollo de la ordenación pormenorizada.

Así, de acuerdo con lo establecido en el citado artículo 37, el PGOUM establece para este ámbito las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística: el uso global y el coeficiente de edificabilidad o aprovechamiento unitario que corresponda, según los artículos 38 y 39 de la citada Ley.



Aprovechamiento Unitario y Coeficiente de Edificabilidad

En relación con las determinaciones sobre las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos en cada ámbito de suelo urbano no consolidado, señala el artículo 39 de la reiteradamente citada Ley 9/2001 que, en el caso de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, el coeficiente de edificabilidad tiene la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.

De acuerdo con este artículo y, en concreto, con su apartado 4, dicho **coeficiente de edificabilidad representa al mismo tiempo el aprovechamiento unitario del ámbito:**

Artículo 39. Determinaciones sobre las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos

4. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollo reglamentario, para su obtención se respetará el siguiente procedimiento:

a) El coeficiente de edificabilidad de cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado será igual al coeficiente de edificabilidad del área homogénea en que se encuentre, expresado en metros cuadrados construibles en el uso característico por metro cuadrado de suelo

La superficie edificable de cada ámbito será la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo de todo el ámbito, expresado en metros cuadrados construibles en el uso característico.

De acuerdo con esto y en coherencia con dicho artículo, el PGOUM se refiere indistintamente al coeficiente de aprovechamiento unitario como coeficiente de edificabilidad del ámbito, estableciendo para ambos, como no puede ser de otra manera, el valor de **2 m²c/m²s de residencial multifamiliar libre**.

Teniendo en cuenta la superficie total del ámbito, 29.285 m²s, el aprovechamiento del sector resulta un total de **58.570 m²c de uso residencial multifamiliar libre o unidades de aprovechamiento**.

Siguiendo con lo establecido en el punto a) del apartado 4 del artículo 39, el coeficiente de edificabilidad del ámbito será igual al coeficiente de edificabilidad del área homogénea en que se encuentre, expresado en metros cuadrados construibles en el uso característico por metro cuadrado de suelo y la superficie edificable del ámbito la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo de todo el ámbito.

En consecuencia, la edificabilidad o superficie edificable total del ámbito es el resultado de aplicar el coeficiente de 2m²c/m²s sobre la superficie del ámbito, esto es la **superficie edificable total es 58.570 m²c**.

En consecuencia:

- Aprovechamiento Unitario: 2 m²c/m²s
- Aprovechamiento total: 58.570 m²c de uso residencial multifamiliar libre
- Coeficiente de Edificabilidad: 2 m²c/m²s
- Edificabilidad Total: 58.570 m²c

Uso Global

Establece el artículo 38 de nuestra legislación urbanística la definición de uso global como *el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye en relación al conjunto del término municipal*. Este uso debe establecerse con carácter estructurante sobre cada área homogénea / ámbito de suelo urbano, de forma que se caracterice sintéticamente el destino conjunto del correspondiente suelo.



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

En cumplimiento del mencionado artículo, el PGOUM establece para esta área homogénea / ámbito el uso **Residencial Multifamiliar Libre como uso global**.

Coeficientes de Homogeneización

En relación con los coeficientes de ponderación, es necesario recordar que, si bien el uso global es una determinación inequívocamente estructurante del Plan General, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del citado artículo 38, los coeficientes de ponderación se encuentran entre las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada de los planes:

Artículo 38. Determinaciones sobre los usos del suelo.

.....

3. La ordenación pormenorizada de los usos en cada delimitación de suelo en que se haya dividido el término municipal comprende dos grupos de determinaciones:

a) La regulación de las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados en la delimitación de suelo correspondiente.

b) El establecimiento para cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector en suelo urbanizable de los coeficientes que fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.

En el caso en el que el ámbito delimitado en suelo urbano sea coincidente con el área homogénea, la ley deja abierta la posibilidad de que el coeficiente de edificabilidad máxima sea establecido discrecionalmente, en función de las estrategias de ordenación propuestas por el plan, en cuyo caso y de forma coordinada podrán establecerse coeficientes de ponderación entre los usos pormenorizados que se consideren, al objeto de definir la superficie edificable de cada uno de ellos.

En nuestro caso, y a pesar de establecerse el coeficiente de edificabilidad máxima / aprovechamiento unitario de forma discrecional, sin embargo, no se considera ningún uso pormenorizado en las condiciones de ordenación del ámbito, refiriéndose la ordenación únicamente al uso residencial multifamiliar libre como el único existente en el ámbito.

Si bien es cierto que la ficha de condiciones de ordenación del Plan deja abierta la posibilidad a la introducción de usos pormenorizados y sugiere para los mismos unos coeficientes de ponderación, en la práctica resulta imposible el uso de estos coeficientes ya que, al ser menores que la unidad, la ponderación de parte del aprovechamiento con dichos coeficientes daría como resultado una edificabilidad superior al techo edificable establecido por el Plan, el cual es un parámetro estructurante del mismo.

Como consecuencia de lo anterior y dado que el coeficiente de ponderación es una determinación pormenorizada, no se establecen coeficientes de homogeneización a los efectos de establecer la ordenación pormenorizada de las parcelas y, en consecuencia, tampoco serán de aplicación a efectos de homogeneizar el valor de los usos pormenorizados respecto del uso característico en el Proyecto de Reparcelación, aunque sí podrán considerarse, si así se acuerda, en el reparto de cargas y beneficios.

6.2. USOS PORMENORIZADOS

El Uso Global del ámbito es el Residencial Multifamiliar Libre.



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

Se establecen como usos pormenorizados los establecidos en la Norma zonal ZU-R2 del PGOU de Móstoles, los cuales se reproducen a continuación:

Usos compatibles en edificio exclusivo:

Del uso genérico residencia y estancia

- Hotelero.
- Residencias colectivas excepto cuarteles, conventos y seminarios.

Del uso genérico equipamientos.- (Sin limitación de porcentaje)

- Bienestar social.- Servicios sociales generales.
- Religioso.
- Servicios Administrativos.- Oficinas de la Administración.
- Sanitario.- Consultorio, Dispensario, Ambulatorio.
- Docente.
- Sociocultural.
- Zonas verdes y Espacios Libres.

Del uso genérico red viaria.-

- Aparcamientos. Previo informe favorable de la Comisión de Gobierno que lo otorgará en base al impacto en la zona.

Usos compatibles compartidos:

Del uso genérico abastecimiento y consumo.-

- Pequeño y mediano comercio, en planta baja y primera.
- Hostelería y ocio siempre que no se supere el índice de máximo de concentración de actividad correspondiente a la calle por la que tenga acceso.
- Espectáculos, en planta baja.

Del uso genérico productivo.-

- Pequeña industria, talleres y almacenes (S < 500 m²) compatibles con vivienda⁵, en planta baja.
- Oficinas, Bancos y Cajas, en planta baja y primera.
- Despachos profesionales (en cualquier planta).

Del uso genérico residencial.-

- Hotelero.

Del uso genérico equipamientos.-

- Bienestar social.- Servicios sociales generales.
- Deportivo sin espectadores.



- Docente.- Guardería, deberán contar con espacio libre accesible sin interferencia con el tráfico rodado.
- Religioso.- Iglesias, templos, lugares de culto, deberán adjuntar estudio de aislamiento acústico que garantice que no se transmitirán ruidos a las viviendas colindantes.
- Sanitario.- Consultorios, Dispensarios, Ambulatorios.
- Consultas médicas en cualquier planta.
- Oficinas de farmacia.
- Servicios Administrativos.- Oficinas de la administración.
- Policía y servicios de seguridad.
- Sociocultural.
- Zonas verdes y espacios libres.

Del uso genérico red viaria.-

- Aparcamientos.

Del uso genérico infraestructuras.-

- Centros de Transformación, integrados estéticamente en el edificio.

Se establece además como uso compatible en edificio exclusivo y en uso compartido el residencial multifamiliar protegido, en cualquiera de sus tipos.

Dado que actualmente es un requisito exigido por las compañías suministradoras que los Centros de Transformación se construyan fuera de los edificios, en parcela independiente con acceso desde vía pública y, en ocasiones, soterrados bajo el espacio libre público, se establece expresamente este uso como compatible en el uso de red viaria (vía pública).

6.3. CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS A REDES PÚBLICAS

Las parcelas destinadas a Red Local de Zonas Verdes vienen calificadas como tales en el plano de O-2 Calificación del Suelo, usos y Ordenanzas del presente documento, e identificadas con las siglas ZU-ZV. Dichas parcelas estarán reguladas por lo especificado en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles y, en concreto, por la Ordenanza ZU-ZV1 de dicho Plan.

Las parcelas destinadas a Red Local de Red Viaria vienen calificadas como tales en el plano de O-2 Calificación del Suelo, usos y Ordenanzas del presente documento, e identificadas con las siglas ZU-RV. Dichas parcelas estarán reguladas por lo especificado en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles y, en concreto, por la Ordenanza ZU-RV de dicho Plan.

6.4. CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES DE RESERVAS DE SUELO PARA REDES PÚBLICAS

En relación con las redes locales, en la ejecución de este ámbito se estará al cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM.



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

BIII-20

549
20

549

Dicho artículo establece, en el apartado 6, una dotación mínima de 30 m²s/100 m²c destinado a Redes Locales, de las cuales el 50% deberá destinarse a Espacio Libres Públicos arbolados. Esta última condición podrá minorarse si existen espacios libre de carácter privado en la misma cuantía en la que se minoren.

Se establecen las siguientes superficies destinadas a redes públicas:

Redes locales		
	PGOUM'09 / Art. 36 LSCM	Según Plan Parcial
Superficie Redes Generales	(*)	(*)
Superficie Redes Locales:	17.178 m ² s	17.571 m ² s
Red Viaria:	8.589 m ² s	8.271 m ² s
Zonas verdes:	8.589 m ² s (min)	9.300 m ² s

Por lo que se cumplen los estándares previstos por la Ley 9/2001.

No hay reservas para equipamientos locales previstas en las directrices de ordenación de la Ficha de condiciones de ordenación para este ámbito.

En relación con las Redes de Sistemas Generales, y de acuerdo con lo establecido en el citado artículo 36, el Plan General sitúa las redes generales del Suelo Urbano No Consolidado de este tipo de ámbitos en el Suelo Urbanizable con lo que en su interior tan sólo prevé redes locales.

El Plan General, en su lugar, establece la obligación de asumir los costes de ejecución de las infraestructuras viarias y de servicios contempladas en el plan especial de infraestructuras.

6.5. CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES DE RESERVA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Las cesiones de suelo para redes públicas vienen establecidas por el artículo 20.1.b) del RDL 7/2015 TRLSRU que establece:

Artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo. 1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán: (...)

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa. Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido



en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Por tanto, de acuerdo con lo establecido por este precepto legal en relación con la vivienda protegida, se ha previsto, en la distribución de usos pormenorizados del Plan Parcial, el 10% de la edificabilidad en vivienda Multifamiliar Protegida VPPL:

- Edificabilidad total: 58.570 m²c
- Edificabilidad residencial total: 58.570 m²c
- Edificabilidad destinada a Vivienda Protegida: 5.857 m²c

Esta superficie se localiza en la Manzana M1, del presente Plan Parcial.

CAPÍTULO 7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

Se incluye como documento anejo a este PPRI un Proyecto Básico de urbanización con el análisis y descripción tanto de las infraestructuras existentes como de las soluciones adoptadas en relación tanto con la estructura viaria como con los servicios urbanos.

Este documento contiene los siguientes apartados:

- Demoliciones.
- Movimiento de Tierras.
- Trazado.
- Pavimentación.
- Saneamiento. Aguas Residuales.
- Saneamiento. Aguas Pluviales.
- Abastecimiento.
- Energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Telefonía y telecomunicaciones.
- Gas.
- Zonas Verdes y Parque.
- Señalización y balizamiento.

CAPÍTULO 8. GARANTÍAS DE SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA

En un mundo cada vez más globalizado, donde los sistemas sociales se tornan cada vez más interdependientes, pero, a la vez más comprensibles gracias a los enormes avances de las tecnologías de la información, están surgiendo una nueva conciencia y cultura, capaces de dar respuesta a un tejido social cada vez más complejo: hoy, un edificio, además de proponer una estética y una funcionalidad, ha de ser energéticamente eficiente y socialmente sostenible.



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

BIII-22

551
22

551

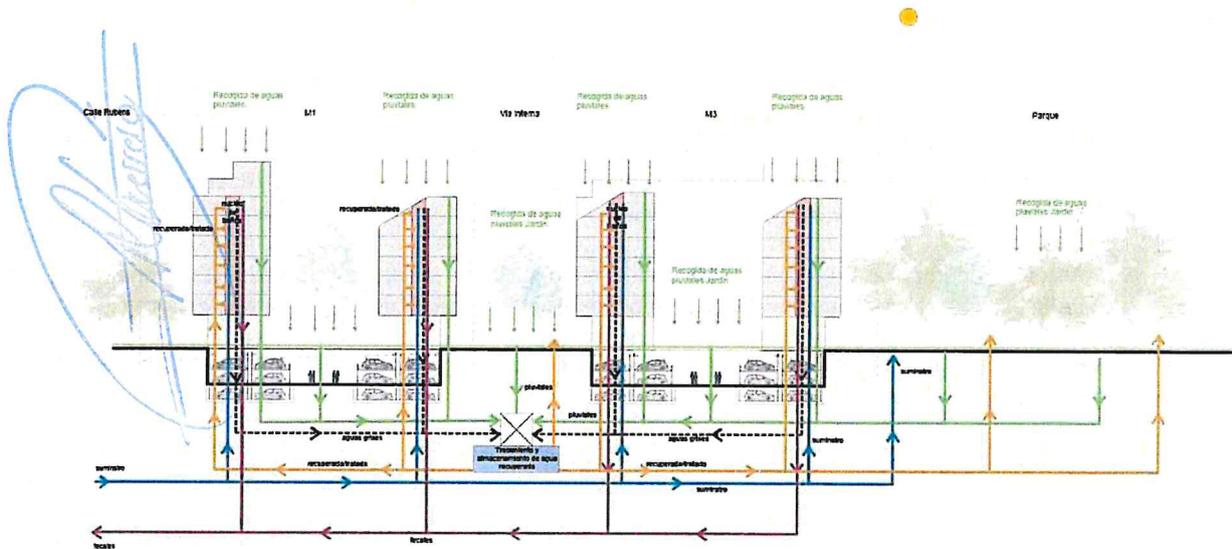
El concepto de sostenibilidad abarca numerosas facetas: desde la búsqueda del terreno a la elección de los materiales de construcción, la cantidad de energía requerida para transportarlos y manipularlos, los procesos constructivos, su eficiencia energética, desde la implementación de sistemas pasivos a la introducción de fuentes de energía renovable, su coste de mantenimiento, su durabilidad, su flexibilidad de uso, su capacidad de adaptación a las nuevas tecnologías, su posibilidad de desmantelamiento y posterior reconstrucción, sus posibilidades de reutilización o de reciclaje... El reto es cómo explotar este potencial en aras de un diseño más humano.

Paralelo, los profesionales del diseño han redirigido su enfoque no sólo al diseño sostenible de la envolvente externa sino hacia la sostenibilidad del espacio exterior de los edificios, aquello que los rodea: el paisaje. La investigación espacial contemporánea va más allá de los sistemas constructivos para centrarse en los elementos ambientales: temperatura, humedad, aire, luz, color, textura, sonido... Nuestro planteamiento se inscribe en el marco de estas nuevas tendencias que emanan de las transformaciones vividas en los últimos años en el ámbito de la arquitectura. El diseño urbano es cada día más complejo y reclama la colaboración de equipos multidisciplinares en los que intervienen arquitectos, ingenieros, sociólogos, fabricantes de nuevos materiales, empresas de LED, etc.

En el contexto de las instalaciones englobamos tanto las infraestructuras de servicios como las energéticas. En primer lugar, es fundamental el enfoque sostenible en el alumbrado, donde la utilización de halogenuros metálicos o vapor de sodio a alta presión es incompatible con una verdadera voluntad de sostenibilidad, que conllevaría el uso de tecnología LED.

La implementación tecnológica más simple es la automatización horaria mediante relojes astronómicos o similares. La telegestión permite la actuación manual desde un centro de control, vía web o telefónica. La gestión inteligente permite la regulación del flujo luminoso mediante sensores de presencia que detectan el movimiento de vehículos o personas, respondiendo al esquema de funcionamiento anterior:

- Un sensor de una de las farolas detecta la presencia de un peatón o vehículo
- La red de telecomunicaciones envía la señal al centro de control, que puede ser local (en la propia farola o en el cuadro eléctrico del sector de farolas), o remoto (en el centro de datos municipal, por ejemplo)



Esquema de gestión del agua



Se pretende, además, integrar en el entorno sistemas de recogida que aprovechen las filtraciones naturales del propio terreno. Para ello se podría estudiar la disposición de pavimentos filtrantes.

Se exponen aquí algunas técnicas alternativas para llevar a cabo las anteriores premisas:

- Aparcamientos al aire libre con pavimentos filtrantes que alteren mínimamente las características del terreno, evitando escorrentías y erosiones, reduciendo costes de infraestructuras.
- Recogida de bajantes de las cubiertas de viviendas para su posterior utilización en el riego de jardines particulares, con reboses conectados a la red de conducción a depósito público.

El sistema de gestión de residuos es otro tema que puede ser interesante tomar en consideración. Partiremos de la premisa fundamental de que el mejor residuo es el que no se genera. ¿Qué hacemos con aquellos residuos que inevitablemente se generan? El conjunto de operaciones que se realizan con los residuos desde que se generan en los hogares y servicios hasta la última fase en su tratamiento abarcan tres etapas. A nosotros nos ocupa la primera: depósito y recogida.

Básicamente existen dos tipos fundamentales de recogida:

- Recogida no selectiva. Los residuos se depositan mezclados en los contenedores sin ningún tipo de separación. Se desestima esta opción.
- Recogida selectiva. Se hace separando los residuos según su clase y depositándolos en los contenedores correspondientes. En este caso será necesaria la creación de eco puntos, donde habitualmente se efectúa la recogida de los residuos peligrosos, voluminosos o residuos inertes generados en los domicilios. Podría pensarse la ubicación de uno dentro de la zona de actuación.

Por lo que respecta a la recogida en sí, existen dos métodos:

- Recogida por medio de vehículos. Es la más habitual, se realiza por vehículos especialmente preparados al efecto. La desventaja fundamental de este sistema es la incomodidad de tráfico pesado rodado. Pensamos que el recorrido del camión de la basura es un aspecto a tener en cuenta dentro del diseño del sistema viario que puede plantearse. También puede plantearse desde una perspectiva Smart.
- Recogida neumática. Exige una cuantiosa inversión inicial en la construcción de instalaciones que han de ir bajo tierra. A cambio exige un menor desembolso en costes de personal y genera muy pocas molestias a los ciudadanos. La basura se conduce hasta estaciones de transferencia donde se procede a su traslado a la planta de tratamiento. Pensamos que, en este caso, la actuación no tiene la densidad necesaria para hacerlo viable.

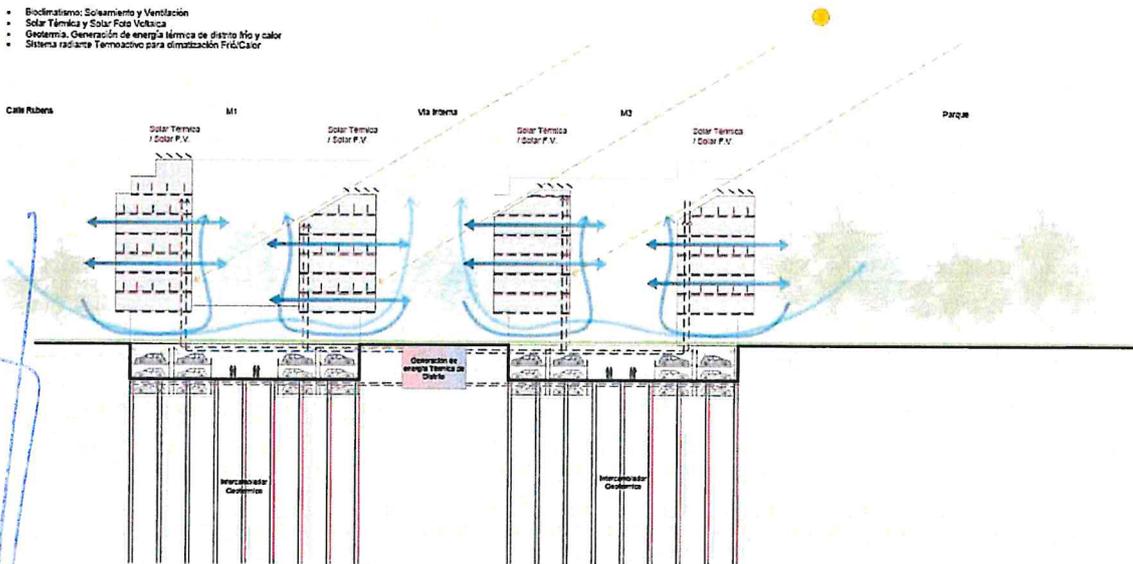
El transporte de los residuos hacia las estaciones de transferencia, plantas de clasificación, reciclado, valorización energética o vertedero, así como su tratamiento quedan fuera del alcance de este trabajo.

Se calcula que en la zona de Móstoles a 15 metros de profundidad se mantiene una temperatura estable de unos 19°C, por lo que podría considerarse integrar el sistema de geotermia dentro del sistema de cimentación (pilotes) de los sótanos destinados a aparcamiento

Este sistema presenta además grandes ventajas respecto a integración arquitectónica.



- Bioclimatismo, Saneamiento y Ventilación
- Solar Térmica y Solar Foto Voltáica
- Geotermia, Generación de energía térmica de distrito frío y calor
- Sistema radiante Termoactivo para climatización Frío/Calor



Esquema de ventilación

Gedubert

Alvarado



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

CAPÍTULO 9. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA, CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN PARCIAL

Determinaciones de Ordenación Estructurante		
	Según PGOUM	Según Plan Parcial
Superficie del ámbito:	28.630 m ² s	29.285 m ² s
Sup. de titularidad privada	28.630 m ² s	29.285 m ² s
Sup. de titularidad pública	0,00 m ² s	0,00 m ² s
Aprovechamiento unitario:	2 m ² cuc/m ² s	2 m ² cuc/m ² s
Uso Característico	Multifamiliar Libre	Multifamiliar Libre

Determinaciones de Ordenación Pormenorizada		
	PGOUM'09 / Art. 36 LSCM	Según Plan Parcial
Superficie Redes Generales	(*)	(*)-
Superficie Redes Locales:	17.178 m ² s	17.571 m ² s
Red Viaria:	8.589 m ² s	8.271 m ² s
Zonas verdes:	8.589 m ² s (min)	9.300 m ² s
Superficie lucrativa:	11.452 m ² s	11.714 m ² s
Uso característico:	Multifamiliar libre	Multifamiliar libre
Aprovechamiento Total:	57.260 m ² cuc	58.570 m ² cuc
Edificabilidad Lucrativa Total:	57.260 m ² c	58.570 m ² c
Multifamiliar libre:	57.260 m ² c	52.713 m ² c
Multifamiliar Protegida VL:	-	5.857 m ² c
Número de viviendas:	-	-
Altura máxima edificable:	VIII + Ático	XII + Ático (según planos)
Tipología:	Manzana cerrada	Manzana cerrada



Determinaciones de ordenación por parcelas			
	Uso	Superficie	Edificabilidad
Parcelas Lucrativas			
M1	Residencial multifamiliar Protegida (VPPL)	1.750 m ² s	5.857 m ² c
M2	Residencial multifamiliar Libre (VL)	3.645 m ² s	19.000 m ² c
M3	Residencial multifamiliar Libre (VL)	3.645 m ² s	19.000 m ² c
M4	Residencial multifamiliar Libre (VL)	2.674 m ² s	14.713 m ² c
Total, Parcelas Lucrativas		11.714 m²s	58.570 m²c

Redes Publicas			
ZU-ZV1	Zonas Verdes – Espacios Libres	8.448 m ² s	- m ² c
ZU-ZV2	Zonas Verdes – Espacios Libres	852 m ² s	- m ² c
Total, Zonas Verdes		9.300 m²s	- m²c
ZU-RV	Red Viaria	8.271 m ² s	- m ² c
Total, Red Viaria		8.271 m²s	- m²c
Total, Redes Públicas		17.571 m²s	- m²c

Total, Ámbito		29.285 m²s	58.570 m²c
----------------------	--	------------------------------	------------------------------

(* Nota: el Plan general no establece reserva para redes generales para este ámbito, en su lugar establece la obligación de asumir los costes de ejecución de las infraestructuras viarias y de servicios contempladas en el Plan Especial de Infraestructuras.



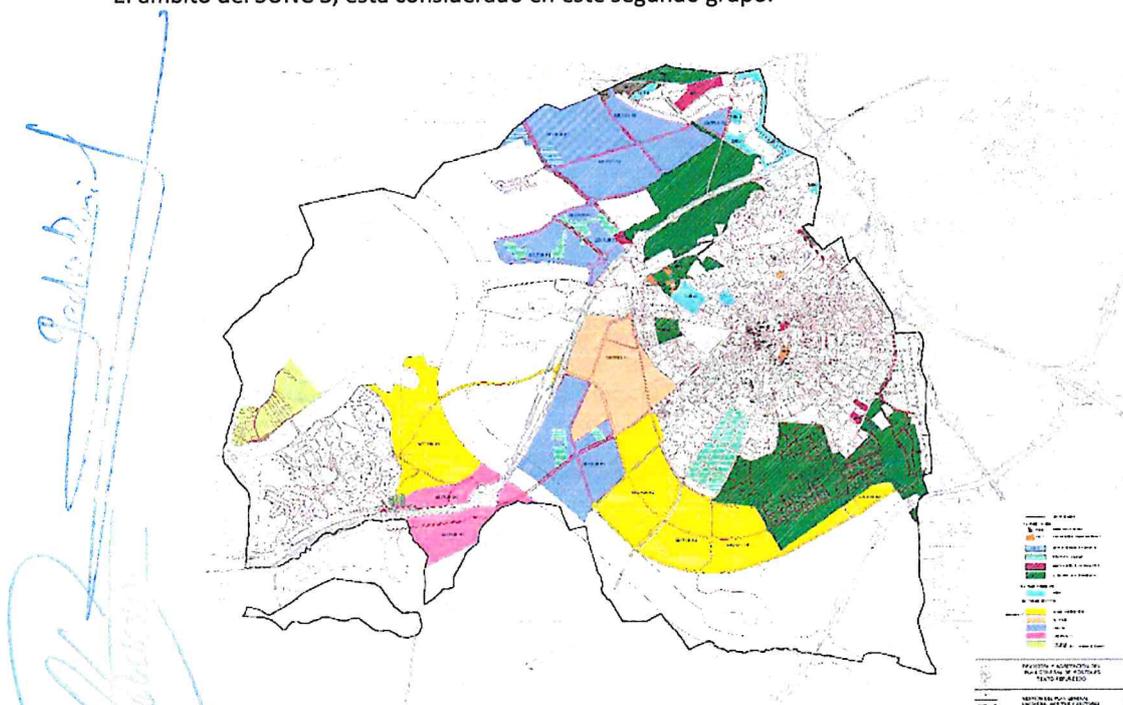
CAPÍTULO 10. MODELO DE GESTIÓN

Desde el punto de vista de la gestión y la ejecución del ámbito, estamos en una actuación de transformación urbanística en Suelo Urbano No Consolidado.

El Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles delimita dos tipos de ámbitos en esta clase de suelo:

3. Ámbitos de suelo vacante o de suelo de renovación urbana sin cambio de uso característico.
4. Ámbitos consolidados con edificación industrial que se remodelan y recalifican a uso residencial.

El ámbito del SUNC 3, está considerado en este segundo grupo.



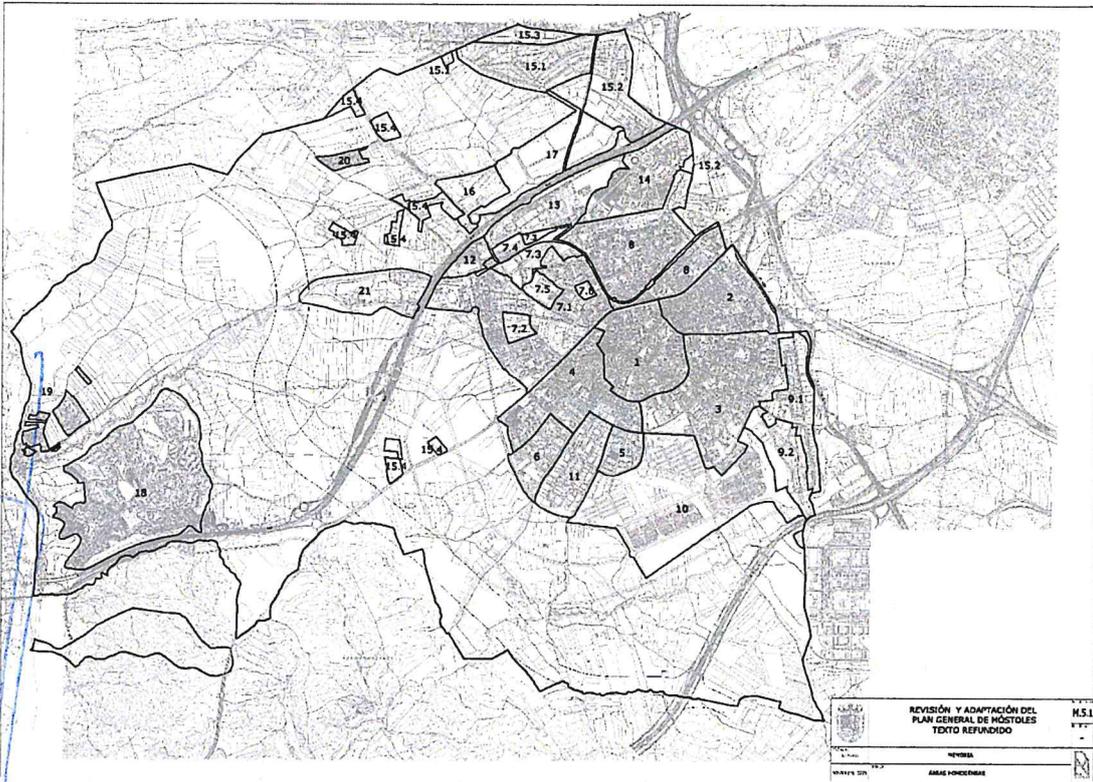
PGOU Móstoles. Gestión.

En relación con las redes locales, en la ejecución de este ámbito se estará al cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM.

En relación con las Redes de Sistemas Generales, y de acuerdo con lo establecido en el citado artículo 36, el Plan General sitúa las redes generales del Suelo Urbano No Consolidado del segundo tipo de ámbitos en el Suelo Urbanizable con lo que en su interior tan sólo prevé redes locales.

En relación con las áreas Homogéneas, ámbitos del tipo 2 constituyen cada uno un área homogénea y un área de reparto. Así, De acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 39.3 y 39.4, el coeficiente de edificabilidad de cada uno de los ámbitos se establece discrecionalmente en función de sus características y del uso y objetivos propuestos por el Plan General.





PGOU Móstoles. Áreas Homogéneas.



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

10.1. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

10.1.1. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

Se delimita una única unidad de Ejecución coincidente con el ámbito del SUNC-3, dada la dimensión y las características geométricas del ámbito y la condición de propietario único del suelo de quien presenta la iniciativa. Es una Unidad de Ejecución continua.

Esta delimitación posibilita la distribución equitativa de cargas y beneficios y el cumplimiento de los deberes derivados de la equidistribución, y cumple con los requisitos de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM

La Unidad de Ejecución queda delimitada en el plano O-1 Delimitación del ámbito, coincidiendo en su delimitación con el ámbito del SUNC-3

Incluyen todos los suelos destinados a redes públicas de cesión obligatoria, de acuerdo con lo establecido en el presente Plan Parcial.

Su dimensión y características permiten la ejecución de la ordenación del Plan Parcial, económica, técnica, material y jurídicamente.

10.1.2. INICIATIVA

La iniciativa corresponde en este caso al propietario único del ámbito, Lledó S.A.

10.1.3. MODALIDAD DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

El Sistema de Actuación determinado por el Plan General es el Sistema de Compensación, por lo que la actividad de ejecución del Presente Plan Parcial de Reforma Interior se llevará a cabo mediante actuación integrada en la unidad de Ejecución Delimitada por el Plan General y a través del Sistema de Compensación.

En consecuencia y como primer paso en la aplicación de dicho sistema de Actuación, el presente Plan Parcial forma parte de la Iniciativa presentada por Lledó S.A para llevar a cabo la ejecución del ámbito.

La ejecución material de Plan será realizada posteriormente a través del correspondiente Proyecto de urbanización y de los Proyectos de Edificación que corresponda.

10.1.4. OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE REDES PÚBLICAS

La estimación de la iniciativa supondrá el inicio del proceso de ejecución del ámbito. Dicha estimación lleva implícita la Aprobación Inicial del Plan Parcial y, con ella, el inicio de su tramitación.

Con la aprobación del planeamiento se produce la afectación de los terrenos al cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y completamente urbanizados, a favor del Ayuntamiento de Móstoles, de las superficies de suelo destinadas a las redes locales calificadas como tal por el presente Plan.

En paralelo, al tratarse en este caso de un único propietario, no es necesaria la constitución de los propietarios en Junta de Compensación. En este caso la estimación de la iniciativa conlleva el inicio de la tramitación del Convenio de ejecución del ámbito, a través del cual se llevará a cabo la equidistribución.

La aprobación y ratificación de dicho Convenio, una vez aprobado definitivamente el Planeamiento, supondrá la transformación jurídica de los suelos del ámbito adaptados al planeamiento aprobado, adjudicando las nuevas parcelas resultantes a los propietarios en proporción a sus aportaciones y a la Administración como titular de los bienes destinados a dotaciones públicas y del aprovechamiento correspondiente a su participación por el 10% de cesión.



10.1.5. CESIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS DEL PLANEAMIENTO

Si bien el artículo 18 del TRLS 7/2015, regula los deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística, en las que se enmarca el presente Plan Parcial de Reforma Interior, y permite que el porcentaje de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento se mueva en una horquilla entre el 5 y el 15%, pudiendo alcanzar incluso el 20% y posibilitando a su vez la exención de dicho deber en determinadas situaciones, siempre y cuando se justifique adecuadamente, dicha posibilidad se concreta en la Ley autonómica y en el propio Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles en el 10% del aprovechamiento.

Así, en cumplimiento de dicha obligación, el presente Plan Parcial recoge la obligación de la cesión correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo (10% de la edificabilidad), con un total de 5.857 m²cuc, que se hará efectiva en la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios que lleve a cabo el Proyecto de Reparcelación, destinándose a tal fin la parcela M1, calificada como residencial Multifamiliar, destinada a viviendas con régimen de protección pública.



CAPÍTULO 11. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

11.1. OBJETO

El presente Anexo tiene como objetivo la justificación de la Consideración de la Perspectiva de Género, Infancia, Adolescencia y Familia, así como la Accesibilidad Universal e incidencia en las determinaciones de este Instrumento de Planeamiento, en lo concerniente al Espacio Público, el Transporte y lo Equipamiento Educativos y de Servicios Sociales.

11.2. MARCO NORMATIVO

11.2.1. IMPACTO EN MATERIA DE GÉNERO

La **Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres**, establece el carácter transversal del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres.

El artículo 15 mandata a las administraciones públicas, para integrar ese principio de forma activa en sus disposiciones normativas. Con ese fin, el artículo 19 establece la necesidad de que las disposiciones de especial relevancia incluyan un informe sobre su impacto por razón de género. Por su parte el artículo 21.2 extiende el mandato a las Entidades Locales y, finalmente, el artículo 31.1, párrafo segundo señala que:

"Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas"

La jurisprudencia (pese al voto particular emitido en alguna sentencia) ha señalado la necesidad del informe de género en todos los planeamientos urbanísticos, dado su carácter de disposiciones administrativas de carácter general, entendiéndose como normativa de aplicación la propia Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, que establece el carácter transversal del principio de igualdad de trato y oportunidades que entre hombres y mujeres y, que, en defecto de regulación autonómica específica sobre esta materia, será de aplicación supletoria la legislación estatal.

Ley 30/2003 de 13 de octubre, de Medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.

Esta Ley, en su artículo segundo establece lo siguiente:

Artículo segundo. Modificación del artículo 24.1.b) de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

Se añade un segundo párrafo en el apartado 1.b) del artículo 24 de la Ley 50/1997, del Gobierno, con la siguiente redacción:

"En todo caso, los reglamentos deberán ir acompañados de un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establecen en el mismo."

11.2.2. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO Y ORIENTACIÓN SEXUAL

Ley 2/2016 de 29 de marzo de identidad y expresión de género e igualdad social y no discriminación, de la Comunidad de Madrid.

Esta Ley, en su artículo 45 establece lo siguiente:

Artículo 45.- Evaluación de impacto normativo sobre la identidad o expresión de género



1. Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

11.2.3. IMPACTO EN MATERIA DE INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

La **Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor**, regula el Impacto de las normas en la infancia y en la adolescencia;

en su artículo 22 prescribe:

“Las memorias de análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia”

La **Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas**, establece en su disposición adicional décima:

“Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia”

La **Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia** en la Comunidad de Madrid, regula las actuaciones administrativas en su artículo 22, citando expresamente los planes urbanísticos y relacionando su contenido con la accesibilidad en el espacio público:

“Las Administraciones de la Comunidad de Madrid velaran por:

- a) Que los planes urbanísticos o normas subsidiarias contemplen las reservas de suelo necesarias para usos infantiles y equipamientos para la infancia y la adolescencia, de modo que las necesidades específicas de los menores se tengan en cuenta en la concepción del espacio urbano.
- b) La peatonalización de los lugares circundantes a los centros escolares u otros de frecuente uso infantil, garantizándose el acceso sin peligro los mismos.
- c) Disponer de espacios diferenciados para el uso infantil y de adolescentes en los espacios públicos, a los que se dotara de mobiliario urbano' adaptado a las necesidades de uso con especial garantía de sus condiciones de seguridad.
- d) La toma en consideración de las dificultades de movilidad de los menores discapacitados, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas en las nuevas construcciones y la adaptación de las antiguas, según la legislación vigente”

11.2.4. IMPACTO EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

La **Orden TMA/851/2021, de 23 de julio**, desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

En su artículo 1 especifica que dichas condiciones básicas derivan de la aplicación de los principios de autonomía individual, no discriminación, accesibilidad y diseño universales o diseño para todas las personas, tomando especialmente en consideración las necesidades de las personas con discapacidad, así como las vinculadas al uso de productos y servicios de apoyo.

El **Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre**, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, prevé en su artículo 34:

Otras medidas públicas de accesibilidad:



3. Además, las administraciones competentes en materia de urbanismo deberán considerar, y en su caso incluir, la necesidad de esas adaptaciones anticipadas, en los planes municipales de ordenación urbana que formulen o aprueben.

4. Los ayuntamientos deberán prever planes municipales de actuación, al objeto de adaptar las vías públicas, parques y jardines, a las normas aprobadas con carácter general, viniendo obligados a destinar un porcentaje de su presupuesto a dichos fines.

La Comunidad ha legislado asimismo en la materia mediante la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid. En su Disposición Adicional décima regula sobre el contenido y objeto de los planes urbanísticos:

Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes.

11.3. CONTENIDO DEL PLAN EN RELACIÓN CON EL IMPACTO EN LOS TEMAS DE REFERENCIA

11.3.1. ASPECTOS GENERALES DEL PE Y SU RELACIÓN CON LOS IMPACTOS DE REFERENCIA

El presente PPRI realiza una intervención en el espacio público que se resume en los siguientes parámetros marcados por el Plan General.

- 1 La apertura de una nueva calle que comunique la glorieta de la calle Magallanes y Cid Campeador con la calle Rubens, perpendicular a esta y la configuración dos ámbitos de aparcamiento ligados a esta nueva calle
- 2 La ampliación de la sección de las calles Cid Campeador y Magallanes
- 3 La ampliación y cambio de trazado del vial privado existente al sur con objeto de abrir una nueva calle.
- 4 La configuración de un gran espacio libre al sur de la manzana.

El Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles estableció para la manzana que conforma el SUNC-3 "Cid Campeador – Lledó" la reforma interior del suelo ocupado por la industria existente, recalificando el mismo para el uso residencial. Para ello establece como condiciones:

- El traslado previo de la actividad dentro del término municipal de Móstoles
- La redacción de un Plan Parcial de Reforma Interior

Se propone intentar reforzar los aspectos positivos que favorecen la habitabilidad urbana, evitando los procesos negativos de degradación o exclusión; abarca las necesidades y puntos de vista de la diversidad y propone un desarrollo residencial donde los derechos básicos de todas las personas, independientemente de su sexo, edad, raza o condición física, estén garantizados.

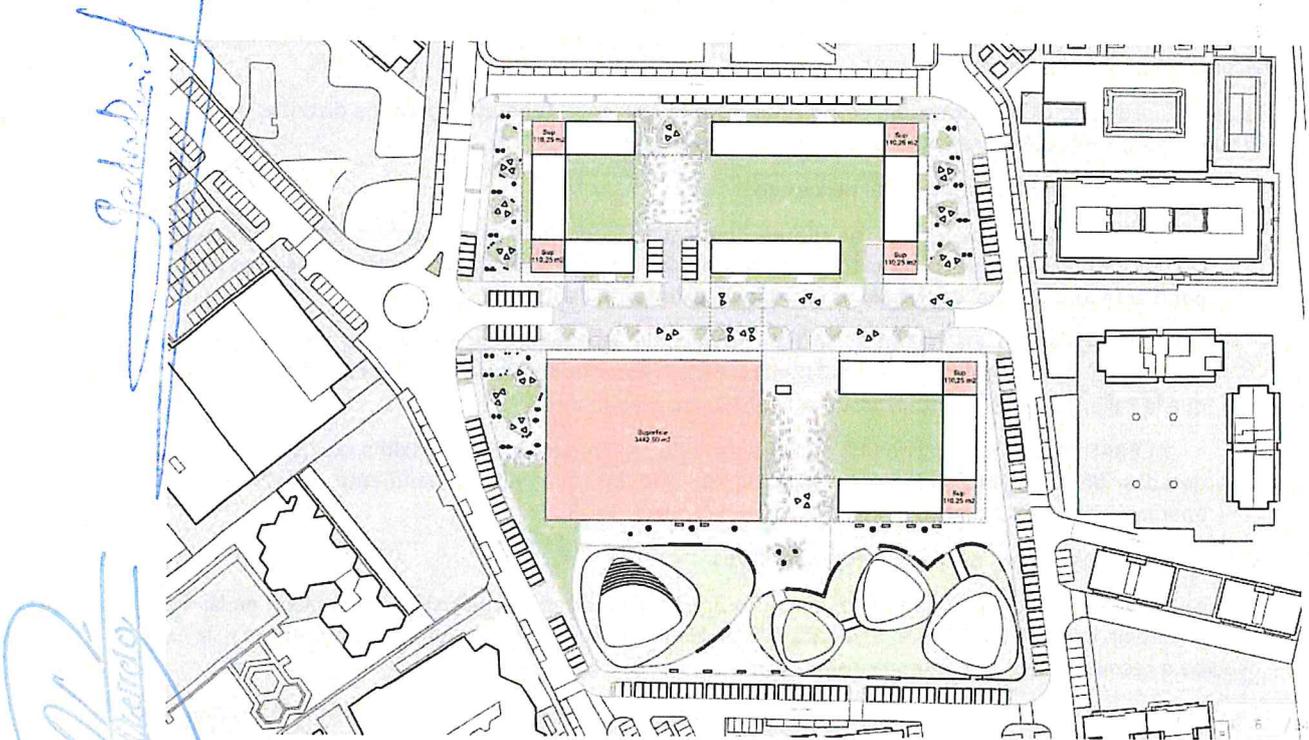
El PPRI transforma una parcela en cuatro, divididas y rodeadas por espacio público. De esta forma modificará los accesos peatonales y rodados que se produzcan desde las vías urbanas existentes hacia el interior de las manzanas y abrirá los espacios en todo el perímetro.



La ordenación presenta una sola calle que la atraviesa de forma transversal en sentido Este-Oeste, que pretende consolidarse como vía lenta de uso compartido. Para ello se ha implementado una doble estrategia que trata de reducir el impacto del vehículo privado en las calles:

Por un lado, se prevén badenes de cambio de nivel al comienzo y final de la calle con el fin de reducir la velocidad de los vehículos que la atraviesan, al tiempo que logramos que la mayor parte de esta transcurre coplanaria con las aceras permitiendo una continuidad necesaria entre esta y la calzada.

Por otro, se ha potenciado la introducción de aparcamientos subterráneos bajo las manzanas de viviendas. De este modo el aparcamiento en superficie queda destinado exclusivamente a las actividades públicas relacionadas directamente con la calle o con el comercio.



Plano de imagen de la urbanización

El PPRI reconvierte por tanto un espacio industrial obsoleto y transforma un punto central entre zonas residenciales en un ámbito residencial acorde con el resto de la trama urbana.

La apertura del espacio público generará un espacio de relación que vendrá a paliar parte de los problemas derivados del carácter "industrial" de la Av. de la Constitución.

El planeamiento urbanístico será sometido a un proceso previo de información pública, así como a notificación a los posibles afectados por el PPRI. En todos los casos se trata de procedimientos que incluyen de forma igualitaria a todos los grupos sociales que puedan intervenir sin limitaciones por cualquiera de las razones analizadas en esta evaluación.



11.3.2. LENGUAJE INCLUSIVO.

Para la redacción de la documentación del Plan y para la consecuente tramitación se ha consultado la Guía para la utilización de un lenguaje inclusivo y no sexista publicada por el Ayuntamiento de Madrid, para evitar sesgos indeseados. Esta guía es un modelo aplicable también en Móstoles.

11.3.3. CRITERIOS DE LA PROPUESTA EN RELACIÓN CON LAS MATERIAS ANALIZADAS

Se relacionan y analizan aquellos criterios del PE o circunstancias del ámbito inmediato que puedan incidir en las materias objeto del presente documento.

Capítulo 1. Incidencia sobre el viario

Se afectan los viarios perimetrales de todo el ámbito, ampliando las aceras hasta los 3 metros y colocando alcorques para arbolado lineal.

En el anteproyecto de urbanización, se ha propuesto la siguiente geometría para los distintos espacios de la urbanización, describiéndose tanto en planta como en alzado:

Vial de nueva ejecución: anchura total de 21,6 m

- **CALZADA:** Se propone una calzada de doble sentido de 6,00 m de anchura (3,0 m por sentido de circulación). Poseerá pendientes transversales del 2% desde el centro de la calzada hacia los laterales. La pendiente longitudinal de la calle es variable en el entorno del 2.25 %.
- **APARCAMIENTO EN BATERÍA:** Se han proyectado aparcamientos en batería en los laterales de la calzada, en un tramo entre el pk 0+018 al pk 0+035. Estarán dotados de la misma pendiente longitudinal que la calle, y con pendiente transversal del 2% hacia las calzadas.
- **ACERAS:** Se ejecutarán con una anchura variable, mínima de 3,0 m y máxima de 7,80 metros, estando dotadas de la misma pendiente longitudinal que la calle y una pendiente transversal hacia el aparcamiento o la calzada del 2%.

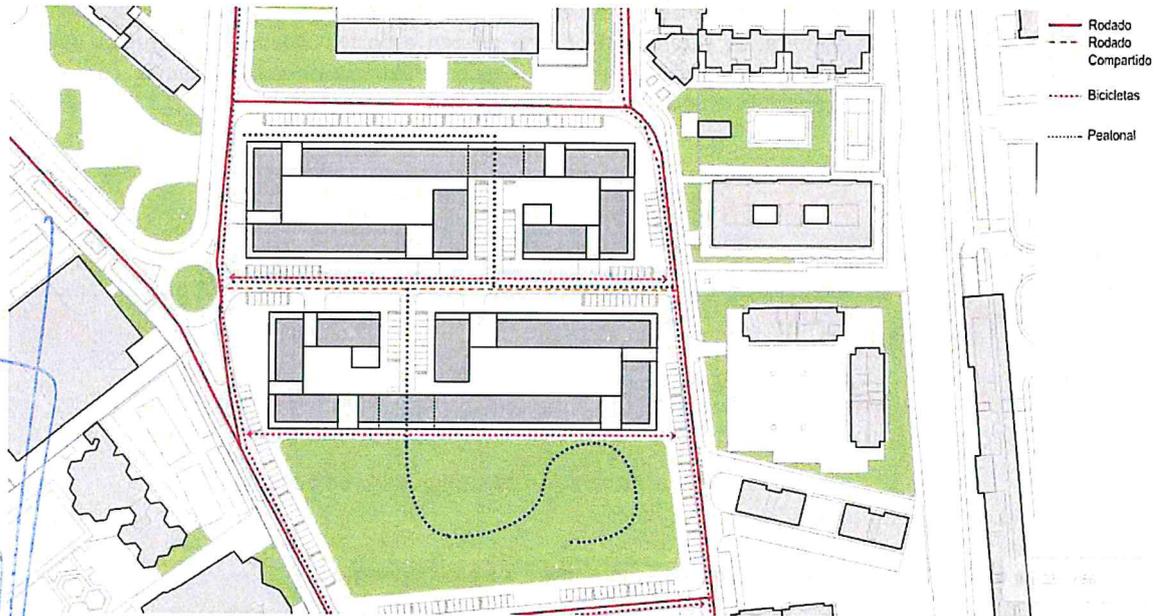
Capítulo 2. Amplitud de las aceras y espacios libres

Las aceras perimetrales aumentan de los 2m a los 3m, lo que permite la inclusión de arbolado en las zonas en las que éste no existe. Mediante la regularización de la alineación, se permite una visual continua y sin espacios oscuros o recovecos que fomenten la inseguridad.

En cuanto al espacio libre generado, supone un aumento de 9.911m² y permite la conexión desde la calle Rubens y Murillo hacia la calle Cid Campeador, generando un nuevo espacio de reunión, garantizando la permeabilidad visual y eliminando las tapias actuales de delimitación de la parcela.

Esta operación, complejiza el espacio urbano y genera una serie de recorridos actualmente inexistentes, ampliando el espacio libre, conectando el espacio público y dotándolo de permeabilidad visual y conectividad.





Capítulo 3. Alumbrado suficiente

El anteproyecto de urbanización propone el alumbrado de los siguientes elementos:

- Iluminación del nuevo vial y de los viales perimetrales
- Zonas verdes y parque
- Zona infantil y zona deportiva
- Fuente transitable
- Iluminación de bancas
- Recorridos peatonales
- Zonas de permanencia

La heterogeneidad de la iluminación permite crear una escenografía urbana de calidad, diferenciada y recorrible como si se tratara de un paisaje urbano.

En el proyecto de urbanización se definirán estas zonas conforme a la normativa vigente y se velará fundamentalmente por la seguridad de los espacios urbanizados.

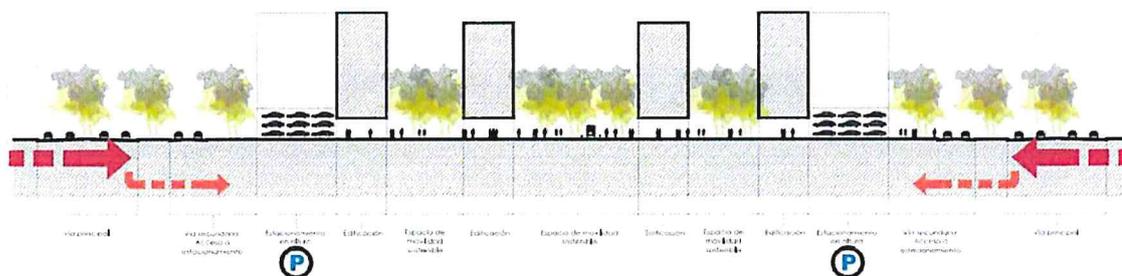
Capítulo 4. Eliminación de barreras arquitectónicas

Se deberá garantizar la eliminación de barreras arquitectónicas en especial de completa accesibilidad tanto para PMR, como para desplazamientos de carros de niños o de la compra. Al realizar los accesos peatonales y rodados a la edificación se resolverán los desajustes existentes respecto a la normativa de accesibilidad. El cumplimiento será controlado mediante el procedimiento de aprobación sobre el proyecto de urbanización que desarrollará el Anteproyecto y que definirá las características del espacio libre generado.

Capítulo 5. Relación directa entre las edificaciones y las zonas verdes



La edificación se relacionará directamente con las zonas verdes, En el proyecto que desarrolle conjuntamente la edificación y el espacio libre, se garantizará que no existen espacios aislados o residuales que no estén "controlados" visualmente desde las propias calles o desde las edificaciones dificultando, con ello, asaltos, hurtos y otros tipos de violencia en especial la de género.



Esquema de integración espacio público-edificios

Capítulo 6. Dimensionamiento de los espacios libres y los equipamientos.

Se han dimensionado los espacios libres conforme a la Normativa prevista en el PGOU.

Capítulo 7. Prevalencia del peatón sobre el vehículo rodado.

La memoria del PPRI, adopta un enfoque sostenible del urbanismo redefiniendo el elemento público por excelencia: la calle. El protagonista es el peatón o la bicicleta y por ello ha de establecerse una gradación de distancias de manera que la relación entre cualquier unidad del asentamiento y su área de centralidad sea menor de 500m: es decir, sea peatonal. Al mismo tiempo la relación entre el asentamiento y el centro urbano más próximo con estación de ferrocarril ha de ser inferior a 5Km, de modo que estemos hablando de una distancia fácilmente superable en bicicleta.

En el esquema adjunto se muestra la relación entre las distancias recorridas y los medios de transporte empleados :





- MOVILIDAD PEATONAL PRIORITARIA
- MOVILIDAD PEATONAL PERMEABLE
- MOVILIDAD PEATONAL COMPARTIDA CON MOBILIDAD MOTORIZADA DE SERVICIO
- SISTEMAS MULTIMODALES ELÉCTRICOS COMPARTIDOS
- ESTACIONAMIENTO TEMPORAL REGULADO
- - - FLUJOS DE VENTILACIÓN URBANA

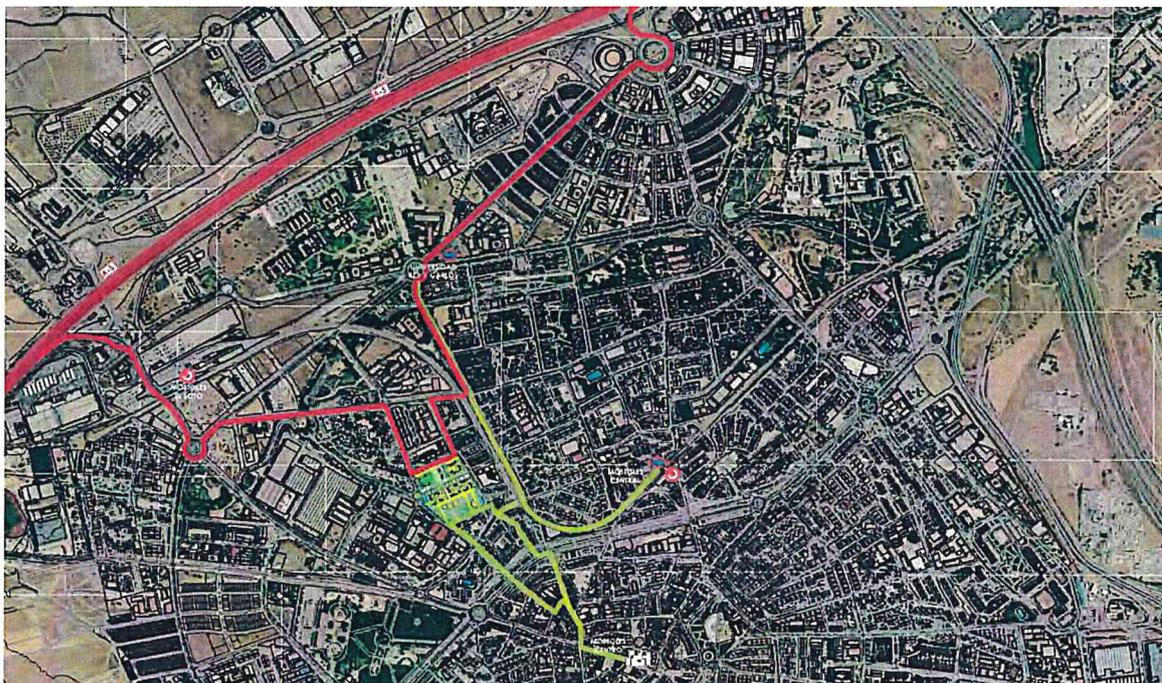
La ordenación presenta una sola calle que la atraviesa de forma transversal en sentido Este-Oeste, que pretende consolidarse como vía lenta de uso compartido. Para ello se ha implementado una doble estrategia que trata de reducir el impacto del vehículo privado en la calles:

Por un lado, se prevén badenes de cambio de nivel al comienzo y final de la calle con el fin de reducir la velocidad de los vehículos que la atraviesan, al tiempo que logramos que la mayor parte de esta transcurre coplanaria con las aceras permitiendo una continuidad necesaria entre esta y la calzada.

Por otro, se ha potenciado la introducción de aparcamientos subterráneos bajo las manzanas de viviendas. De este modo el aparcamiento en superficie queda destinado exclusivamente a las actividades públicas relacionadas directamente con la calle o con el comercio.

El transporte público colectivo queda garantizado al disponer de autobuses urbanos e interurbanos que permiten conectar con el metro y el cercanías en Móstoles Central.





La proximidad de paradas y accesos a transporte público permite recorridos cortos hasta las viviendas por calles con usos residenciales que proporcionan mayor seguridad a los usuarios, en especial a las mujeres y colectivos más vulnerables, evitando en lo posible situaciones de violencia de género en dichos espacios públicos.

En el entorno encontramos una red de transporte público muy irrigada con presencia de autobús interurbano, urbano, y tren de cercanías y metro mediante el intercambiador de Móstoles Central.

La línea de autobús discurre por la calle Cid Campeador, con el número 526. En la calle de Granada, encontramos cuatro líneas de bus y uno nocturno, siendo esta una calle de gran seguridad por la actividad continuada. La Avenida Portugal, eje principal del municipio, es la zona de mayor actividad y de mayor tránsito de transporte público. Ambas calles se encuentran a menos de 300 metros del ámbito del PPRI.



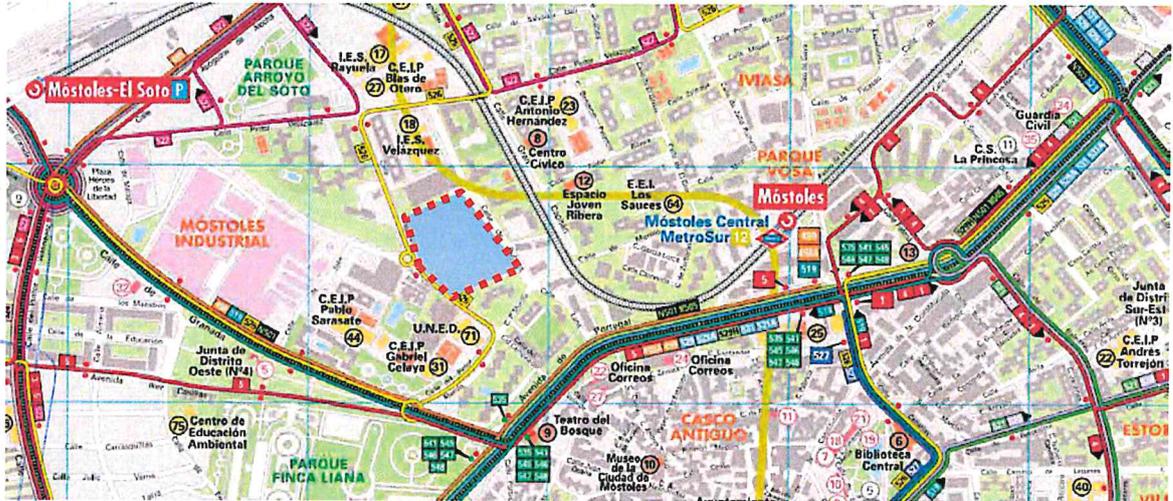
PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

BIII-40

569
40

559



Posición de la parcela dentro del plano de transporte público.

CONCLUSIONES

En la redacción del PPRI se ha consultado la Guía para la utilización de un lenguaje inclusivo y no sexista publicada por el Ayuntamiento de Madrid, para evitar sesgos sexistas en los documentos elaborados por la administración

Los objetivos de este PPRI para implantación de uso residencial en lugar del uso industrial, así como el contenido propio del impacto de género en el planeamiento, justifican la integración en un análisis conjunto de las diferentes materias vinculadas entre sí: igualdad de género; identidad de género, orientación y discriminación sexual; infancia, adolescencia y familia; accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

La evaluación de ese análisis conjunto expone un impacto positivo de la propuesta de planeamiento sobre la población en general y sobre el colectivo objeto de protección por las leyes y normativas antecedentes de este análisis.

Ese impacto positivo conjunto se ejemplifica en la configuración y tratamiento del uso, al menos en dos aspectos que resultan determinantes para esta evaluación: de una parte, la continuidad en la accesibilidad peatonal, especialmente en el entorno de las dotaciones de zonas verdes y de equipamientos educativos circundantes; de otra parte, la percepción de la seguridad en los espacios públicos

El presente PPRI establece determinaciones no afectadas por el compromiso de valoración de un posible impacto en las cuestiones pertinentes a la discriminación por identidad o expresión de género, en cuanto a la positiva incidencia en la conformación del espacio público, el transporte y los equipamiento sociales y educativos.

El PPRI se propone intenta reforzar los aspectos positivos que favorecen la habitabilidad urbana, evitando los procesos negativos de degradación o exclusión; abarca las necesidades y puntos de vista de la diversidad y propone un desarrollo residencial donde los derechos básicos de todas las personas, independientemente de su sexo, edad, raza o condición física, estén garantizados.



570
41

568

No tiene impacto por razón de sexo, ya que la materia regulada en cuanto a edificación residencial no incide en absoluto en la posición personal y social de mujeres y hombres y, en consecuencia, en nada afecta al logro de la igualdad efectiva.

No obstante, la transformación de un edificio industrial a uno residencial en un ámbito de fuerte identidad urbana, así como la generación de un espacio libre integrador representará una repercusión positiva y favorable en el entorno urbano.

Galoburri

Alencor



CAPÍTULO 12. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

12.1. OBJETO

Se redacta el presente documento denominado Estudio de viabilidad económico-financiera, para cumplir con el contenido documental del presente plan especial, de conformidad con lo establecido por los artículos 22.5 del TRLS15; y 42 RPU78.

El objeto de este Estudio es analizar la viabilidad económico-financiera de sus determinaciones y la disponibilidad de financiación para acometer su ejecución, todo ello teniendo en cuenta el reducido ámbito que ordena.

Así, el estudio de viabilidad debe ser capaz de relacionar los costes de promoción, los valores en venta, ambos del producto inmobiliario final, suelo y vuelo, con el beneficio empresarial posible de obtener y con el valor del suelo resultante de todo este proceso.

El valor del suelo será el resultado final del estudio (valor residual), siendo el parámetro final del estudio que permita determinar la viabilidad económica de la operación, si el precio real del suelo es igual o inferior al calculado en el estudio.

Este cálculo del valor del suelo se realiza a través del método residual estático, siguiendo la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. De acuerdo con el artículo 42 de esta Orden, el valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VM \cdot (1 - b) - \sum Ci$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

Para realizar dicho Estudio de viabilidad, se ha partido de un proyecto tipo de vivienda multifamiliar en altura. Para hacer la estimación de viabilidad se ha optado por recurrir a un modelo tradicional para posteriormente hacer las correcciones oportunas por causa del modelo de gestión.

Se seguirá, por tanto, la siguiente metodología:

- Estimación del precio de mercado del producto inmobiliario, dado que el modelo de explotación será venta de las viviendas terminadas.
- Añadir los costes del producto inmobiliario a ejecutar.
- Determinación del beneficio del promotor, integrando en este valor los costes de comercialización, así como la estimación de costes financieros.

Por último, el estudio incluye también la presentación de un calendario de costes e ingresos, para obtener una estimación del cash-flow de la operación.

Esta clarificación del alcance de los cuatro componentes citados, costes, valor en venta, beneficio y valor inicial del suelo, permitirá al estudio de viabilidad dictaminar la posibilidad razonable de acometer la ejecución del Plan, si los datos aplicados y obtenidos de estos cuatro componentes son aceptables en relación con los habituales en el mercado inmobiliario y mantienen un equilibrio correcto entre ellos. Partiendo siempre de la



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

base de que como en todo modelo de cooperativa, la no existencia de beneficio no supondrá un problema para la viabilidad de la operación.

Cubierto este cometido, se podrá considerar que el Plan propuesto cumple con el contenido de viabilidad económico – financiera que enuncia la titulación legal del presente estudio, tanto si su fin es la cooperativa como si el modelo cambiase durante el proceso de transformación.

Hemos de indicar que los costes incluidos en el presente documento tienen un carácter de primera aproximación y que sus cuantías deberán ser posteriormente concretadas con mayor detalle y aproximación en la documentación técnica del presupuesto de ejecución de contrata del proyecto de obras.

12.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS

La estimación de ingresos se hace en base al método de comparación, recogido también en la Orden ECO/805/2003.

En línea con lo indicado en el último párrafo del anterior apartado, destacamos que no es objeto de este documento establecer un precio de referencia de venta, que deberá determinarse en base a un estudio de mercado más detallado.

Para la comparación se ha realizado una búsqueda en la misma zona, intentando localizar obra nueva con similares características de superficie media por vivienda y zonas comunes. En todo el barrio únicamente se ha encontrado una promoción, cuya tipología es diferente de la propuesta. Se han encontrado en el distrito

Analizando la oferta de vivienda de obra nueva se obtiene, para viviendas de entre 80 y 120 m², un precio medio de 2.800€/m². Este dato concuerda con el aportado por portales inmobiliarios para Móstoles. (e.g. idealista mayo 2022: 2.900 €/m²).

Teniendo en cuenta la disminución en estos valores debida a la negociación para la venta final, frente al incremento por vivienda nueva, adoptamos un valor de 2.800€/m² como precio de venta.

12.3. ESTIMACIÓN DE COSTES

12.3.1. COSTES DE URBANIZACIÓN

El coste de urbanización ha sido estimado por el Anteproyecto de urbanización que acompaña la iniciativa, habiendo estimado un precio de contrata de **3.770.737,41€**

12.3.2. OBRAS

Se comienza por hallar el gasto de ejecución por contrata de las obras de demolición de las naves existentes con efecto anterior a la demolición. Esta demolición, incluyendo la descontaminación de los suelos necesaria por pasar de uso industrial a residencial, se ha tasado en **900.000€**

Para las superficies sobre rasante se utiliza número de viviendas resultantes estimado, 700, con tres plantas de aparcamiento en sótano y con una superficie total construida computable de **58.570m²c**. Hemos planteado un total aproximado de **24.620m²c** de aparcamiento bajo la superficie.

La estimación del coste/m² se realiza a partir de los "Costes de Referencia de Edificación", de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la CAM (actualizados a 2020), según la siguiente expresión:

$$CRP = CRG \times CS \times CA \times CH$$

donde:



CRP: Coste de referencia particularizado

CRG: Coste de referencia general

CS: Coeficiente de situación geográfica. Aplica el valor 1,00 en el caso de Madrid capital, de acuerdo con el Anexo 3 del informe.

CA: Coeficiente de aportación en innovación o acabados. Aplica el valor 1,35 para acabados de alta calidad, como los que se supone corresponderán a la promoción que nos ocupa.

CH: Coeficiente por rehabilitación. Aplica el 1,00 para obra nueva

Los costes de referencia generales establecidos en el citado documento para los tipos de edificación que debemos considerar son los siguientes:

- Edificación residencial colectiva de promoción privada: 748 €/m²c (valor máximo)
- Garajes: 481 €/m²c (media estimada para 2 plantas)

A partir del CRG, el CRP que obtenemos es:

$$\text{CRP}_{\text{residencial}} = [(748\text{€/m}^2 \times 1,0 \times 1,00 \times 1,00 = 748\text{€/m}^2$$

$$\text{CRP}_{\text{garaje}} = [(481,00\text{€/m}^2 \times 1,0 \times 0,91 \times 1,00 = 437,71\text{€/m}^2$$

Comparando dichos costes con valores de mercado, para las calidades presupuestas, no se consideran ajustados a la realidad, máxime cuando la coyuntura de los últimos dos años ha ocasionado unos aumentos de los precios de construcción superiores al 20%. Se estima por tanto un precio más adecuado de 900€/m² para residencial VL. El coste para residencial VP se mantiene en los valores de la CAM.

En el cálculo realizado, que se incluye al final del presente estudio, a estos costes de referencia se le añaden otros costes directos de obra (seguridad y salud, control de calidad, etc.), así como los gastos generales y el beneficio de la empresa constructora. Las estimaciones de coste realizadas se corresponden con valores medios de mercado y se especifican en el detalle del cálculo.

12.3.3. HONORARIOS FACULTATIVOS

Se incluye en este apartado los costes correspondientes a la Dirección Facultativa de las obras, incluyendo tanto los honorarios de la D.F. como los costes derivados de seguridad y salud, control de calidad y los correspondientes visados profesionales. Las estimaciones de coste realizadas se corresponden con valores medios de mercado y se especifican en el detalle del cálculo.

12.3.4. GASTOS DE PROMOCIÓN

En este apartado se tienen en cuenta los impuestos no recuperables, así como los aranceles de notario y registrador conforme a la normativa de la Dirección General de Notarios y Registradores.

Se ha incluido, en este apartado la monetización de las cesiones y plusvalías municipales por ser un gasto no recuperable.

12.4. BENEFICIO DE LA EMPRESA PROMOTORA

De acuerdo con la Orden ECO/805/2003, no se considerarán como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.



Por este motivo estos costes no están integrados en el anterior apartado, si bien atendiendo a la Orden quedarán integrados en el beneficio de la empresa promotora.

12.4.1. COSTES DE COMERCIALIZACIÓN

Incluyen los costes de publicidad y los honorarios por comercialización, según condiciones de mercado, que se especifican en el detalle del cálculo.

12.4.2. COSTES DE FINANCIEROS

Realmente deberían calcularse como los intereses y costes asociados a un primer préstamo por un importe aproximado del 70% del valor del suelo, más un segundo préstamo correspondiente a un total del entorno del 80% del precio de venta. Cada uno de los préstamos generaría intereses por plazos diferentes, siendo la fecha de amortización de ambos la de venta de cada una de las viviendas.

Por simplificar el modelo, dado que el coste del suelo no se calcula hasta el final del proceso y dado que habría que considerar diferentes fechas de amortización, se incluye un préstamo bullet (amortización total al final del préstamo, durante la vida del cual únicamente se pagan intereses) único por un total del 70% del precio de venta, con vencimiento a 18 meses. Esta simplificación no afecta significativamente al resultado final del modelo.

12.4.3. GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE LA EMPRESA PROMOTORA

En este apartado se incluye la repercusión de los gastos generales de la empresa promotora, establecidos en base a un valor tipo del 4% de la venta.

Asimismo, se incluye un beneficio del 10% sobre la cifra de ventas.

12.5. CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO

Aplicando la fórmula de cálculo del método residual estático [$F = VM \cdot (1 - b) - \sum C_i$] con los valores calculados:

$$VM = 177.869.376€$$

$$b = 19,61\%$$

$$\sum C_i = 106.515.374€$$

Resulta un valor residual para el suelo de 23.964.554 €, con un valor de repercusión de 409,16€/m² edificable.

En el anexo 6 que acompaña a este documento se presenta la hoja resumen del modelo utilizado, así como un cash - flow de la inversión según los parámetros indicados a lo largo del documento.

12.6. CONCLUSIONES SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

Todos los apartados anteriores se resumen en el siguiente cuadro resumen que se incluye como anexo 6 a este PE en el que se desglosa el siguiente resumen:

12.6.1. EQUILIBRIO DE BENEFICIOS Y CARGAS

PRESUPUESTO DE INGRESOS 177.869.376€

PRESUPUESTO DE GASTOS 106.515.374€ + 8.004.122€ + 6.427.897€ + 7.117.775€ = 128.065.168€



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

ESTIMACIÓN BENEFICIO BRUTO PROMOCIÓN 38,8%

Esta estimación de beneficios permite acometer el inicio de la promoción y asumir el riesgo de la misma en un proceso de duración media (2-3 años) desde el inicio hasta la comercialización final.

12.6.2. RENTABILIDAD

Durante el proceso descrito en el apartado anterior se añadirán los costes de comercialización, financieros y generales del promotor, dejando un margen sobre venta estimado de 13.340.203€ que permite garantizar una rentabilidad suficiente de toda la operación.

12.6.3. FUENTES DE FINANCIACIÓN

La sociedad propietaria de los terrenos cuenta con un comprador, que es la propia cooperativa, para materializar el proyecto. La adquisición de los mismos se ha hecho con recursos propios sin acudir a ninguna fuente de financiación ajena. Esta sociedad y sus accionistas disponen igualmente de los recursos financieros suficientes para ejecutar el desarrollo de la promoción sin endeudamiento adicional, aunque probablemente usarían deuda bancaria para optimizar sus retornos sobre fondos propios. Por ese motivo se incluyen fuentes y costes de financiación bancaria en este Estudio de viabilidad económico-financiera.

12.6.4. ADECUACIÓN AL LÍMITE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

El deber de conservación del propietario está sujeto a unos límites que se concretan en la situación de ruina, y más concretamente en la ruina económica, donde, por una parte, no es exigible al propietario la conservación, dando paso a la demolición, y, por otra parte, surge el deber de la Administración de costear las obras en tanto se exceda del deber legal de conservación con el correlativo derecho del propietario a la indemnización. En concreto, el vigente artículo 15.3 del Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece dicho límite en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio; cuando se supere dicho límite, corren a cargo de los fondos de la Administración, las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

Como conclusión del presente Estudio hay que señalar que el resultado del valor de repercusión resultante garantiza la viabilidad económica del ámbito pero, además, destacamos que el modelo utilizado es conservador tanto en la limitación del precio de venta de las viviendas como en la estimación al alza del precio de construcción, considerando costes correspondientes a acabados de muy alta calidad, con lo que la viabilidad de la inversión, con para este precio del suelo está del lado de la seguridad.

CAPÍTULO 13. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

A continuación, se desarrolla el Informe de Sostenibilidad Económica que demuestra, siguiendo la Guía Metodológica del Ministerio de Fomento, que los ingresos anuales por impuestos serán superiores a los gastos de mantenimiento y a la prestación de servicios municipales.

13.1. ALCANCE Y MARCO LEGISLATIVO.

Este Informe de Sostenibilidad Económica se incluye en cumplimiento de lo establecido en el número 4, del artículo 22 "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de la actividad



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano”, 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:

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

La exigencia legal del informe de sostenibilidad económica del planeamiento supone completar el Estudio Económico Financiero.

Se considera que el alcance necesario para el cumplimiento de lo anteriormente expresado es el siguiente:

- El estudio económico y de previsiones de financiación de las inversiones necesarias para dar cumplimiento a los objetivos de desarrollo y ejecución de los ámbitos.
- El estudio del impacto de la actuación en las Haciendas de la Administración pública afectadas por la ejecución de ordenación y la puesta en marcha y mantenimiento de las nuevos viales públicos y zonas verdes y también la prestación de los nuevos servicios, en aras de la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.
- El análisis del impacto en el patrimonio público.

13.2. CONTENIDO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En líneas generales, el texto que aquí se incorpora, trata de garantizar que la sostenibilidad económica del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado por el Plan General de Ordenación Urbana de 1999 y su posterior Revisión de 2009, así como su viabilidad económica están aseguradas, incluso con la realización efectiva de lo que la transformación urbanística pretende, desde el punto de vista de las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas que intervienen en la actuación.

Por tanto, en cumplimiento de la legislación vigente se incluye entre la documentación del presente PPRI, además del Estudio Económico Financiero y de Viabilidad, este Informe de Sostenibilidad Económica exigido en el artículo 22.4 TRLSyRU, en el que se pondera el impacto de la actuación urbanizadora prevista en la Hacienda Local del Municipio de Móstoles, considerando principalmente el mantenimiento de las nuevas infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios resultantes surgidos de los incrementos de población y actividad previstos. Asimismo, el art 22.4 incluye como objetivo del Informe o memoria de sostenibilidad económica la ponderación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. El Informe incluye también una estimación del efecto sobre las Haciendas supramunicipales por los ingresos asociados a los principales impuestos afectados.

Para la realización de este Informe de Sostenibilidad se utilizan estimaciones, cálculos y escenarios que constituyen ejercicios de cálculo razonados, con un valor propio, independiente del mero resultado obtenido, en cuanto supone un ejercicio de interiorización de los efectos económicos del desarrollo proyectado y un análisis de sus principales componentes. Los importes y resultados presentados pretenden aportar una idea plausible cuantificada del análisis realizado sin que en ningún caso puedan considerarse únicos ni exactos y están sujetos a múltiples factores y condicionantes futuros, si bien su cálculo está presidido en todo momento por la necesaria prudencia de un estudio de estas características dotándolo de un cierto margen de seguridad.

Conviene aclarar que el Informe de Sostenibilidad Económica, constituye un documento complementario, pero no sustitutivo, del Estudio Económico ordenado por la legislación autonómica.



Resulta especialmente ilustrativa la STS 14-3-17 (Rec. casación 646/16) –EDJ 2017/18556-, pues lleva a cabo una minuciosa recopilación de precedentes sobre la cuestión de singular interés, a la que añadiremos algunos otros en la exposición que a continuación se hace de la doctrina sobre la exigibilidad, naturaleza, contenido y finalidad de estos estudios o informes.

En este sentido declara aquella sentencia, recogiendo esta doctrina sobre el informe o memoria de sostenibilidad económica, lo siguiente (el subrayado es nuestro):

«El referido Informe responde a un mandato con la finalidad de lograr un equilibrio entre las necesidades de implantación de infraestructuras y servicios y la suficiencia de recursos públicos y privados para su efectiva implantación y puesta en uso, funcionamiento y conservación. Se trata, en definitiva, de asegurar en la medida de lo posible y mediante una planificación adecuada, la suficiencia de recursos para hacer frente a los costes que la actuación ha de conllevar en orden a proporcionar un adecuado nivel de prestación de servicios a los ciudadanos. (...).

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

13.3. REFERENCIAS DEL MUNICIPIO

Para analizar el impacto previsible de la presente actuación urbanística en la Hacienda Pública municipal se parte de la estructura actual de los ingresos y gastos del Municipio de Móstoles, a partir de la cual se estimará la repercusión del nuevo instrumento de planeamiento. Todo ello basado en una serie de datos e informaciones sobre el municipio tanto genéricas (población, viviendas, vehículos, etc.), como información urbanística general deducida del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles e información urbanística del desarrollo a que se refiere el presente Informe.

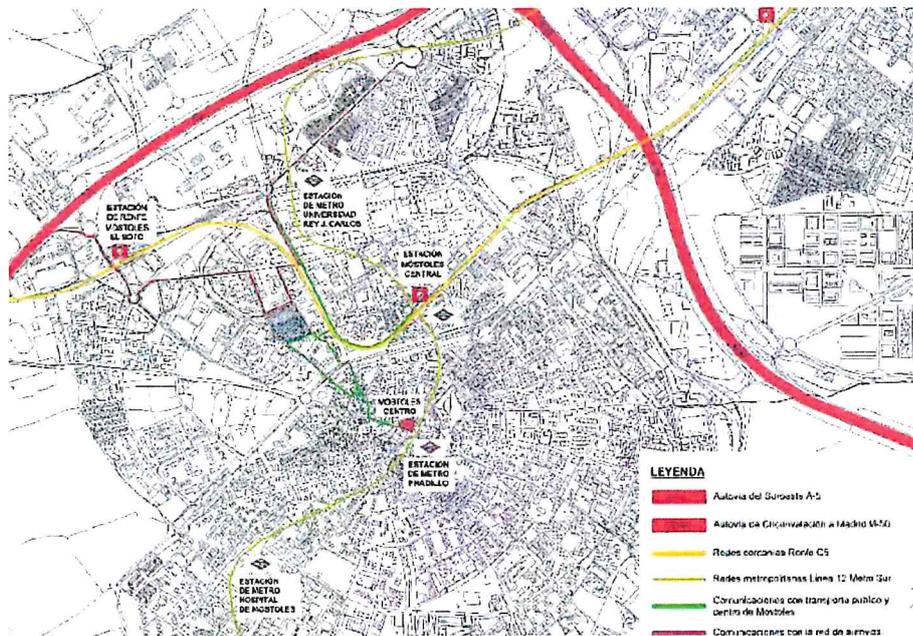
El ámbito de actuación del presente Plan Parcial se corresponde con el del SUNC-3 "Cid Campeador – Lledó", incluido en el Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles de 2009, y está situado en el centro de la ciudad de Móstoles, ubicada en el área Metropolitana de la ciudad de Madrid. El ámbito está formado por una única manzana de forma trapezoidal, delimitada por las calles Cid Campeador y Magallanes en su lado oeste y la calles Rubens, que delimita la manzana en sus límites norte, este y sur.



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

Calidad



Situación del ámbito

Número de habitantes según el INE:

- Comunidad de Madrid	6.751.251 habitantes
- Móstoles	210.991 habitantes
- Hombres	101.892 habitantes
- Mujeres	107.747 habitantes

Cifras oficiales de población resultantes de la revisión del Padrón municipal a 1 de enero 2021

Número total de vehículos, según los datos publicados por la DGT 2022:

- Móstoles	126.660 vehículos de los que 104.104 son turismos
------------------	---

Cifras oficiales publicadas por la DGT a 1 de marzo de 2022

Superficies de Móstoles, de acuerdo con las superficies extraídas de su PGOUM, sin actualizar:

- Total del municipio	4.512,08 Ha
- Viales Públicos de Madrid.....	327,63 Ha
- Zonas Verdes	327,63 Ha

Cuadro de características del Plan General.



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

13.4. INFORMACIÓN CONTABLE DEL MUNICIPIO

De acuerdo con los datos de la liquidación presupuestaria a 31 de diciembre de 2021 del Ayuntamiento de Móstoles, los gastos (obligaciones reconocidas netas) e ingresos (derechos reconocidos netos) en dicho año son los siguientes:

CAPITULOS	PREVISIONES INICIALES	MODIFICACION DE PREVISIONES	PREVISIONES DEFINITIVAS	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS	PORCENTAJE DE LOS DECRETOS SOBRE LAS PREVISIONES DEFINITIVAS	DERECHOS ANULADOS	RECAUDACION LIQUIDA	PORCENTAJE DE LA RECAUDACION		DERECHOS CANCELADOS	DERECHOS PENDIENTES DE COBRO
								SOBRE LAS PREVISIONES	SOBRE LOS DECRETOS RECONOCIDOS		
1.- Ingresos directos	80.768.096,00	0,00	80.768.096,00	87.144.310,34	107,89 %	1.558.015,25	77.892.417,09	96,44 %	89,38 %	663,80	9.251.893,25
2.- Ingresos indirectos	10.013.410,00	0,00	10.013.410,00	9.274.797,33	92,62 %	426.006,20	9.020.049,71	90,08 %	97,25 %	0,00	254.747,62
3.- Tasas y otros ingresos	15.966.297,00	0,00	15.966.297,00	15.207.724,45	95,25 %	1.028.191,34	11.884.316,61	74,43 %	78,15 %	262,59	3.333.407,84
4.- Transferencias corrientes	61.826.136,00	31.149,88	61.857.285,88	62.137.070,69	100,45 %	1.745.833,60	62.137.070,69	100,50 %	100,00 %	0,00	0,00
5.- Ingresos Patrimoniales	2.121.762,00	0,00	2.121.762,00	1.091.881,16	51,45 %	7.393,10	1.064.363,35	50,16 %	97,43 %	0,00	27.517,81
6.- Enajenación de inversiones reales	6.475.412,00	0,00	6.475.412,00	1.630.512,05	25,18 %	0,00	1.606.012,24	24,80 %	98,50 %	0,00	24.499,81
7.- Transferencias de Capital	3.771.390,00	450.114,62	4.221.504,62	0,00	0,00 %	0,00	0,00	0,00 %	—	0,00	0,00
8.- Activos Financieros	946.625,00	32.959.156,53	33.895.781,53	131.032,60	0,39 %	0,00	116.755,64	12,47 %	89,10 %	0,00	14.276,96
9.- Pasivos Financieros	0,00	46.279.897,98	46.279.897,98	46.279.897,98	—	0,00	46.279.897,98	—	100,00 %	0,00	0,00
SUMA TOTAL	181.879.128,00	79.720.319,01	261.599.447,01	222.897.226,60	85,21 %	4.765.459,49	210.000.833,31	115,46 %	94,21 %	926,59	12.896.343,29

Estado de Ingresos

CAPITULOS	CREDITOS INICIALES	MODIFICACIONES APROBADAS		CREDITOS DEFINITIVOS	GASTOS COMPROMET	PORCENT DE GAST COMPROM SOBRE CREDIT DEFINI	OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS	PORCENT DE LAS OBLIG RECON SOBRE CREDIT DEFINI	PAGOS LIQUIDOS	PORCENTAJE DE LOS PAGOS LIQUIDOS		OBLIGACIONES PENDIENTES DE PAGO	REMANENTE DE CREDITO
		POR INCORPORACION DE REMANENTE	POR LAS RESTANTES MODALIDADES							SOBRE CREDITOS DEFINITIVOS	SOBRE OBLIGACION RECONOC		
1.- Gastos de personal	68.233.459,00	0,00	-27.282,77	68.206.156,23	66.205.301,65	97,07 %	66.190.054,25	97,04 %	66.161.902,37	97,00 %	99,96 %	23.151,88	2.016.101,38
2.- Gastos en bienes corrientes y servicios	70.227.236,00	0,00	1.696.990,74	71.924.226,74	57.938.098,61	80,55 %	52.473.282,81	72,96 %	42.913.001,91	59,66 %	81,78 %	9.560.280,90	19.450.943,92
3.- Gastos financieros	875.000,00	0,00	6.986.271,75	7.861.271,75	7.691.720,29	97,87 %	7.693.600,87	97,87 %	5.914.042,45	75,23 %	76,87 %	1.779.558,42	167.670,88
4.- Transferencias corrientes	17.627.825,00	0,00	1.161.791,00	18.789.616,00	15.422.254,48	82,08 %	13.740.051,21	73,15 %	8.601.125,22	45,78 %	62,60 %	5.138.927,99	5.049.562,79
5.- FONDO DE CONTINGENCIA Y	883.750,00	0,00	-436.743,29	447.006,71	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	—	0,00	447.016,71
6.- Inversiones Reales	19.526.596,00	988.730,44	23.070.633,16	43.585.959,60	25.292.449,87	58,05 %	23.248.050,13	53,34 %	15.494.194,67	35,55 %	66,65 %	7.753.855,46	20.337.609,47
7.- Transferencias de capital	250.000,00	0,00	0,00	250.000,00	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	—	0,00	250.000,00
8.- Activos financieros	180.304,00	0,00	0,00	180.304,00	136.640,00	75,78 %	136.640,00	75,78 %	136.640,00	75,78 %	100,00 %	0,00	43.664,00
9.- Pasivos financieros	4.075.000,00	0,00	46.279.897,98	50.354.897,98	50.301.165,33	99,89 %	50.301.165,33	99,89 %	50.301.165,33	99,89 %	100,00 %	0,00	53.732,65
SUMA TOTAL	181.879.128,00	988.730,44	78.731.588,57	261.599.447,01	222.989.650,25	85,24 %	213.782.844,60	81,72 %	189.522.069,95	72,45 %	88,65 %	24.269.774,65	47.816.602,41

Estado de Gastos

13.5. INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL PPRI

Las superficies y edificabilidades del SUNC-3 son:

- Superficie del ámbito 29.285 m²s
- Edificabilidad..... 2 m²c/m²s
- Superficie edificable..... 58.570 m²c/m²s
- Red viaria..... 8.271 m²s
- Zonas verdes 9.300 m²s



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

Como la normativa de aplicación es similar a la existente en la Zona 5 grado 2*, en la cual el uso característico es el residencial y los usos compatibles el terciario oficinas y el terciario comercial, a los solos efectos de la presente memoria económica, se trabajará con el supuesto de una distribución de usos, que será la siguiente:

Previsión de m ² c de uso residencial	58.570 m ² c
Previsión de número de viviendas con superficie media de 96 m ²	
Construidos que se corresponden con 75 m ² útiles	610 viviendas
Previsión de m ² de uso compatible terciario mediano comercio y oficinas	3.000 m ²

Tomando el dato de viviendas de 2011, único disponible en el INE, de 79.599, que arroja un dato de 2,65 habitantes por vivienda y aplicándolo al número de viviendas nuevas previstas (610) podemos estimar la población adicional fruto del Desarrollo en **1.617 personas** en las nuevas viviendas.

13.6. INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL

Respecto del impacto económico para la Hacienda Local de Móstoles por el desarrollo urbanístico de este PPRI, en primer lugar, cabe hacer mención de que, al tratarse de un ámbito en suelo Urbano No Consolidado de la ciudad de Móstoles, la manzana se encuentra completamente urbanizada en su perímetro, ya que cuenta con suministro de energía eléctrica, agua, telefonía, gas, red de alcantarillado público. Alumbrado exterior y calzadas pavimentadas con encintado de aceras.

No obstante, el PGOU establece, entre las indicaciones para el desarrollo de este ámbito, la apertura de una nueva calle que cruza el ámbito de oeste a este y la regularización de las alineaciones existentes, por lo que la urbanización actual no es suficiente para el desarrollo de la nueva edificación, siendo necesario llevar a cabo obras de urbanización complementarias.

Al SUNC-3 se le atribuyen las siguientes cargas:



Capítulo	Coste total	% SUNC-3
Estructura Viaria		
Viario estructurante	57.514.341 €	0%
Infraestructuras de servicios		
Abastecimiento Agua Potable	40.849.930 €	1,13 %
Saneamiento Residuales. Cuenca 5. Canon de depuración.	19.748.140 €	0,98 % (1,13 % sobre depuración)
Saneamiento Pluviales	28.203.750 €	0 %
Red Agua Regenerada	6.074.734 €	0,23 %
Energía Eléctrica	25.280.316 €	1,17 %
Total, Infraestructuras	177.671.210 €	0,54 %

Al sector no le corresponde la cesión de redes generales conforme a su ficha de ordenación, pero sí cesiones locales:

Redes Publicas			
ZU-ZV1	Zonas Verdes – Espacios Libres	8.448 m ² s	- m ² c
ZU-ZV2	Zonas Verdes – Espacios Libres	852 m ² s	- m ² c
Total, Zonas Verdes		9.300 m ² s	- m ² c
ZU-RV	Red Viaria	8.271 m ² s	- m ² c
Total, Red Viaria		8.271 m ² s	- m ² c
Total, Redes Públicas		17.571 m ² s	- m ² c

El ayuntamiento aumentará la superficie de dotaciones en un total de 9.300m²s de zonas verdes-Espacios Libres y 8.271m²s de Red Viaria.

El presente Plan Parcial recoge la obligación de la cesión correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo (10% de la edificabilidad), con un total de 5.271 m²cuc, que se hará efectiva en la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios que lleve a cabo el Proyecto de Reparcelación, destinándose a tal fin la parcela M1, calificada como residencial Multifamiliar, destinada a viviendas con régimen de protección pública.

13.7. ESTIMACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES

El estudio se centra en la repercusión del nuevo desarrollo en las finanzas municipales a partir de los datos de la liquidación del presupuesto de 2021 mostrados, centrándose en el análisis de los ingresos y gastos corrientes que, con las matizaciones realizadas anteriormente sobre nuevas



infraestructuras, son los que se van a ver afectados por el nuevo desarrollo y sobre los que se asumen las siguientes estimaciones razonables.

A continuación, se estima la repercusión del desarrollo del Ámbito sobre los ingresos futuros del municipio. Las estimaciones efectuadas en este apartado se efectúan de forma global, referidas al importe anual una vez completado el Ámbito o al importe total a lo largo de todo el periodo. Posteriormente en el Apartado 2.9. se procede a imputar las cantidades correspondientes a cada uno de los años.

13.7.1. PRINCIPALES PARTIDAS AFECTADAS:

A continuación, se presenta la estructura del presupuesto de ingresos corrientes liquidados en el ejercicio 2019, desglosando las partidas especialmente afectadas por este desarrollo:

Concepto	Ingresos Liquidados 2021	% s/ Ingresos Corrientes
Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana	52.600.000	28,92%
Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica	10.000.000	5,50%
Impuesto sobre Incremento del Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana	9.329.606	5,13%
Impuesto sobre Actividades Económicas	5.000.000	2,75%
Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras	4.200.000	2,31%
CAPÍTULO III TASAS Y OTROS INGRESOS	15.966.297	8,78%
CAPÍTULO V INGRESOS PATRIMONIALES	2.121.762	1,17%

Concepto	Ingresos Liquidados 2021	% s/ Ingresos Corrientes
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	3.684.644,09	2,03%
Impuesto sobre el Valor Añadido	4.904.380	2,70%
Impuestos Especiales	909.030	0,50%
CAPÍTULO IV TRANSFERENCIAS CORRIENTES	61.826.136	33,99%



13.7.2. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS E IMPUESTOS ESPECIALES

Los municipios capitales de provincia o de Comunidad Autónoma o con población de derecho superior a 75.000 habitantes, entre los que se encuentra Móstoles, pasan a percibir determinados porcentajes del IRPF de los residentes en cada municipio, así como los porcentajes fijados en el artículo 112 del RLHL sobre la recaudación líquida imputable a cada uno de los municipios del IVA e Impuestos Especiales e Fabricación, excepto el de la Electricidad.

En relación con el IRPF el ingreso que corresponde a cada municipio, y por tanto a Móstoles, es un porcentaje de la parte estatal de la cuota líquida del IRPF de los residentes de su municipio. Por tanto, la cuantía total a ingresar por este concepto será mayor a medida que se incremente el número de residentes y su renta.

Así, de la liquidación de 2021 se obtiene dato de ingresos en concepto de IRPF por habitante de 41,76€ (52.600.000€/ 210.991 habitantes). Aplicando esta ratio al número estimado de nuevos residentes (1.617) **obtenemos unos ingresos adicionales de 403.118 € / año.**

13.7.3. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)

El IBI, regulado en los arts. 60 a 77 del TRLHL, es un tributo directo de carácter real, que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en la Ley. Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad, sobre los bienes inmuebles del derecho de propiedad y otros derechos reales. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles del Ayuntamiento de Madrid.

CÁLCULO DE LA BASE IMPONIBLE:

La base imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, conforme a las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario. La base imponible del IBI es el Valor Catastral (VC) de los bienes inmuebles, que actualmente se corresponde con el 50% del valor de mercado del bien inmobiliario.

A tal efecto se aplican el Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de valoración y el Procedimiento de valoración colectiva de carácter general sobre la Ponencia de Valores Catastrales del Municipio de Móstoles de 2011.

PONENCIA DE VALORES 2011. MADRID.

RELACIÓN DE POLÍGONOS

Pol.	Demonstración	MBC	Importe MB	MER	Importe MER	VVB	Importe VVB	VVB	Importe VVB
164	HORTALEZA-PINAR DEL REY	1	700,00	1	1700,00			R210	1200,00

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

Z.Val.	Vivienda	Comercio	Oficinas	Industria	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Verde	Equipam.	0+8	VALOR UNITARIO Social	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
R15AC	1587,00	1587,00	1587,00	1000,00	1587,00	280,00	280,00		1000,00	1000,00	1,40		0,60	0,80

Debe señalarse que la Valoración Catastral es una valoración administrativa y, como tal, se realiza siguiendo las normas establecidas en el mencionado Real Decreto 1020/1993.



El valor catastral saldrá de:

Valor Catastral: RM x Valor en Venta (siendo RM del 50%)

Siendo: **Valor en Venta = 1,4 (Valor de Suelo + Valor de Construcción) x FL**

-Tomamos como datos de partida, los DATOS BÁSICOS DE DESARROLLO DEL ÁMBITO:

Techo edificable Máximo	58.570 m ²
Previsión de número de viviendas con superficie media de 96 m ² c que se corresponden con 75 m ² útiles	610 viviendas
Previsión de m ² de uso compatible terciario mediano comercio y oficinas	3.000 m ²

Estimación del Valor del Suelo (valor de repercusión del suelo):

Los terrenos objeto del Desarrollo se sitúan en Móstoles (ponencia de valores de 2011), en la zona de valores R28G, a la que se asigna un valor de repercusión del suelo de:

✓ Vivienda VL	800€/m ²
✓ Vivienda VPP	560€/m ²
✓ Garaje	40€/m ²

Por tanto, se obtiene:

	€/m ²	m ² c	Total €
Vivienda VL	800	52.713	42.170.400,00
Vivienda VPPL	560	5.857	3.279.920,00
Garaje	40	24.620	984.800,00

(Siendo pues la estimación del valor total del suelo de **46.435.120,00 €**)

Estimación del Valor de Construcción:

Se utilizan las siguientes tipologías a las que se corresponden los coeficientes siguientes, conforme al artículo 20 del RD 1020/93, considerando una categoría media alta (categoría 4). Los coeficientes que se aplican son:



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

BIII-56

585
56

575

sobre el MBC que es el que corresponde a la zona en cuestión (polígono 6) y que tiene asignado un importe de 650€.

- Tipología Residencial, Viviendas colectivas de carácter urbano, en manzana cerrada. Coeficiente aplicado: 1,00.
- Tipología Residencial con protección pública. Coeficiente aplicado: 0,70.
- Tipología Garajes, trasteros y locales en estructura. Coeficiente aplicado: 0,53.

Uso	MBC-1	Epígrafe	Coeficiente	VC
Vivienda	650	1.1.2.4	1,00	650
V.P.P.	650	-	0,70	455
Garaje	650	1.1.3.4	0,53	345

Base Imponible:

Luego, considerando los valores de repercusión del suelo y valor de la construcción correspondientes resulta:

Valor en Venta = 1,4 (Valor de Suelo + Valor de Construcción) x FL

-Valor de coeficiente FL:

(El coeficiente FL toma valores entre 0.07143 y 1.2857. Para el presente caso, dado que la promoción se realiza en una zona edificada a demoler, utilizamos el FL=0,90)

El Valor en Venta es:

		Vs	Vc	FL	Vv (€/m2c)
Vivienda VL	1,4	800	650	0,9	1.827,00
Vivienda VPPL	1,4	560	650	0,9	1.524,60
Garaje	1,4	40	650	0,9	869,40

Aplicando al valor resultante del Valor en venta, la referencia de mercado RM (50%) se obtiene el Valor Catastral y, por tanto, la base imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Valor Catastral: RM x Valor en Venta (siendo RM del 50%)



		Vv	V catastral (B.I.) €/m2c	
Vivienda VL	0,50	1.827,00	913,5	para uso vivienda VL
Vivienda VPPL	0,50	1.524,60	762,3	para uso vivienda VPPL
Garaje	0,50	869,40	434,7	para uso Garaje

BASE LIQUIDABLE

No se considera en las presentes estimaciones, la reducción de la base imponible por la diferencia entre el valor catastral de la ponencia de valores de 2011 y el valor catastral anterior correspondiente a la ponencia de 2001, dado que el desarrollo del ámbito es posterior a 2021, año a partir del cual desaparece dicha diferencia. En este apartado se calcula el importe correspondiente al ámbito una vez esté totalmente desarrollado y en referencia al año 2021, sin considerar por tanto la reducción indicada

ESTIMACIÓN CUOTA LÍQUIDA DEL IBI

En el año 2007, primer año disponible con datos, el tipo de gravamen era del 0,68%. Sin embargo, desde 2015, el tipo ha ido disminuyendo hasta su cota actual en 2022. La Ordenanza municipal sobre el IBI establece los tipos de gravamen en su artículo 8 estableciéndose con carácter general para bienes de naturaleza urbana el 0,6 % en el año en curso.

En la tabla a continuación, se indica la cantidad de ingresos previstos en concepto de IBI para la totalidad de la edificabilidad del ámbito:

Uso	Superficie edificable	Valor Catastral (B.I.)	Gravamen	Cuota Líquida IBI
	m2	€/m2c	%	
Vivienda VL	52.713,00	1.827,00	0,60%	577.839,91 €
Vivienda VPPL	5.857,00	1.524,60	0,60%	53.577,49 €
Garaje	24.620	869,4	0,60%	128.427,77 €
			TOTAL	759.845,17 €

Se estima, por tanto, para todo el Ámbito una vez edificado, un importe por **IBI de 759.845,17 €/año.**

De esta cantidad corresponde al suelo: $46.435.120,00 \text{ €} \times 0,5 \times 0,006 = 139.305,36 \text{ €}$.



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

BIII-58

587
58

577

En este sentido se corresponde un IBI solo por el suelo, calculado en **139.305,36 €**, y que se devengará el año anterior a la construcción de la edificación.

13.7.4. IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (IVTM)

El hecho imponible consiste en la titularidad de estos vehículos aptos para circular por las vías públicas, calculándose la cuota tributaria, con arreglo a las tarifas del TRLHL, según la potencia y clase del vehículo. El Ayuntamiento de Móstoles, conforme a la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, fija los elementos necesarios para la determinación de la cuota tributaria del Impuesto sobre Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica mediante la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica.

Para estimar los ingresos que pudiera tener el Ayuntamiento por este concepto con el desarrollo del presente Plan, se considera que el número de vehículos turismos de Móstoles se incrementará en proporción al incremento del número de residentes. Las estadísticas del Ayuntamiento cifran el número de vehículos turismos del municipio en 2022 en 104.104, surgiendo un número de 0,493 turismos/residente en el Municipio. Aplicando esta ratio **deducimos un incremento del número de vehículos turismos por el nuevo desarrollo de 797 (0,493 x 1.617)**.

La Ordenanza Fiscal establece en su artículo 5 las cuotas del impuesto aplicables según la clase de vehículo y la potencia fiscal. Para el cálculo del ingreso anual, y ante la imposibilidad de contar con datos fiables de distribución de potencia, se opta por importar los porcentajes del Ayuntamiento de Madrid

a) Turismos	Distribución turismos s/ potencia Distrito	Número vehículos adicionales	Tarifa Ordenanza	Importe Anual por incremento IVTM
De menos de 8 caballos fiscales	4%	31,88	22,27 €	709,97 €
De 8 a 11 caballos fiscales	46%	366,62	62,60 €	22.950,41 €
de 12 a 16 caballos fiscales	42%	334,74	132,87 €	44.476,90 €
De 16 caballos fiscales en adelante (*)	8%	63,76	167,21 €	10.661,31 €
Total	100%	797		78.798,59 €

(*) Los datos estadísticos no distinguen el tramo de turismos entre 16 y 19,99 caballos fiscales y de más de 20 caballos fiscales

En cuanto a los vehículos comerciales, motocicletas y demás vehículos, es de esperar que el nuevo desarrollo suponga también un incremento con el consiguiente incremento de recaudación, si bien su cuantía sería de menor importancia y su estimación difícil y poco fiable por lo que en atención a la necesaria prudencia de un estudio de esta naturaleza no se incluye importe alguno por estos vehículos.

Se estima así un **importe anual por IVTM de 78.798,59 €/año**.



13.7.5. IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU)

Este impuesto grava el incremento de valor de los terrenos urbanos como consecuencia de su transmisión y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.

Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza fiscal reguladora de dicho impuesto, que establece los porcentajes a aplicar sobre el valor catastral en función del número de años desde la adquisición para determinar la base imponible del impuesto, así como el tipo de gravamen que se fija en el 29%.

Se estima que el desarrollo del Ámbito originará la transmisión de las correspondientes parcelas ya urbanizadas a terceros o su aportación a sociedades para su promoción, produciéndose el devengo del impuesto correspondiente.

No obstante, hay que tener en cuenta la cesión del 10% de la edificabilidad, que se excluye del suelo transmitido objeto de este impuesto.

Se considera que en el momento de las transmisiones los terrenos habrán estado en manos de estos propietarios durante al menos 16 años, por lo que se aplica el artículo 6 de la Ordenanza que grava en 0,16 el valor del terreno en el momento de la venta.

Incluyendo solo la edificabilidad lucrativa privada resulta el valor catastral del suelo siguiente:

Valor catastral del suelo LUCRATIVO: $11.714,00 \text{ m}^2 \times 800 \text{ €/m}^2 \times 0,5 = 4.685.600 \text{ €}$

Se aplica un incremento para 16 años de un 3% anual de aumento de valor, por lo que si aplicamos el 48% el valor catastral del suelo ascenderá a 6.934.688 €

Incremento por años según Ordenanza 0,16 y tipo impositivo 30%:

Base Imponible = $6.934.688 \text{ €} \times 0,16 = 1.109.550,00 \text{ €}$

Cuota tributaria = $1.109.550,00 \text{ €} \times 0,30 = 332.865,024 \text{ €}$

El importe total por este impuesto IIVTNU es de **332.865,024 € a lo largo de todo el periodo.**

No se han considerado exenciones del tipo mortis causa al tratarse de operaciones de carácter inmobiliario.

13.7.6. IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE)

El Real Decreto Legislativo 1175/1990 establece las tarifas e instrucción de este Impuesto de Actividades Económicas. Esta regulación se completa con la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Actividades Económicas del Ayuntamiento de Móstoles. El IAE es un tributo



municipal de carácter directo y real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio en territorio nacional de actividades empresariales, profesionales o artísticas.

A continuación, se considera únicamente el efecto de la actividad de promoción de edificaciones, descartando otros importes de menor cuantía que pueden generarse correspondientes a la actividad de promoción de terrenos, o de importes correspondientes a la implantación de nuevas actividades en las oficinas y locales del nuevo desarrollo.

Las tarifas del IAE incluidas en el RD Legislativo 1175/1190 incluyen el Epígrafe 833.2 Promoción de Edificaciones, para el cual, además de la cuota fija, se establece una cuota por cada metro cuadrado edificado o por edificar vendido, que, en poblaciones de más de 100.000 habitantes queda fijada en 1,87 euros/m² vendido. Consideramos en esta valoración el consumo y la venta de toda la edificabilidad.

$$58.570 \text{ m}^2 \times 1,87 \text{ €/ m}^2 = 109.525,90 \text{ €}$$

Estimándose para la Promoción de la edificación un importe por IAE de **109.525,90 € a lo largo de todo el periodo.**

13.7.7. IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)

Para su cálculo del ICIO se aplican las normas establecidas en la Ordenanza reguladora del impuesto sobre construcción, instalación y obras del Ayuntamiento de Móstoles.

La base imponible del Impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, en este caso de la edificabilidad del ámbito, entendiéndose por tal, su coste de ejecución material. Como estimación del coste de ejecución material, conforme al estudio de viabilidad anterior, estimamos un total de 61.432.950€ de presupuesto de ejecución material.

De acuerdo con lo dispuesto en dichas Ordenanzas, art.19, el tipo de gravamen sobre la base imponible es un 4%:

$$61.432.950\text{€} \times 0,04 = 1.243.862,16 \text{ €}$$

Se estima así un importe para el ICIO de **2.457.318€ a lo largo de todo el periodo.**

13.7.8. IVA E IMPUESTOS ESPECIALES

En relación con los Impuestos Especiales y el IVA la cesión consiste en un porcentaje de la recaudación líquida estatal que se imputa a cada municipio aplicando una fórmula que tiene en cuenta el índice de Consumo de la Comunidad Autónoma correspondiente (en este caso Madrid) y la población de cada uno de los municipios sobre la población total de la Comunidad.



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

BIII-61

590
61

580

Es evidente pues que existe una relación entre el importe a ingresar por el Ayuntamiento y su población. Asimismo, el consumo de la Comunidad Autónoma de Madrid tiene también una fuerte correlación con su población por lo que se puede estimar un incremento del importe cedido proporcional al incremento poblacional fruto del desarrollo urbanístico.

Así, de los últimos datos disponibles de ingresos en concepto de IVA e impuestos especiales por habitante

Impuesto sobre el Valor Añadido	4.904.380
Impuestos Especiales	909.030

se obtiene una ratio de 27,55 € (5.813.410 € / 210.991 habitantes). Aplicando esta ratio al número estimado de nuevos residentes (1.617) **obtenemos unos ingresos adicionales de 44.548,35 €/año.**

13.7.9. INGRESOS POR TASAS Y OTROS INGRESOS PATRIMONIALES.

La mayoría de las tasas tienen una relación directa con los habitantes del municipio. En el año 20216 los ingresos del Capítulo III TASAS Y OTROS INGRESOS, supusieron un ingreso por habitante de 75,67 € (15.966.297€ / 210.991 habitantes). Aplicando esta ratio al número de habitantes nuevos estimados por el nuevo desarrollo se obtiene los siguientes ingresos adicionales:

$$75,67 \text{ €/habitante} \times 1.617 \text{ habitantes} = 122.363,05 \text{ €}.$$

Lo anterior produce un resultado positivo anual de 122.363,05 €.

13.7.10. INGRESOS POR TRANSFERENCIAS CORRIENTES.

Las Transferencias Corrientes procedentes del Estado y de la Comunidad Autónoma es una de las principales fuentes de financiación ordinaria del Ayuntamiento de Móstoles y se centran en el principio de equidad, para cubrir desequilibrios de organización, de servicios, y de ayudas sociales.

Móstoles con una población de 210.991 habitantes recibe del Estado por el Fondo de Compensación, la cantidad de 61.826.136 € con una población de 210.991 habitantes que se corresponde con un ingreso de 293,03 € por habitante. Aplicando esta ratio al número de habitantes nuevos estimados por el nuevo desarrollo se obtiene los siguientes ingresos adicionales:

$$293,03 \text{ €/habitante} \times 1.617 \text{ habitantes} = 473.829,51 \text{ €}$$

Teniendo en cuenta lo anterior, se obtiene un **resultado positivo anual de 151.987,20 €.**

No se han tenido en cuenta los ingresos y gastos del fondo de contingencia



13.7.11. INGRESOS POR CESIONES APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL

En consecuencia, con el artículo 18.1b) del TRLSyRU y 96 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid habrá de cederse al Municipio libre y gratuitamente los terrenos urbanizados que alberguen el 10% del Aprovechamiento lucrativo de los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución. De igual manera la Ley prevé la posibilidad de cesión a cambio de su equivalente económico, figurando en la clasificación del presupuesto de ingresos el concepto 397 Aprovechamientos urbanísticos.

La cesión de aprovechamiento se materializa mediante 5.271 m²cuc en vivienda P.P.L.

Se estima por tanto el ingreso municipal derivado de la cesión del aprovechamiento. Para ello consideramos el valor de venta en base al valor catastral y se descuentan los costes de construcción. No se incluyen los costes y cargas generales de la urbanización al estar exento el 10% municipal de dichas cargas.

Para un valor de venta de 1.970,80€/m²c, detrayendo un coste de 750€/m²c de construcción, nos da un valor de 1.220,80€/m²c

En todo caso es necesario matizar que, tanto los terrenos en que se materialice el aprovechamiento municipal como, en su caso, su equivalente económico forma parte del Patrimonio Municipal del Suelo y que de acuerdo con lo establecido en el art 176 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid sólo podrá destinarse a los gastos previstos en dicho precepto, sin que en ningún caso puedan destinarse a los gastos corrientes de la Entidad. Es por ello por lo que no se confronta directamente esta plusvalía municipal con los gastos corrientes adicionales derivados del nuevo desarrollo.

13.8. ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO DE GASTOS CORRIENTES MUNICIPALES

Los estados de gastos de los presupuestos de las entidades locales se clasifican con los siguientes criterios: por programas; por categorías económicas; opcionalmente, por unidades orgánicas. Se ha presentado anteriormente la liquidación del presupuesto de gastos clasificada por categorías económicas agrupada en capítulos.

Así, atendiendo a la definición y contenido establecido en la Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre (modificada por Orden HAP/419/2014) que aprueba la estructura de los presupuestos de las entidades locales, no se considera la existencia de variaciones en las siguientes Capítulos:

CAPÍTULO B "Fondo de contingencia"

Este fondo supone un ingreso y un gasto equiparables en función de la población, por lo que no afecta en el cómputo global.



CAPÍTULO C “Operaciones de capital”

Se incluyen en esta área los gastos relativos a actividades que afecten, con carácter general, a la entidad local, y que modifiquen su patrimonio neto. No se produce gasto alguno en este apartado sino únicamente beneficio.

CAPÍTULO D “Operaciones financieras”

Comprende los gastos de financiación del municipio que no responden directamente al nivel de población, sino a las políticas aplicadas en cada caso.

Por tanto, **la estimación de incrementos de gastos se basa únicamente en las Áreas de Gasto A**, y en una proporción igual o inferior a la que se desprende del incremento de residentes fruto del desarrollo del Ámbito, en atención a la ubicación y servicios con que ya cuenta la zona, indicada en Móstoles, en un área ya consolidada y con todos los servicios y al propio tamaño de la actuación que no provoca cambios de escala en el nivel de prestación de servicios en el municipio.

Así, **para estimar los incrementos en los gastos aplicamos un coeficiente previo que en función del tipo de gastos lo situamos entre 0 (cuando los gastos no se van a ver afectados por el nuevo desarrollo) y 1 (cuando se asume un incremento de gastos en la misma proporción) sobre los gastos del ejercicio tomado como referencia**, y sobre el importe resultante se deduce la repercusión que proporcionalmente supone la actuación en cada uno de los grupos de programa en función del parámetro que se considera más apropiado en función de su naturaleza. Estos parámetros son: población, superficie de las zonas verdes, superficie de la red viaria, superficie construida, superficie del suelo, vehículos a motor (turismos).

CAPÍTULO A “Operaciones corrientes”

Comprende todos aquellos gastos originados por los servicios públicos básicos que, con carácter obligatorio, deben prestar los municipios, por sí o asociados, con arreglo al artículo 25.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, o, en su caso, las provincias con arreglo al artículo 31.2 de la misma Ley, atendiendo a su función de cooperación y asistencia a los municipios. A estos efectos, se incluyen, en los términos que se exponen para cada una de ellas, cuatro políticas de gasto básicas: seguridad y movilidad ciudadana, vivienda y urbanismo, bienestar comunitario y medio ambiente.

El presupuesto de Móstoles por este concepto asciende a 156.963.498,00€ para un total de 210.991 habitantes.

Así, para un incremento de 1.617 habitantes, este presupuesto de gasto aumentará en

Así el incremento de Gastos Anuales estimado asciende a **1.202.942,19€**.



13.9. ESTUDIO DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL POR DESARROLLO DEL ÁMBITO.

13.9.1. PLAZOS DEL DESARROLLO DEL ÁMBITO

Para poder desarrollar la Unidad de Ejecución del SUNC-3, se espera cumplir con el siguiente calendario de tiempos y plazos:

- 2022-2023 Tramitación urbanística
- 2023-2025 Ejecución de obras de urbanización y de edificación
- 2025-2027 Transmisión construcciones edificadas

13.9.2. VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Consideramos el inicio de la distribución temporal de gastos e ingresos, en el momento en que se termina la tramitación del planeamiento y se realiza la ejecución de las obras de urbanización, hasta los años posteriores al final de las obras de edificación, hasta el punto donde ya no se cuente con ingresos extraordinarios por tasas y licencias de obras y solo se perciba ingresos por IBI y por otra parte los gastos por mantenimiento de redes viarias, infraestructuras y espacios libres, buscando determinar la sostenibilidad del Sector.

El análisis de gastos e ingresos lo consideramos producido a lo largo del año entero considerado, por lo que las cantidades expresadas se suponen a 31 de diciembre de cada año analizado.

Los ingresos por IBI son mayores que los gastos por mantenimiento de viales, infraestructuras y espacios libres, por lo tanto, la actuación se presenta equilibrada para el Ayuntamiento, mucho más allá de los cuatro años fijados para el final de la actuación.

En el caso del IBI, desde la aprobación del PPRI, se incorpora el importe estimado del IBI correspondiente al suelo. Posteriormente a partir de finalizar la urbanización se suma el IBI de suelo y edificación, a partir del año 2025 los ingresos por IBI se mantienen constantes.

En el caso del ICIO, este impuesto grava un hecho puntual no periódico, lo repartimos este ingreso en dos años.

Para el Impuesto sobre el Incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, consideramos que los ingresos por este impuesto se producen de forma puntual cuando se transmiten los terrenos, que se supone se realiza en el año 2022.

La valoración del Impuesto sobre actividades económicas va ligado fundamentalmente a la puesta en marcha del uso terciario y se mantienen de forma recurrente.

En cuanto a los gastos se considera que el gasto de mantenimiento se desarrolla a partir del año 2025, en el momento de la recepción de las obras de urbanización.



En cuanto al ingreso por el 10 % de cesión de aprovechamiento, se considera su ingreso por balance positivo, en el inicio de la actuación.

Como puede observarse en el siguiente cuadro, los ingresos corrientes en su conjunto resultan suficientes para afrontar los gastos corrientes,

En el cuadro que se ofrece a continuación se resume el resultado obtenido del escenario y estimaciones consideradas:



INGRESOS Y GASTOS TOTALES PERIODO ESTUDIADO							TOTAL, POR
Concepto	Epígrafe	2022	2023	2024	2025	2026 y ss.	CONCEPTOS
INGRESOS CORRIENTES							2022/2026
IRPF	II.4.7.1				26.728,83	26.728,83	53.457,66
IBI	II.4.7.2			249.809,11	249.809,11	249.809,11	749.427,33
IBI SUELO	II.4.7.2		92.810,95				92.810,95
IVTM	II.4.7.3			24.110,00	24.110,00	24.110,00	72.330,00
IVTNU	II.4.7.4			309.771,61	433.680,25	495.634,57	1.239.086,43
IAE	II.4.7.5			48.573,83	48.573,83	6.900,00	104.047,66
ICIO	II.4.7.6		310.965,54	435.351,76	497.544,86		1.243.862,16
IVA E IMP.ESPECIALES	II.4.7.7				15.129,60	15.129,60	30.259,20
TASAS Y OTROS INGRESOS	II.4.7.8				133.120,00	133.120,00	266.240,00
ING.POR TRANSFERENCIAS CORRIENTES	II.4.7.9				151.987,20	151.987,20	303.974,40
TOTAL, INGRESOS CORRIENTES		0,00	403.776,49	1.067.616,31	1.580.683,68	1.103.419,31	4.155.495,79
GASTOS CORRIENTES							
SERV.PUBLICOS BÁSICOS	II.4.8				224.924,00	224.924,00	449.848,00
ACTUACIONES PROTECC. Y PROMOCIÓN SOCIAL	II.4.8				75.513,45	75.513,45	151.026,90
PRODUCCIÓN BIENES PÚBLICOS CARÁCTER PREFERENTE	II.4.8				74.196,73	74.196,73	148.393,46
GASTOS CORRIENTES ASOCIADOS AL EQUIPAMIENTO	II.4.6					993.314,40	993.314,40
TOTAL, GASTOS CORRIENTES		0	0	0	374.634,18	1.367.948,58	1.742.582,76
SUFICIENCIA OPERACIONES CORRIENTES		0,00	403.776,49	1.067.616,31	1.206.049,50	-264.529,27	2.412.913,03
INGRESOS-GASTOS CORRIENTES							



INGRESOS Y GASTOS ASOCIADOS AL CAPITAL Y A LA CONSTRUCCIÓN DEL EQUIPAMIENTO							TOTAL, AÑOS 2023/2028
INGRESOS DE CAPITAL		2024	2025	2026	2027	2028	
PARCELA 10% APROVECH. URBANÍSTICO	II.1.5.2.1	5.277.029,68					5.277.029,68
INGRESOS DE CAPITAL							5.277.029,68
GASTOS ASOCIADOS A LA CONST. EQUIPAMIENTO	II.4.6		168.788,95	1.012.733,70	843.944,75	250.000,00	2.025.467,40
GASTOS ASOCIADOS AL CAPITAL		0,00	168.788,95	1.012.733,70	843.944,75	250.000,00	2.025.467,40
SALDO ING-GASTOS CAPITAL		5.277.029,68	-168.788,95	-1.012.733,70	-843.944,75	-250.000,00	3.001.562,28

Por ello, se concluye que el desarrollo previsto en la Unidad de Ejecución, del APE 16.12 es económicamente viable y sostenible para el Ayuntamiento.

13.10. ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA SUPRAMUNICIPAL

Se han determinado en los puntos anteriores los ingresos y gastos municipales de la actuación urbanística contemplada, sin embargo, la actividad económica inducida por la operación genera importantes ingresos por los principales impuestos que gravan las actuaciones de urbanización, venta de la superficie comercial y oficinas terciarias, promoción y construcción de la edificación proyectada.

A continuación, se realiza una estimación de los ingresos generados por los principales impuestos que afectan a cada una de estas actuaciones. Estos ingresos se reparten entre el Estado y la Comunidad Autónoma de Madrid.

En relación con la vivienda protegida, que supone un 10% de la edificabilidad del ámbito, en general, no se considera para estimar las cuotas de los diferentes impuestos la existencia de valoraciones específicas en función de los diferentes tipos de vivienda protegida ni los tipos específicos más reducidos y exenciones que según los casos pudieran ser aplicables.

13.10.1. URBANIZACIÓN

El coste de ejecución de las obras de urbanización es de 3.770.737,41 €

-Impuesto de Sociedades (IS)

Para determinar el IS se considera un margen del constructor del 5% sobre el coste de ejecución de las obras y la aplicación del tipo general del 25%

$$IS = 3.770.737,41 \text{ €} \times 0,05 \times 0,25 = 47.134,28 \text{ €}$$



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

BIII-68

597
63

587

13.10.2. VENTA PARCELA PRIVADA

Consideramos la transmisión de la totalidad de las parcelas ya urbanizadas de los propietarios privados, que una vez deducido el aprovechamiento municipal tiene una edificabilidad de 52.713 m².

Se calcula un precio de venta de la parcela equivalente al valor de repercusión del suelo utilizado para el cálculo del valor catastral. Se deduce el coste del suelo.

-Impuesto de Sociedades

Ingresos: $52.713 \text{ m}^2 \times 800 \text{ €/m}^2 = 42.170.400 \text{ €}$

IS = $0,25 \times (42.170.400 \text{ €}) = 10.542.600 \text{ €}$

-Actos Jurídicos Documentados

La compraventa de la parcela, asumiendo su financiación con préstamos hipotecarios en un 80% generará por AJD, por aplicación del tipo del 0,75% establecido en la Comunidad de Madrid, los correspondientes ingresos estimados en los siguientes importes.

En cuanto al préstamo hipotecario se estima un capital garantizado del importe del préstamo y un 25% adicional en concepto de intereses, indemnizaciones y penalizaciones por incumplimientos.

Compra Venta: $42.170.400 \text{ €} \times 0,75\% = 316.278 \text{ €}$

Préstamo hipotecario: $(42.170.400 \times 0,8 + 0,25 \times 33.736.320) \times 0,75\% = 316.278 \text{ €}$

Total, AJD = 632.556 €

13.10.3. CONSTRUCCIÓN EDIFICACIONES

Consideramos un margen del constructor del 2% sobre el coste de construcción de toda la edificabilidad del Ámbito, que se ha estimado en 77.843.829,00 € en el Estudio económico.

-Impuesto de Sociedades

IS = $77.843.829 \times 0,02 \times 0,25 = 388.719,15 \text{ €}$

-Actos Jurídicos Documentados

Se asume la financiación de las obras mediante préstamo promotor con garantía hipotecaria por el 80% del coste de las obras, con un capital garantizado del importe del préstamo y un 25% adicional en concepto de intereses, indemnizaciones y penas de incumplimiento. Se estima la cuantía en relación a las escrituras siguientes:



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

BIII-69

598
69

588

Préstamo promotor con garantía hipotecaria: $(0,8 \times 77.743.529 + 0,25 \times 0,8 \times 77.743.829) \times 0,75\% = 583.076,48 \text{ €}$

Obra nueva: $77.743.829 \times 0,75\% = 583.076,48 \text{ €}$

División Horizontal: $(32.696.267 + 110.286.111) \times 0,75\% = 1.072.368,34 \text{ €}$

Total, AJD = 2.238.521,29€

Venta edificaciones

-Impuesto sobre el Valor Añadido

A efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido se computa únicamente la edificabilidad para uso residencial considerando que el IVA de los locales será recuperable por los empresarios que los adquieran.

Se considera que el 80% de las plazas se escrituran conjuntamente con las viviendas y el resto corresponde a los locales. Se calcula un precio de venta de las viviendas equivalente al valor en venta utilizado para el cálculo del valor catastral (2.800 €/ m2 para viviendas y 700,00 €/ m2 para garajes). Se aplica el tipo del IVA del 10%

$\text{IVA} = (2.800 \times 58.570 + 700,00 \times 24.620 \times 0,8) \times 10\% = 17.778.320 \text{ €}$

-Actos Jurídicos Documentados

En cuanto al comprador finalista, se estima la financiación en un 80% mediante préstamo hipotecario, con un capital garantizado del importe del préstamo y un 25% adicional en concepto de intereses, indemnizaciones y penas de incumplimiento.

Se calcula un precio de venta de las viviendas equivalente al valor en venta utilizado para el cálculo del valor catastral (2.800 €/m2 para las viviendas y 700,00 €/m2 para los garajes) y se considera aplicable el tipo del 0,75%. Se estima la cuantía en relación a las escrituras siguientes:

Compra Venta:

$(2.800 \times 58.570 + 700,00 \times 24.620 \times 0,8) \times 0,75\% = 1.333.374 \text{ €}$

Préstamo hipotecario: $(110.286.111 \times 0,8 + 0,25 \times 0,8 \times 110.286.111) \times 0,75\% = 827.145,83\text{€}$

Total, AJD 2.160.519,83 €

-Impuesto de Sociedades

Se considera un margen del promotor del 10% del precio de venta.



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

BIII-70

599
70

589

$$IS = 110.286.111 \times 0,10 \times 0,25 = 2.757.152,77 \text{ €}$$

Ingresos por IRPF correspondientes al empleo generado por la actuación urbanística

Considerando que cada vivienda construida genera 2,4 puestos de trabajo (1,7 directos y 0,7 inducidos) se estima una creación de empleo sólo en relación con la construcción residencial prevista de 3.880 puestos de trabajo para el desarrollo del Ámbito.

De acuerdo con la encuesta anual de coste laboral publicada por el Instituto Nacional de Estadística, el salario bruto medio ascendió en 2020 a 22.837,59euros. Considerando un IRPF medio de 2.975,7€€, calculado para un trabajador que percibe ese salario y que tiene un hijo menor de 25 años, el importe a ingresar en concepto de IRPF asciende a:

$$IRPF = 3.880 \times 2.975,7\text{€} = 11.545.716 \text{ €.}$$

Por otro lado, de acuerdo con la encuesta anual de coste laboral, el coste laboral bruto en la Comunidad de Madrid ascendió en 2020 a 31.150,20euros. La diferencia entre el coste laboral y el salario se explica sobre todo por las cotizaciones sociales que asumen las empresas y que representan en torno al 23% del coste total, de donde se deduce un importe medio de 8.000 € por trabajador.

Se deduce por tanto un ingreso adicional para la Seguridad Social por estas cotizaciones de 31.040.000 €, si bien los nuevos cotizantes generan asimismo los consiguientes derechos a las prestaciones futuras de la seguridad social (por lo que se descarta su inclusión en el resumen final).

II. 4.11.6. Resumen y distribución entre Estado y Comunidad de Madrid de los ingresos generados.

Se indica a continuación en el siguiente cuadro resumen el resultado de las estimaciones realizadas y su distribución entre los ingresos correspondientes al Estado y los correspondientes a la Comunidad Autónoma de Madrid.

La Ley 22/2009 que regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común, concreta la cesión de los tributos del Estado, entre los que figuran, en relación con los principalmente afectados por esta actuación urbanística, los siguientes recursos:

- Recaudación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- La Tarifa autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que asciende al 50%
- Cesión del 50% de la recaudación líquida por Impuesto sobre el Valor Añadido.



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

BIII-71

600
71

590

En cuanto al Impuesto de Sociedades se trata de un tributo de titularidad estatal y que no ha sido objeto de cesión a las Comunidades Autónomas.

Impuesto generado por actuación	importe estimado	Distribución del importe	
		Estado Español	Comunidad de Madrid
<u>Impuesto de sociedades:</u>			
Urbanización	47.134,28 €	47.134,28 €	
Venta parcela	10.542.600,00 €	10.542.600,00 €	
Construcción edificación	388.719,15 €	388.719,15 €	
Venta edificación	2.757.152,77 €	2.757.152,77 €	
Total, IS	13.735.606,20 €	13.735.606,20 €	
<u>Actos Jurídicos Documentados:</u>			
Venta Parcela	632,56 €		632,56 €
Construcción edificación	2.238.521,29 €		2.238.521,29 €
Venta edificación	2.160.519,83 €		2.160.519,83 €
Total, AJD	4.399.673,68 €		4.399.673,68 €
<u>Impuesto sobre el Valor Añadido:</u>			
Venta edificación	17.778.320,00	8.889.160,00 €	8.889.160,00 €
Total, IVA	17.778.320,00 €	8.889.160,00 €	8.889.160,00 €
<u>Impuesto sobre Renta de las Personas Físicas:</u>			
IRPF	11.545.716,00 €	5.772.858,00 €	5.772.858,00 €
Total, IRPF	11.545.716,00 €	5.772.858,00 €	5.772.858,00 €
Total, Impacto Actuación Urbanística	47.459.315,88 €	28.397.624,20 €	19.061.691,68 €
Número de Años del Impacto del desarrollo de la Unidad de Ejecución del SUNC-3	4	4	4
Impacto medio anual	11.864.828,97 €	7.099.406,05 €	4.765.422,92 €

Lo que indica que, respecto al ámbito supramunicipal, se identifican ingresos fiscales generados por esta actuación urbanística en el período de impacto del desarrollo del ámbito (años 2022 a 2026) estimados en 47.459.315,88€, de los cuales 28.397.624,20€ corresponden a ingresos para el Estado y 19.061.691,68 € a la Comunidad de Madrid, a repartir entre los cuatro años analizados, resultando una media anual de 7.099.406,05€ a favor del Estado y 4.765.422,92€ para la Comunidad de Madrid.



13.11. CONCLUSIONES.

Los resultados del presente estudio determinan que la urbanización de la Unidad de Ejecución del SUNC-3 ámbito del PPRI, es viable desde los aspectos de ordenación, medio natural, comunicaciones, redes locales, gestión y financiación del desarrollo.

Respecto al ámbito municipal, durante los cuatro años estudiados se obtiene un efecto positivo acumulado en el gasto corriente hasta 2026 de **3.981.089,64€** por ser el incremento de ingresos generados en la Hacienda municipal superior al de los gastos corrientes previstos por desarrollo urbanístico del ámbito.

Respecto a los ingresos y gastos asociados al capital, venta del 10% del aprovechamiento municipal y a la construcción del Equipamiento y puesta en servicio, durante el periodo 2023/2027 se produce un efecto positivo cuantificado en **6.434.836,80€** sobre el patrimonio municipal del suelo.

Respecto al ámbito supramunicipal, se identifican ingresos fiscales generados por esta actuación urbanística en el período de impacto del desarrollo del ámbito (años 2022 a 2026) estimados en 47.459.315,88€, de los cuales 28.397.624,20€ corresponden a ingresos para el Estado y 19.061.691,68 €a la Comunidad de Madrid, a repartir entre los cuatro años analizados, resultando una media anual de **7.099.406,05€** a favor del Estado y **4.765.422,92€** para la Comunidad de Madrid.

Los resultados de este Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica determinan que la urbanización de la Unidad de Ejecución en el nuevo SUNC-3 "CID CAMPEADOR-LLEDÓ", ámbito del PPRI, demuestra que es viable desde los aspectos de ordenación, medio natural, comunicaciones, redes locales, gestión, financiación del desarrollo, rentabilidad y sostenibilidad económica.

También se ha mostrado mediante el Estudio Económico y Financiero que el resultado para el Ayuntamiento de Madrid es positivo ya que no requiere inversiones municipales de ningún tipo para su urbanización.

Por todo ello, se concluye que el desarrollo previsto en la UE del SUNC-3 es económicamente viable y sostenible para el Ayuntamiento.



Volumen 2. NORMATIVA URBANÍSTICA.

TÍTULO 1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza y ámbito del Plan

El Plan Parcial de Reforma Interior, como instrumento de planeamiento de desarrollo, establece las determinaciones de ordenación pormenorizada que serán de aplicación a las edificaciones y usos del suelo incluidos en el ámbito.

Artículo 2. Relación con otras disposiciones normativas

- 1 La Normativa Urbanística a la que se somete el ámbito objeto del presente Plan Parcial de Reforma Interior es la Normativa del P.G.O.U. de Móstoles vigente, que actuará como complementaria en todo aquello que no esté expresamente contemplado en las presentes normas.
- 2 Serán igualmente de aplicación la legislación sectorial y los preceptos normativos de rango superior que guarden relación con las determinaciones del Plan y con los extremos regulados por las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 3. Vigencia y efectos del Plan

- 3 El presente Plan entrará en vigor a partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva. Tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su posible revisión o de las eventuales modificaciones posteriores.
- 4 Una vez entre en vigor, el contenido del presente Plan será de obligado cumplimiento. La publicidad del Plan comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado que a tal efecto deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento, y a recabar información por escrito en los términos legalmente previstos. La obligatoriedad del Plan implica el deber, jurídicamente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por las Administraciones Públicas como por los ciudadanos

Artículo 4. Revisión del Plan

Será necesario proceder a la revisión del presente Plan Parcial, cuando el desarrollo de la promoción y gestión de sus determinaciones exija un replanteamiento en profundidad de los principales componentes urbanísticos: actividades y usos, estructura urbanística, edificabilidad y régimen urbanístico del suelo.

Artículo 5. Modificaciones del Plan

Se entiende por modificación de este plan parcial toda alteración de sus documentos o determinaciones que afecte a determinaciones pormenorizadas de la ordenación de acuerdo con los contenidos del artículo 35 de la LS de la CM.

No se considerarán modificaciones del plan parcial los reajustes puntuales y de escasa entidad que los Proyectos de Urbanización puedan introducir en la definición de los trazados del viario e infraestructuras del ámbito.

Artículo 6. Interpretación del Plan

- 1 La interpretación del Plan Parcial, a los efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Móstoles, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros Organismos.



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

Las Normas del Plan Parcial se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.

- 2 En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
- 3 En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
- 4 Cada uno de los documentos del Plan Parcial predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.
- 5 En la interpretación del Plan Parcial prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 7. Clasificación y categoría del suelo

El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito territorial del Plan Parcial está clasificado como Suelo Urbano en la categoría de suelo urbano no consolidado por tratarse de una actuación de transformación urbanística, considerada una actuación de urbanización según el RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, al tener por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

Artículo 8. Calificación del suelo

La calificación de los suelos comprendidos en el ámbito del presente Plan Parcial es la establecida en el plano "O-2 Calificación del Suelo, Usos y ordenanzas".

Artículo 9. Asignación de edificabilidad

A los efectos de regular la edificación de cada una de las parcelas edificables, serán de aplicación las cifras de superficie edificable máxima que se recogen en los Cuadros de Características incluidos en la Memoria de Ordenación y en el plano "O-5 Condiciones de Edificación".

CAPÍTULO 3.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Artículo 10. Delimitación de Unidad de ejecución

El Plan Parcial delimita una única Unidad de Ejecución, correspondiente a la totalidad del ámbito del SUNC-3, que se desarrollará de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

Artículo 11. Sistema de ejecución

Se establece el Sistema de Compensación como sistema de ejecución del planeamiento.

Artículo 12. Proyectos de Urbanización

1. Las obras de urbanización relativas a elementos de las redes locales de la Actuación de Urbanización se efectuarán mediante un único Proyecto de Urbanización para la totalidad del ámbito.
2. En todo caso, los Proyectos de Urbanización se sujetarán a lo dispuesto en las normas particulares que



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

figuran en estas normas, en las Normas Urbanísticas del Plan General y en la vigente legislación urbanística, así como en las Ordenanzas y documentos municipales y normativa de aplicación, en todo lo que no se opongan a las mencionadas normas particulares.

Artículo 13. Proyecto de Reparcelación

1. El Proyecto de Reparcelación, necesario para la distribución equitativa de los beneficios y cargas relativas a la ordenación y a la urbanización, deberá ajustarse a lo establecido por la legislación urbanística vigente.
2. Serán admisibles reajustes o precisiones propias del Proyecto de Reparcelación, que conlleven excesos o defectos de cabida en el ámbito definido por el PPRI, derivadas, de manera justificada, de la elaboración de un estudio topográfico o de la cartografía catastral, conforme a la realidad física del ámbito.

Artículo 14. Cesiones obligatorias

1. El establecimiento de la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación a través del presente documento determina la vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio, en el contexto del sistema de ejecución determinado.
2. Se produce la afectación de los terrenos al cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y completamente urbanizados, a favor del Ayuntamiento de Móstoles, de las superficies de suelo destinadas a las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, definidas como redes generales y locales por el PPRI.
3. Igualmente se produce la afección legal de los terrenos al cumplimiento de la cesión correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo. Dicha afectación se producirá en la correspondiente distribución equitativa de beneficios y cargas entre los propietarios, y se materializará mediante el procedimiento reparcelatorio.

TÍTULO 2.- PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y RÉGIMEN DE USOS

CAPÍTULO 1.- PRELIMINAR

Artículo 15. Contenido

1. Los parámetros y las condiciones particulares aplicables a la edificación de este PPRI se extenderán a todas las edificaciones que se desarrollen en su ámbito.
2. Los parámetros y condiciones generales para el desarrollo de la edificación y su relación con el entorno se establecen, para cada una de las parcelas edificables, en el plano "O-5 Condiciones de Edificación".

Artículo 16. Ordenanzas del Plan Parcial

El Plan parcial contempla las siguientes normas zonales:

- Residencial multifamiliar.
- ZU-ZV. Dotacional. Red local de Espacios Libres Públicos.
- ZU-RV. Dotacional. Red Local de Red Viaria.



CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Artículo 17. Definición y ámbito

Comprende esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano de Ordenación, donde aparecen rotuladas con el código M(n).

Artículo 18. Uso y Tipología

3. El Uso cualificado es el Residencial Multifamiliar Libre.
4. Se establece como uso compatible en edificio exclusivo y compartido el residencial multifamiliar protegido.
5. La tipología edificatoria es la manzana semicerrada, con las características y condicionantes que en esta Norma Zonal se describen

Artículo 19. Obras admisibles

Son admisibles todos los tipos de obras contempladas en el Plan General de Ordenación Vigente.

Artículo 20. Condiciones de parcela

1. Las parcelas correspondientes a la zona Residencial Multifamiliar son las definidas en el Plano de Ordenación O.2 Calificación del suelo. Usos y Ordenanzas, y en concreto las parcelas M1, M2, M3 y M4 del presente Plan.
2. Dichas parcelas podrán ser objeto de parcelación, estableciéndose a tal efecto una parcela mínima de 800 m²s.
3. El proyecto de parcelación deberá respetar las condiciones de ordenación, fondo edificable y volumen establecidos por el presente PPRI, salvo que se actúe sobre una manzana completa a través de un Estudio de Detalle.

Artículo 21. Posición de la edificación

1. La posición de las edificaciones sobre rasante en las parcelas está regulada por las alineaciones oficiales, el fondo máximo edificable y el número máximo de plantas, que se establece para cada uno de los frentes de fachada en el plano O-4 "Alineaciones".
2. El fondo máximo edificable sólo podrá superarse en planta baja, para el uso complementario comercial, con las condiciones que se señalan en el art. 29.
3. En planta baja se admite un cuerpo de edificación de una sola planta que ocupe todo el fondo de la parcela, dedicado a una actividad comercial, con una altura total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros. El cuerpo de edificación de planta baja deberá estar integrado en un local con frente en contacto con la vía pública en línea igual o mayor a tres (3) metros, constituyendo una única unidad registral
4. Las edificaciones de las parcelas que resulten de subdividir las parcelas del presente plan parcial deberán adosarse y respetar las condiciones de ordenación establecidas en el presente PPRI, salvo que se actúe sobre una manzana completa a través de un Estudio de Detalle.

Artículo 22. Alineación

1. La edificación se dispondrá sobre la alineación oficial en los frentes señalados en el plano de Alineaciones del presente Plan, dentro del Área de Movimiento de la edificación y al menos en un 60% de la misma.



2. La planta ático sobre la altura máxima podrá retranquearse sobre la alineación oficial.
3. No será obligatoria la posición de la edificación sobre el límite del área de movimiento con los espacios libres de parcela señalados en el plano O5- Condiciones de la Edificación, pudiendo retranquearse la edificación libremente en el interior de la parcela.

Artículo 23. Ocupación

1. La ocupación sobre rasante de la edificación viene determinada únicamente por el fondo máximo edificable. La edificación podrá ocupar la totalidad del área de movimiento definida en el plano O-5 condiciones de edificación.
2. La posición del espacio libre privativo de la parcela será el señalado en el plano de alineaciones del presente Plan.
3. En plantas bajo rasante la edificación podrá ocupar el cien (100%) por ciento de la parcela edificable, permitiéndose la ocupación bajo rasante del espacio libre de parcela.

Artículo 24. Ocupación del espacio bajo rasante del suelo destinado a redes locales

El aparcamiento privado ligado a la edificación podrá ocupar el espacio bajo rasante de las parcelas destinadas a redes locales, con objeto de optimizar el funcionamiento de dicho aparcamiento y minimizar los accesos desde el viario público, siempre que se realice un proyecto de edificación unitario que afecte a más de una parcela y se regule jurídicamente el uso del bajo rasante.

Artículo 25. Edificabilidad

4. Para cada una de las parcelas, la edificabilidad es la asignada en la Memoria del Ordenación del PPRI y en el Plano O-5 "Condiciones de la Edificación".
5. En el caso de que se desarrolle un proyecto de edificación unitario en dos o más parcelas, podrá transvasarse edificabilidad entre ellas hasta en un 15%. Dicha modificación deberá inscribirse en el Registro de la propiedad.

Artículo 26. Condiciones de volumen y forma

Con objeto de asegurar la dimensión adecuada de los patios, se establece un fondo máximo edificable de 14m.

Artículo 27. Altura de la edificación

6. Las alturas máximas de la edificación serán, en cada frente de fachada, las señaladas en el plano O4- Alineaciones para cada una de las manzanas.
7. La cota de origen y referencia de las alturas será la cota de nivelación de planta baja, que deberá determinarse de forma independiente para cada una de las alineaciones.
8. Se permite la edificación de una planta de ático sobre la última planta.
9. Se permite la construcción de instalaciones o elementos singulares de la edificación sobre la altura máxima (chimeneas, maquinaria, antenas...)

Artículo 28. Salientes y vuelos.

Se permite el vuelo de aleros y cuerpos de edificación respecto de la alineación oficial, por encima de la primera planta y con un vuelo de hasta 1,80 m.

Se permite el vuelo de aleros y cuerpos de edificación respecto del plano de fachada interior y del área de movimiento, por encima de la primera planta y con un vuelo de hasta 1,80 m.



Artículo 29. Usos compatibles

Se establecen como usos compatibles, además de los establecidos en la ZU-R2 del PGOUM09 :

- Industrial: En situación de planta inferior a la baja y baja.
- Terciario:
 - Oficinas, en situación de plantas inferior a la baja, baja y primera.
 - Comercial, en categorías de pequeño y mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, sin límite de superficie.
 - Recreativo, en categorías de las Normas Urbanísticas del Plan General, i) y ii), en situación de planta inferior a la baja y baja.
 - Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Dotacional: En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Estos usos pueden ocupar hasta el 49% de la edificabilidad de cada manzana.

Artículo 30. Usos alternativos

Se establecen como usos alternativos, además de los establecidos en la ZU-R2 del PGOUM09

- Dotacional / Equipamientos
- Hotelero.
- Residencias colectivas excepto cuarteles, conventos y seminarios

Estos usos pueden sustituir completamente al uso cualificado en cada manzana.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO DESTINADO A REDES PÚBLICAS**Artículo 31. Ordenación y regulación de los terrenos que conforman las redes públicas**

10. Lo suelos calificados como redes públicas serán de cesión obligatoria y libre de cargas al Ayuntamiento de Móstoles.
11. Las Redes Locales existentes en el ámbito se hallan sometidas, además de a las presentes Normas, a la Normativa de rango superior que les afecten en particular, por la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles.

Artículo 32. Regulación de la red local de zonas verdes

Las parcelas destinadas a Red Local de Zonas Verdes estarán reguladas por lo especificado en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles y, en concreto, por la Ordenanza ZU-ZV1 de dicho Plan.

Artículo 33. Regulación de la red local de red viaria

12. Las parcelas destinadas a Red Local de Red Viaria estarán reguladas por lo especificado en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles y, en concreto, por la Ordenanza ZU-RV de dicho Plan.
13. Se establece como uso compatible el uso de infraestructuras destinado a centros de transformación. Estos deberán cumplir con las prescripciones que a tal efecto dicten las compañías suministradoras.



TÍTULO 3.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 34. Normativa de protección ambiental

Los planes y proyectos que se lleven a cabo en desarrollo del presente Plan deberán incorporar los estudios, recomendaciones, medidas y controles ambientales contenidos en el Documento Ambiental Estratégico y estudios sectoriales que acompañan al presente PPRI, así como los derivados de los informes sectoriales y sus prescripciones, como resultado de su tramitación.

CAPÍTULO 1.- MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

SECCIÓN PRIMERA. MEDIDAS A ADOPTAR POR EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Artículo 35. Medidas de ahorro energético en instalaciones de alumbrado público

Las instalaciones de alumbrado estarán encaminadas a la disminución de la intensidad de luz, control del momento de apagado, correcta altura y orientación de los focos, todo ello para evitar la dispersión lumínica y el despilfarro de energía. Las medidas a adoptar por el alumbrado público serán las siguientes:

1. Se dará cumplimiento a la Ley 15/2010, de 10 de diciembre, de Prevención de la Contaminación Lumínica y del Fomento del ahorro y Eficiencia Energéticos derivados de Instalaciones de iluminación . Asimismo, y en relación con la iluminación exterior, se deberá diseñar e instalar de manera que se consiga minimizar la contaminación lumínica, a fin de alcanzar los objetivos establecidos en la disposición adicional cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera .
2. Se recomienda instalar sistemas eficientes de iluminación, como lámparas de bajo consumo, o utilizar dispositivos de control en el alumbrado.
3. Las instalaciones de alumbrado exterior estarán dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario.
4. Se estudiará la implantación de sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético, allí donde pueda ser de utilidad.
5. El diseño de la red de iluminación cuidará del posicionamiento, orientación y focalización de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Excepto en puntos donde exista una específica necesidad de iluminación ornamental, el haz luminoso se concentrará en el hemisferio inferior de cada luminaria y hacia el interior del sector, a fin de evitar la dispersión del haz luminoso.
6. La altura de los báculos y la selección de la luminaria se adecuará al tipo de iluminación que se persiga de manera que se disminuya al máximo el haz de luz que salga fuera de la zona a iluminar.
7. En todo caso, las instalaciones se deberán adaptar de manera general a los requisitos técnicos establecidos para lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) a este respecto.
8. Quedan prohibidas aquellas luminarias con un flujo en el hemisferio superior (FHS) superior al 50%. Así, quedan completamente prohibidas las farolas de tipo globo sin recubrimiento superior; así como la iluminación "de abajo hacia arriba".
9. Quedan prohibidas las fuentes de iluminación mediante proyectores o láseres que proyecten por encima del plano horizontal.

Además de las medidas indicadas, en la medida de lo posible se analizará la adopción de todas aquellas medidas recogidas en la "Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

Iluminación y del "Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Artículo 36. Medidas de ahorro efectivo y disminución del consumo de agua en urbanización

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de abastecimiento de agua potable.

Artículo 37. Medidas de ahorro efectivo y disminución del consumo de agua en espacios libres y zonas verdes

Se establecen a continuación una serie de recomendaciones para que, en la medida de lo posible, se incorporen en el diseño de las zonas verdes.

1. Se prohíbe la utilización de césped tapizantes de altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua. En cualquier caso, se utilizarán especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos como recurso básico del ajardinamiento a realizar.
2. Con el objeto de disminuir el volumen de agua empleado en las zonas verdes, se incluirán especies autóctonas, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental.
3. Impulsar la eficacia de los sistemas de riego (riego por goteo, reutilización de agua, etc.) de las zonas verdes públicas y privadas.
4. Se instalarán sistemas de Riego automático dotados de las siguientes medidas:
 - Programadores adaptables a las diferentes estaciones y regímenes de lluvia con detectores de lluvia / humedad en el suelo.
 - Aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
 - Riego por goteo en zonas arbustivas y arbóreas.
 - Instalación de detectores de humedad en el suelo
5. Las fuentes públicas deben disponer de dispositivos economizadores de agua.
6. En el Sistema General no ocupado por los viales y las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten provisionalmente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir con la normativa del Canal de Isabel II, disponiendo de una única acometida con contador.
7. El circuito hidráulico de la fuente transitable será cerrado, no precisándose más aportaciones de agua que las necesarias para reponer las pérdidas producidas, como son, la evaporación y los efectos del viento, además de los casos de llenado por motivos de limpieza periódica o mantenimiento.

SECCIÓN SEGUNDA. MEDIDAS A ADOPTAR POR EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN

Artículo 38. Medidas de ahorro efectivo y disminución del consumo de agua en uso residencial colectivo

Se establecen a continuación una serie de recomendaciones para que, en la medida de lo posible se incorporen en el proyecto de edificación:

1. Los nuevos edificios dispondrán de contadores individuales de agua con mecanismos para el máximo ahorro de agua (economizadores de chorro, mecanismos reductores del caudal en grifos, mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas, mecanismos reductores del caudal de las duchas u otros).



2. Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de mecanismos para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.
3. En los cuartos de baño de cualquiera de los edificios de este ámbito, se deben emplear griferías economizadoras de agua o de reducción de caudal en grifos, duchas y cisternas:
- Contadores individuales de agua para viviendas y locales.
 - Economizadores de chorro.
 - Mecanismos reductores de caudal en los grifos de aparatos sanitarios ($P = 2.5\text{kg/cm}^2$, $Q \text{ máx.} = 8 \text{ L/min}$).
 - Instalación de cabezales de ducha de bajo consumo, así como de grifos de mezcla única (monomando) con menor gasto hídrico.
 - Aislamiento de tuberías de agua caliente que alimentan lavabos o duchas, para disminuir el consumo hasta la obtención de la temperatura óptima.
 - En edificios de uso público se pueden instalar temporizadores en los grifos o bien griferías electrónicas en las que la apertura y cierre se realiza mediante sensores de presencia permitiendo limitar los volúmenes de descarga a 1 l. Las duchas de estos edificios deben disponer de griferías termostáticas de funcionamiento temporizado. Los inodoros deben dotarse de grifería de tiempo de descarga, tipo fluxor o similar y los urinarios de grifería automática con accionamiento a través de sensor de presencia.

Artículo 39. Medidas relacionadas con el diseño de la edificación: arquitectura bioclimática

Se priorizará la arquitectura bioclimática, o bioconstrucción, de elevada eficiencia energética, que es aquella que tiene por objeto la consecución de un gran nivel de confort térmico mediante la adecuación del diseño, la geometría, la orientación y la construcción del edificio a las condiciones climáticas de su entorno. Se trata, pues de una arquitectura adaptada al medio ambiente, sensible al impacto que provoca en la naturaleza, y que intenta minimizar el consumo energético y con él, la contaminación ambiental.

Se recomienda que el proyecto de edificación incorpore las siguientes medidas en las nuevas edificaciones.

1. Se debe diseñar la forma y orientación adecuadas para potenciar los aportes solares y minimizar las pérdidas de calefacción en el invierno, y fomentar los mecanismos de ventilación y refrigeración natural para disminuir los consumos energéticos en el período veraniego.
2. Estudio de soleamiento y optimización de la orientación solar y de las condiciones de ventilación natural.
3. Los cerramientos de mayor superficie, los acristalamientos y las estancias o habitaciones de mayor uso preferiblemente irán orientados al sur.
4. Se incorporarán dispositivos de sombreado de ventanas.
5. Las fachadas (aberturas y forma) y la distribución interior del edificio se diseñarán para conseguir el máximo aprovechamiento de calor y luz natural. Asimismo, es necesario obtener una distribución de espacios interiores que tenga en cuenta cada una de las orientaciones y asigne conscientemente en uso de cada espacio en función del soleamiento esperado.
6. Se considerará el color de la fachada de los edificios como un factor del confort térmico, ya que influye sobre la absorción de la radiación solar incidente. Así los colores claros protegen mejor del calor mientras que los oscuros conllevan un calentamiento mayor de la fachada y, por tanto, una mayor transmisión al interior.



Otras medidas de ahorro en edificación residencial colectiva

1. Sistemas de calefacción

- Se instalarán preferentemente sistemas de calefacción central colectiva, con un mayor rendimiento y un menor coste, en las edificaciones colectivas a desarrollar.
- En el caso de que no sea posible el empleo de estos sistemas de calefacción colectivo, utilización de calderas de calefacción y agua caliente de tipo de bajo consumo (calderas de condensación y calderas de baja temperatura).
- Aislamiento de aquellas tuberías de calefacción que discurran por espacios no calefactados (garajes, trasteros, zonas comunes...) a fin de evitar pérdidas en la medida de lo posible.

2. Energía Solar Térmica para Agua Caliente Sanitaria

- Los proyectos edificatorios potenciarán el uso de energías renovables para mejorar la eficiencia energética de los edificios, de acuerdo con el Código Técnico de Edificación (CTE), aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, modificado por la Orden FOM/1635/2013, de 10 de septiembre, por la que se actualiza el Documento Básico DB-HE «Ahorro de Energía». Desde el punto de vista de la sanidad ambiental, su diseño, instalación y funcionamiento deberá realizarse conforme a lo establecido en el R.D. 865/2003 de 4 de julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- Con independencia del obligado cumplimiento de las determinaciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación, se recomienda seguir las indicaciones establecidas en la "Propuesta de Ordenanza Municipal de captación de energía solar para usos térmicos" desarrollada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

3. Mejora del Aislamiento

- Se instalarán preferentemente ventanas con doble cristal, o doble ventana, y carpinterías con rotura de puente térmico (con material aislante entre la parte interna y externa) para los marcos de las mismas.

4. Otras medidas a adoptar en las edificaciones del ámbito

- Se contemplarán medidas tendentes a mejorar la eficiencia energética y las condiciones de habitabilidad de los edificios y las morfologías urbanas, al abordar aspectos como la mejora del aislamiento térmico en edificios, la protección solar, la calidad de aire en el interior de las viviendas, la mejora del rendimiento de los sistemas de climatización y la producción de agua caliente sanitaria por energía solar térmica.

CAPÍTULO 2.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN ACÚSTICA

Artículo 40. Determinaciones generales sobre protección acústica

Tal y como especifica el estudio acústico justificativo del cumplimiento del Decreto 55/2012 de la Comunidad de Madrid y Real Decreto 1367/2007 que se incluye como parte de la documentación del Plan Parcial del SUNC-3, puesto que no se prevén afecciones de acuerdo a la predicción realizada, tampoco se prevé necesidad de medidas correctoras.

Sin embargo, se plantean una serie de recomendaciones adicionales relacionadas tanto con las fuentes de ruido reproducidas en los mapas de ruido como para aquellas relacionadas con el ruido urbano no modelizable,



todas ellas encaminadas a lograr una mejor situación acústica tras el desarrollo y entrada en carga del ámbito. Estas medidas son las siguientes:

1. En relación al nuevo viario interior, para el que se prevé una sección transversal con plataforma única, se deben tener en cuenta los límites de velocidad vigentes desde el 11 de mayo de 2021, mediante la modificación del artículo 50 del Reglamento General de Circulación, que pasan a ser:
 - 20 km/h en vías que dispongan de plataforma única de calzada y acera.
 - 30 km/h en vías de único carril por sentido de circulación.
 - 50 km/h en vías de dos o más carriles de sentido de circulación.
2. A este respecto, se recomienda valorar la posibilidad de no introducir tampoco elementos de separación en el límite entre calzada y acera (bolardos, etc.) para acentuar la sensación de convivencia de flujos y una mayor necesidad de cuidado al conductor, fomentando que mantenga una velocidad que respete la limitación. El ámbito para ambos flujos puede señalarse en todo caso mediante pavimentos diferenciados.
3. Las condiciones anteriores se señalarán con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.
4. Los materiales que conformen las calzadas del viario interno deberán ser uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos como empedrados o adoquinados que puedan aumentar la emisión acústica.
5. En las áreas de aparcamiento asociadas al viario interior, se recomienda contar con una proporción significativa de plazas de estacionamiento reservadas para vehículos eléctricos, a ser posible dotadas de puntos de recarga.

La adopción de las siguientes medidas deberá considerarse por el Ayuntamiento de Móstoles:

1. La recogida de basuras y vaciado de contenedores de reciclaje se llevará a cabo, preferiblemente, en horario diurno y vespertino; es decir, entre las siete y las veintitrés horas. Esta medida ha de consensuarse con el organismo encargado de la recogida.
2. Para estas labores se recomienda la adopción de sistemas de recogida silenciosos: vehículos semipesados e insonorizados, cubos de basura de cierre silencioso, etc.
3. Se recomienda restringir específicamente el periodo de uso de los contenedores de reciclado de vidrio al horario diurno cuando éstos se dispongan en superficie, quedando claramente señalado en todos los contenedores.
4. Se fomentará la utilización de sistemas de limpieza de la vía pública no contaminantes acústicamente, o que cuenten con sistemas que disminuyan las emisiones sonoras, evitando la utilización de sistemas de recogida por impulsión de aire.
5. El ayuntamiento deberá velar por el respeto a la tipología acústica de cada zona según la zonificación acústica vigente o la propuesta en este estudio en lo referente a emisiones hacia el exterior, de forma que ningún emisor acústico podrá producir ruidos que hagan que el nivel ambiental sobrepase los límites fijados para cada una de las áreas acústicas de acuerdo con el RD 1367/2007 y los correspondientes artículos de la ordenanza municipal. En particular, se debería prestar atención a:
 - Las emisiones acústicas tanto de las actividades que se implanten en el ámbito como de las distintas obras en edificios u otras infraestructuras.
 - Las emisiones de sirenas, alarmas y distintos sistemas de reclamo que empleen dispositivos



acústicos.

- La no superación de las velocidades máximas establecidas la vía pública.
- La regulación del ruido de ocio.

CAPÍTULO 3.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO

Artículo 41. Determinaciones generales sobre protección del suelo

Según el 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, al haberse desarrollado en el suelo donde se va a llevar a cabo el Plan Parcial, una actividad potencialmente contaminadora del suelo como es la fábrica de iluminación de Odel Lux S.A., dicha organización deberá aportar, en el momento del cese de actividad, un Informe de informe de situación de caracterización detallada. Su objetivo es detectar si existe contaminación derivada de las actividades potencialmente contaminantes llevadas a cabo en el emplazamiento.

Si se deduce la presencia de contaminantes en concentraciones superiores a los Niveles Genéricos de Referencia (NGR) correspondientes, el informe recogerá la información necesaria y la Valoración detallada de los Riesgos para la salud de las personas y/o los ecosistemas (dependiendo del objetivo de protección establecido).

CAPÍTULO 4.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LAS AGUAS SUPERFICIALES Y SUBTERRÁNEAS

Artículo 42. Determinaciones generales sobre protección de las aguas superficiales y subterráneas

1. Siguiendo las determinaciones recogidas en el Plan Parcial, se plasmarán soluciones innovadoras a los problemas que puedan aparecer relacionados con la cantidad y temporalidad de las escorrentías tras las lluvias mediante incorporación de sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS). Entre los diferentes SUDS que podrían implementarse por el Proyecto de Urbanización cabe indicar los siguientes:
 - Aparcamientos al aire libre con pavimentos filtrantes que alteren mínimamente las características del terreno, evitando escorrentías y erosiones, reduciendo costes de infraestructuras.
 - Difusores. Sistema que mejora la conducción y transporte de las aguas de escorrentía hacia y desde bases y subbases de material granular. Se utilizará a modo de rebosadero para la subbase del pavimento permeable del parque.
 - Zanja de drenaje e infiltración, para el drenaje de la zona infantil, la zona deportiva y la zona estancial.
 - Para la fuente transitable, instalación de una canaleta prefabricada de hormigón con rejilla.
2. Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
3. Respecto a la conexión a la red de saneamiento existente, en el caso de requerir información relativa sobre la red de alcantarillado existente en la zona de estudio, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con los servicios técnicos del Ayuntamiento.
4. La red de saneamiento del ámbito será separativa. La evacuación de los caudales de aguas residuales del interior del ámbito se realizará por una red con un colector que recogerá los vertidos de aguas negras de cada edificación o parcelación resultante.
5. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.

6. La evacuación de cada parcela dispondrá de uno o varios pozos de registro de salida o pozos de arranque y desde esta se acometerá a la red general de evacuación de aguas residuales, cuyo trazado se dispondrá bajo las calzadas viales.
7. En el caso de que se contemplen depósitos de combustible subterráneo por parte de los proyectos de edificación, todos los depósitos de combustibles y redes de distribución ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
8. En las zonas verdes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
9. Se favorecerá la infiltración natural de las aguas pluviales minimizando el sellado y la impermeabilización, llevándose a cabo únicamente en aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario.

CAPÍTULO 5.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN

Artículo 43. Determinaciones generales sobre protección de la vegetación

Debido a la existencia de arbolado urbano en el perímetro externo del ámbito SUNC-3 que puede verse afectado por el movimiento de tierras y el desplazamiento de la maquinaria, en fase de desmantelamiento de las instalaciones y fase de obras, se llevarán a cabo las siguientes medidas con respecto a dicho arbolado:

1. Ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.
2. En lo que respecta al arbolado de la red viaria, se tenderá a alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
3. El proyecto de Urbanización estudiará el trasplante de todos los ejemplares con las características adecuadas para ello, y en el caso de que sea necesario, por exhibir un estado de salud pobre, considerar su apeo.
4. Del mismo modo, se realizarán las compensaciones necesarias conforme a lo establecido por la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid .
5. En la medida de lo posible, todos los árboles existentes en la calle Rubens al este de la parcela de actuación serán conservados e incorporados dentro del diseño paisajístico de los aparcamientos,.
6. En las zonas verdes se proyectarán manchas arbustivas de especies autóctonas y rústicas en los parterres de aparcamientos y las zonas verdes propuestas, y arbolado de sombra y pradera de césped en el resto de la superficie. En puntos del entre bloque se proyectará un pavimento mixto que se compone de piezas



prefabricadas de hormigón con huecos para la siembra de césped.

CAPÍTULO 6.- MEDIDAS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD

Artículo 44. Determinaciones generales sobre tráfico y movilidad

Aunque como consecuencia del desarrollo del SUNC-3 bajo la propuesta del Plan Parcial de Reforma Interior no se prevén efectos de signo negativo sobre las condiciones de movilidad y tráfico, como parte de este estudio se plantean una serie de recomendaciones encaminadas a contribuir a su mejora:

1. Templado de tráfico:

- En relación al nuevo viario interior, para el que se prevé una sección transversal con plataforma única, se deben tener en cuenta los límites de velocidad vigentes desde el 11 de mayo de 2021, mediante la modificación del artículo 50 del Reglamento General de Circulación, que pasan a ser:
 - i. 20 km/h en vías que dispongan de plataforma única de calzada y acera.
 - ii. 30 km/h en vías de único carril por sentido de circulación.
 - iii. 50 km/h en vías de dos o más carriles de sentido de circulación.
- A este respecto, se recomienda valorar la posibilidad de no introducir tampoco elementos de separación en el límite entre calzada y acera (bolardos, etc.) para acentuar la sensación de convivencia de flujos y una mayor necesidad de cuidado al conductor, fomentando que mantenga una velocidad que respete la limitación. El ámbito para ambos flujos puede señalarse en todo caso mediante pavimentos diferenciados.
- En la nueva calle interior, restricción total a la circulación de vehículos pesados, incluso la destinada a servicios urbanos y mercancías, excepto vehículos de emergencia.
- Señalización indicando el carácter local y de acceso de la vía, incluyendo la restricción anterior y la limitación de velocidad, así como la prioridad ciclista y peatonal.

2. Fomento de la intermodalidad y de los modos no motorizados:

- Junto a la renovación de aceras en el proceso de urbanización del viario perimetral, incluir nuevos pasos de peatones en puntos intermedios de los tramos de las calles Cid Campeador y Rubens que limitan el ámbito.
- Se recomienda disponer de áreas para el estacionamiento de bicicletas y otros VMP en los futuros edificios residenciales, situados a cubierto y en áreas comunes y próximas a los accesos peatonales.
- Se recomienda incluir también estacionamientos para bicicletas junto a las paradas de autobús situadas en el perímetro del ámbito, como la existente en la calle Cid Campeador.
- Se proyecta la colocación de aparca bicicletas en zonas cerca de las zonas de uso público (juegos y zona deportiva) en grupos de 5 unidades



CAPÍTULO 7.- MEDIDAS DE INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y SUMINISTROS

Artículo 45. Determinaciones generales sobre infraestructuras, servicios y suministros

Para el diseño de la red de abastecimiento y saneamiento, así como para la determinación de los puntos de conexión, se deberán tener en cuenta las normas vigentes en el momento de la redacción del proyecto de urbanización por parte del Canal de Isabel II.

Asimismo, se atenderán las determinaciones recogidas por el preceptivo informe a emitir por parte del Canal de Isabel II en relación con el cumplimiento del Decreto 170/98, sobre Gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

En aquellos casos en los que se desarrolle alguna actividad industrial sujeta al cumplimiento de la Ley 10/1993 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales, se contemplará la ejecución de una arqueta o registro único por cada actividad industrial o equiparable, de libre acceso desde el exterior para facilitar la toma de muestras para el control de efluentes antes de la incorporación al colector correspondiente.

CAPÍTULO 8.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 46. Determinaciones generales sobre protección del patrimonio arqueológico

El sector SUNC-3 se encuentra incluido en el Área de Protección Arqueológica B, por lo que, con carácter previo a la ejecución de la Urbanización, será obligatoria la emisión de Informe Arqueológico previa realización de exploración y catas de prospección, conforme se determina en la Norma de Protección Arqueológica del Plan General.

CAPÍTULO 9.- CRITERIOS SANITARIOS Y SALUDABLES PARA LA POBLACIÓN

Artículo 47. Determinaciones generales

1. En cuanto a la prevención de alergias y asma y al objeto de minimizar su impacto en la salud de la población debe evitarse en la medida de lo posible el uso de especies con polinización anemófila (a través del aire) de los tipos de polen alergénicos más frecuentes en las políticas de restauración de cubiertas vegetales, jardinería y arbolado urbano.
2. Se limitará la plantación de especies con alta incidencia alérgica, como son plátano, arizónicas y cipreses.
3. Queda prohibida la plantación de dos especies vegetales invasoras: Cortaderia spp. (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y Acacia de Albata (Mimosa, acacia, acacia francesa), que a pesar de su prohibición son frecuentes en jardines como plantas ornamentales y que son altamente alérgicas.
4. Desde el punto de vista sanitario, dada la presencia de residuos con presencia de fibra de vidrio, fibras minerales artificiales, y principalmente placas de fibrocemento con amianto, el personal que ejecute los trabajos de demolición de estas instalaciones deberá poseer la formación adecuada y acometer las medidas de protección personal y colectiva que correspondan y particularmente respecto al amianto, su manipulación, retirada y gestión será realizada obligatoriamente por empresas especializadas y registradas en el Registro de Empresas con Riesgo de Amianto (RERA).



CAPÍTULO 10.-MEDIDAS A ADOPTAR EN FASE DE DESMANTELAMIENTO DE LAS INSTALACIONES Y FASE DE OBRAS

Artículo 48. Determinaciones generales

Se tendrán en cuenta, preferentemente, en lo que no entre en contradicción con las ordenanzas municipales en la materia, las siguientes medidas a adoptar, durante la fase de desmantelamiento de las instalaciones y de ejecución de las obras que se desarrollen en el SUNC-3. Para ello deberán ser recogidas en los proyectos de urbanización y edificación.

Artículo 49. Medidas de carácter general

Con carácter general se tendrán en cuenta una serie de medidas encaminadas a evitar la producción de impactos o a minimizarlos en aquellos casos en que no sea posible su desaparición.

A continuación, se relacionan estas medidas:

1. Con el fin de minimizar las posibles afecciones sobre el medio natural, antes de comenzar cualquier acción sobre el terreno, se balizará la zona de ocupación de las obras, de forma que no transite maquinaria pesada fuera de sus límites. El jalonamiento se realizará mediante cinta de señalización de obra de color rojo y blanco, o negro y amarillo, por razones de visibilidad.
2. Durante las fases de demolición y construcción se evitará generar nuevos accesos a las obras, aprovechando la red de caminos existentes en el interior de la zona de actuación
3. La localización de las edificaciones temporales de obra e instalaciones auxiliares (parque de maquinaria, zonas de almacenamiento de residuos, etc.), deberá caracterizarse por su accesibilidad, su completa impermeabilidad (en caso de llevarse a cabo labores de mantenimiento de maquinaria) y encontrarse suficientemente alejadas de los cauces, para evitar derrames y vertidos de sustancias peligrosas a los citados cursos.
4. Del mismo modo, dichas edificaciones e instalaciones temporales se localizarán lo suficientemente alejadas de áreas arboladas.
5. La gestión de residuos seguirá la normativa aplicable en cada caso; si llegan a generarse residuos peligrosos, deberá hacerse entrega de los mismos a un gestor autorizado.
6. Se deberá realizar una correcta eliminación de los materiales sobrantes en las obras y vertidos de todo tipo que de forma accidental se hubieran podido provocar, una vez hayan finalizado los trabajos de construcción.
7. Se garantizará la reposición de todos los servicios afectados por las obras.

Artículo 50. Ruido

Es en las fases de desmantelamiento de las instalaciones y de construcción en las que se producen los mayores incrementos en los niveles de presión sonora, debido fundamentalmente a las demoliciones y al funcionamiento de la maquinaria de obra. Las medidas preventivas a aplicar en este caso serán las siguientes:

1. Con el fin de atenuar el ruido producido durante la fase de construcción, se procederá a la utilización de maquinaria homologada que cumpla los valores límite de emisión de ruido establecidos en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre .
2. Se deberá restringir el horario de las obras al periodo diurno.
3. En todo caso, se deberá garantizar el cumplimiento de los niveles acústicos establecidos en el Real Decreto



1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

4. Se recomienda el empleo de materiales porosos con elevado índice de absorción acústica como los asfaltos drenantes, silenciosos y micro aglomerados.

Artículo 51. Calidad del aire

Con el fin de atenuar en lo posible las emisiones de contaminantes atmosféricos (polvo y partículas), durante las fases de desmantelamiento de las instalaciones y de construcción se realizarán las siguientes medidas:

1. Se controlará que la maquinaria que participe en los trabajos disponga del correspondiente certificado ITV, así como de los correspondientes a las revisiones oportunas. Además, se llevará a cabo un mantenimiento continuado de la maquinaria, para asegurar la minimización de la emisión de partículas a la atmósfera.
2. Durante la época estival, y siempre que las condiciones climatológicas lo aconsejen, se regarán zonas donde se lleve a cabo el movimiento de tierras y por donde transite la maquinaria, mediante camión cuba, a fin de evitar la formación de nubes de polvo y el aporte de partículas a los cauces. Para ello también se limitará la velocidad de los vehículos que participen en las obras por estas zonas
3. Se cubrirán con toldos o lonas las cajas de los camiones que transporten las tierras procedentes de préstamos y/o materiales excedentarios de la obra (en el caso de que los hubiere), así como cualquier otro material que pueda llegar a poner partículas en suspensión por el movimiento del aire, sobre todo en los desplazamientos que tengan lugar fuera del ámbito de la obra.
4. Evitar el levantamiento de polvo en las operaciones de carga y descarga de materiales, así como al apilamiento de materiales finos en zonas desprotegidas del viento para evitar el sobrevuelo de partículas.
5. Riego periódico o cubrimiento de los depósitos temporales de áridos u otros materiales pulverulentos, a fin de evitar su transporte por agua de lluvia o viento

Artículo 52. Suelos

1. Se evitará la afección a superficies de suelo mayores o distintas de las recogidas en los proyectos de urbanización.
2. En caso de tener prevista la realización de los mantenimientos de la maquinaria pertinentes dentro de la zona de obra, se propone, en aras de optimizar la gestión de los residuos y de evitar posibles riesgos derivados de la presencia de aceites y lubricantes de la maquinaria empleada, la instalación de un punto limpio para la gestión de los residuos de obras. En ellos se realizarán las operaciones de repostaje, reglaje, cambio de aceite, limpieza de cubetas de hormigón y recogida selectiva de residuos. Dispondrán de cubetos de recogida de vertidos ocasionales.
3. Este punto limpio deberá estar convenientemente solado, y dispondrá de una zanja perimetral para la recogida de los residuos generados en las diferentes operaciones a llevar a cabo. No obstante, y siempre que sea posible se recomienda que estas labores de mantenimiento no se realicen en el ámbito de la obra ni sus inmediaciones.
4. En aquellas áreas en las que se lleve a cabo el suministro de combustible a maquinaria, o se disponga de tanques para la alimentación de grupos electrógenos, los depósitos utilizados deberán ser homologados, y contar con cubetos de contención o medidas preventivas equivalentes que garanticen la contención de posibles fugas de los depósitos.
5. Asimismo, los puntos de suministro de combustible deberán dotarse de una lámina impermeable situada bajo la capa de tierra, de forma que se evite la infiltración de derrames o goteos propios de las



operaciones de repostaje. Queda prohibido llevar a cabo cambios de aceite o lavado de la maquinaria fuera de las zonas destinadas a tal fin.

6. Queda completamente prohibido el vertido a las aguas de aceites, combustibles, restos de hormigonado, escombros, etc.
7. En cuanto al lavado de canaletas de hormigón, no se podrán realizar directamente sobre suelo o terreno natural, para ello se habilitará en las zonas auxiliares balsas de decantación dotadas de material impermeable.
8. En caso de ser necesario aportar material durante la ejecución de las obras, éste deberá proceder de canteras o graveras legalmente autorizadas de la zona. Si es necesario llevar a cabo la apertura de nuevas explotaciones para este fin, deberán cumplirse todos los procedimientos legales pertinentes.
9. Aquellos materiales sobrantes y los suelos extraídos durante el movimiento de tierras, que resulten inadecuados y no puedan ser reutilizados, serán trasladados al vertedero controlado de residuos inertes más próximo, a la mayor brevedad posible. En ningún caso se mantendrán en la zona de obras por un período de tiempo superior a 6 meses.
10. Si, pese a la consideración de estas medidas de prevención, llegara a producirse un vertido accidental, deberá retirarse de forma inmediata el suelo contaminado y entregarse a la mayor brevedad posible a un gestor autorizado; en caso de que este vertido llegara a alcanzar un curso de agua, se pondrán en marcha las medidas de contención adecuadas para evitar en lo posible la dispersión de la sustancia contaminante por el medio hídrico.
11. Se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022. Construcción y Demolición 2001-2006, como el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (2017-2024).

Artículo 53. Medio hídrico

1. Queda completamente prohibido el vertido a las aguas de aceites, combustibles, restos de hormigonado, escombros, etc. Asimismo, queda prohibido llevar a cabo cambios de aceite o lavado de la maquinaria fuera de las zonas destinadas a tal fin.
2. Si, pese a la consideración de estas medidas de prevención, llegara a producirse un vertido accidental, deberá retirarse de forma inmediata el suelo contaminado y entregarse a la mayor brevedad posible a un gestor autorizado; en caso de que este vertido llegara a alcanzar un curso de agua, se pondrán en marcha las medidas de contención adecuadas para evitar en lo posible la dispersión de la sustancia contaminante por el medio hídrico

Artículo 54. Vegetación

1. Para garantizar su salud, los árboles estarán protegidas durante la ejecución de las obras mediante tabloncillos de madera alrededor del tronco hasta una altura total de 2 metros para evitar daños causados por el tránsito de vehículos y maquinaria.
2. Plantaciones:
 - a. Los lugares de procedencia de las plantas a emplear serán semejantes a los de plantación, perteneciendo a la misma subregión fitoclimática o a la misma estación ecológica. Los viveros seleccionados tendrán capacidad suficiente para suministrar la cantidad de especies y planta requeridas, y estarán inscritos en el Registro Oficial correspondiente.
 - b. La planta suministrada, presentará una relación proporcionada entre el tamaño de su parte aérea,



el diámetro del cuello de la raíz, el tamaño y densidad de las raíces y la edad de la planta. El color del follaje, la estructura del ramaje, su lignificación y la forma general de la planta, se ajustarán a los normales asociados a cada especie. La forma y aspecto del sistema radicular será igualmente normal, no presentando raíces excesivamente espiralizadas o amputadas; en relación a esto último, se prestará especial atención al tipo de envase empleado.

- c. Las plantaciones se realizarán siempre a savia parada, es decir, fuera del periodo vegetativo (por lo general, entre noviembre y marzo), excluyendo los días de heladas; no obstante, si las plantas se suministran por el vivero/s elegido/s en contenedor, se podrá sobrepasar este periodo.
- d. Hasta su implantación en el terreno, que deberá realizarse con la mayor brevedad posible una vez recibida la planta, los ejemplares deberán protegerse del calor o de la luz directa, depositándose en lugares protegidos del viento, frescos y sombreados, regándose periódicamente para mantener un grado de humedad suficiente, para evitar su deterioro

3. Trasplantes:

- a. Para el caso de trasplantes, se seguirá la siguiente secuencia operativa de extracción, transporte e implantación:

i. Extracción

1. La extracción es la parte más importante del proceso general de trasplante. Inicialmente se realizará una poda que debe ser agresiva principalmente para obtener un equilibrio entre la masa radicular existente tras el trasplante y la foliar.
2. Para poder realizar la poda, el árbol tiene que estar a savia parada y con las yemas en estado de reposo. En este periodo el individuo tiene sus funciones vitales en fase de reposo y por tanto no se traumatiza a la planta en exceso.
3. A continuación, se realizará una excavación perimetral del cepellón, que deberá ser de la mayor dimensión posible. La misma excavación servirá para inundar de agua las raíces de modo que mantengan un grado de humedad suficiente que evite su desecación suficiente y que proporcione un reblandecimiento de la tierra de la zona del cepellón que facilitará posteriormente su extracción.
4. Posteriormente debe realizarse una poda radicular, de una manera meticulosa ya que hay que lograr que se conserve el cepellón lo más intacto posible. Tras podar las raíces hay que aplicarles un cicatrizante especial en los cortes, para que no surjan problemas de tipo virótico. Si el cepellón no tiene consistencia, se utiliza para evitar la disgregación de la estructura radicular malla metálica sin galvanizar, se escayola o se fija mediante arcillas especiales.
5. Asimismo, hay que marcar en el árbol un punto cardinal, a fin de mantener la misma orientación tras el trasplante. Esto se debe a la acción de los vientos dominantes y desecantes, por lo que las cutículas expuestas a dicha orientación son más gruesas, disposición que debe seguir manteniéndose tras el trasplante.
6. La maquinaria especializada para este tipo de operaciones son grúas todoterreno de acción rápida con accesorios de pinzas. El ejemplar se extraerá con cuidado de lo dañarlo y de abajo a arriba.
7. Una vez suelto el individuo y debidamente asegurado se procederá a la



aplicación del tratamiento sanitario de la estructura radicular. El mismo consiste en la aplicación de bioestimulante del crecimiento radicular y fungicidas para impedir que surjan infecciones.

ii. Transporte:

1. Lo ideal es ejecutarlo el mismo día. En el lugar de destino se procederá a la descarga del árbol, con la pluma propia del camión, colocando al igual que en la carga el cable con la eslinga de protección alrededor del árbol y evitando en lo posible el cimbreo. Si se ha colocado malla de fijación en el cepellón se descargará utilizando la misma. Una vez descargado se ubica en el hueco de implantación con su orientación correcta.

iii. Plantación:

1. El hueco de implantación tiene que tener unas dimensiones suficientes como para que se introduzca el cepellón. Previamente se ha de añadir tierra vegetal enriquecida con estimulantes de crecimiento radicular.
2. El árbol se implanta con la pluma del camión o con otros medios y se cubre con el suelo originario, enterrando el cepellón y compactando el terreno con cuidado. Luego se riega lo suficiente, tampoco demasiado pues se encharcan las raíces y se pudren.
3. Una vez trasplantados los pies arbóreos, se realizará un seguimiento para garantizar el enraizamiento de los árboles en la nueva ubicación. Si en estos seguimientos se observaran árboles que no hubieran superado el trasplante con éxito, se procederá a su eliminación. En este caso se aplicarán las condiciones para la tala expresadas anteriormente.

Artículo 55. Seguridad vial y tráfico de vehículos

Durante la fase de construcción la presencia de polvo, tanto en suspensión como depositado en las vías de acceso a la parcela de actuación, va a ocasionar una molestia para el tráfico de vehículos y una cierta reducción de la seguridad vial. Por ello, se propone como medidas preventivas:

1. Se cubrirán con toldos o lonas las cajas de los camiones que transporten las tierras procedentes de préstamos y/o materiales excedentarios de la obra (en el caso de que los hubiere), así como cualquier otro material que pueda llegar a poner partículas en suspensión por el movimiento del aire, sobre todo en los desplazamientos que tengan lugar fuera del ámbito de la obra.
2. Siempre que sea necesario, se procederá a realizar la limpieza de los neumáticos de los camiones y maquinaria de obra cada vez que estos salgan de la zona de obras, al objeto de que no se deposite barro en las calzadas de la carretera de acceso

Artículo 56. Población

1. Con el fin de evitar molestias al exterior, la jornada de trabajo se realizará, como máximo, entre las 8 y las 21 horas.
2. Una vez finalizadas las obras, se efectuará la limpieza del material acumulado, préstamos o desperdicios, sobre todo, en el caso de que impidan el paso de personas y/o vehículos

Artículo 57. Residuos

1. Producción y almacenamiento temporal de residuos en obra:



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

- Adrián*
- a. Se establecerá una zona protegida de acopio de materiales, a resguardo de acciones que puedan inutilizarlos.
 - b. Se deberá llevar a cabo una segregación de residuos en obra, y disponer de los contenedores más adecuados para cada tipo de material sobrante (punto limpio dentro de la obra o similar). Por lo demás la separación selectiva se debe efectuar en el momento en que se originan los residuos. El control de estos residuos desde que se producen es la manera más eficaz de reducir la cantidad de éstos. Quiere esto decir que han de permanecer bajo control desde el primer momento, en los recipientes preparados para su almacenamiento, porque si se mezclan con otros diferentes, la posterior separación incrementa los costes de gestión.
 - c. Se supervisará el movimiento de los residuos, de forma que no queden restos descontrolados.
 - d. Deberá vigilarse que los residuos líquidos y orgánicos no se mezclen fácilmente con otros, y a consecuencia de ello resulten contaminados. Para conseguirlo, se deben depositar en los contenedores, sacos o depósitos adecuados. Los residuos se deben gestionar en recipientes preparados a tal efecto, de manera que permanezcan en su interior y sin peligro de que se mezclen unos con otros. De no ser así, se originarán residuos de difícil gestión, que probablemente acabarán en el vertedero.
 - e. Los recipientes contenedores de residuos se deben transportar cubiertos. Los recipientes, ya sean contenedores, sacos, barriles o la propia caja del camión que transporta los residuos deben estar cubiertos de manera que los movimientos y las acciones a que están sometidos no sean causa de un vertido descontrolado, ni siquiera de pequeñas cantidades (que, precisamente por tratarse de pequeñas cantidades, son difícilmente gestionables).
 - f. Los líquidos combustibles, inflamables o peligrosos se almacenarán en recipientes incombustibles, inatacables y herméticos depositados en armarios, estanterías metálicas o recintos aislados de los locales de trabajo que, en todo caso, estarán exclusivamente destinados a albergar dichos productos. No se deben incluir en estos envases productos diferentes de los que establezca su etiquetado. Los almacenes deben disponer de un sistema de ventilación forzada e iluminación antideflagrante.
 - g. Los embalajes con los que se transporta el material deben ser suficientemente estables y resistentes. Si no es así, pueden romperse o volcarse; por ejemplo, los pallets deben ser cargados de forma conveniente para que no vuelquen o caiga material. No deben ser frágiles o estar en mal estado, porque, al utilizarlos para el movimiento de materiales dentro de la obra, originarán residuos, e incluso constituirán un peligro potencial para la seguridad de los trabajadores.
 - h. En general, se deben impedir malas prácticas, que de forma indirecta originan residuos imprevistos y el derroche de materiales durante la puesta en obra.
 - i. Desde el punto de vista sanitario, dada la presencia de residuos con presencia de fibra de vidrio, fibras minerales artificiales, y principalmente placas de fibrocemento con amianto, el personal que ejecute los trabajos de demolición de estas instalaciones deberá poseer la formación adecuada y acometer las medidas de protección personal y colectiva que correspondan y particularmente respecto al amianto, su manipulación, retirada y gestión será realizada obligatoriamente por empresas especializadas y registradas en el Registro de Empresas con Riesgo de Amianto (RERA).

2. Personal de las obras.

- a. Se fomentará, mediante reuniones informativas periódicas con el personal de la obra, el interés



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

BIII-94

94

613

por reducir los recursos utilizados y los volúmenes de residuos originados.

- b. Se comprobará que todos cuantos intervienen en la obra (incluidas las subcontratas), conocen sus obligaciones en relación con los residuos y que cumplen las directrices del Plan de residuos.
- c. Se elaborarán y difundirán por la contrata entre su personal normas de seguridad y actuación en caso de emergencia, con información sobre la peligrosidad, manipulado, transporte y almacenamiento correcto de las sustancias. Un accidente incorrectamente resuelto puede provocar indeseables consecuencias medioambientales.
- d. En los puestos de trabajo se acopiará la cantidad adecuada a cada operación de materiales combustibles, inflamables o peligrosos.

3. Medidas específicas para los RCD's

Con objeto de conseguir una mejor gestión de los residuos generados en la obra de manera que se facilite su reutilización, reciclaje o valorización y para asegurar las condiciones de higiene y seguridad que se requiere el artículo 5.4 del Real Decreto 105/2008 que regula la producción y gestión de los residuos de construcción y de demolición, así como en la Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid, se tomarán las siguientes medidas:

- a. Las zonas de obra destinadas al almacenaje de residuos quedarán convenientemente señalizadas y para cada fracción se dispondrá un cartel señalizador que indique el tipo de residuo que recoge.
- b. Los residuos procedentes de los vaciados de los depósitos se acopiarán en el interior de la parcela en zonas donde no se altere el normal funcionamiento de la vía de servicio. Estos acopios se irán evacuando progresivamente a través del gestor autorizado, no superando nunca la cantidad acopiada las fracciones establecidas en el apartado 5 del artículo 5 del Real Decreto 105/2008, que establece como acopio máximo para el hormigón 80 Tn.
- c. El contratista adjudicatario de las obras estará obligado a presentar un Plan de Gestión de Residuos, en el que se establezca, entre otros el procedimiento de separación, acopio y transportes de los residuos generados, así como los puntos de acopio en el interior de la obra, y sus dimensiones y cantidades máximas. Dicho Plan deberá ser aprobado por la Dirección Técnica de las Obras, así como por la propiedad.
- d. Dentro de este Plan se reflejarán las diferentes obligaciones del contratista en relación con los residuos de construcción y demolición, de acuerdo con lo establecido por el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.
- e. El plan, una vez aprobado por la dirección facultativa, y aceptado por la propiedad, pasará a formar parte de los documentos contractuales de la obra.
- f. Cuando los residuos de construcción y demolición se entreguen por parte del poseedor a un gestor se hará constar la entrega en un documento fehaciente en el que figurará la identificación del poseedor, del productor, la obra de procedencia y la cantidad en toneladas o en metros cúbicos codificados con arreglo a la lista europea de residuos publicada por Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero.
- g. Los residuos estarán en todo momento en adecuadas condiciones de higiene y seguridad y se evitará en todo momento la mezcla de fracciones ya seleccionadas.
- h. Todos los envases que lleven residuos deben estar claramente identificados, indicando en todo momento el nombre del residuo, código LER, nombre y dirección del poseedor y el pictograma de



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

peligro en su caso.

- i. Los residuos peligrosos se depositarán sobre cubetos de retención apropiados a su volumen; además deben de estar protegidos de la lluvia.
- j. Todos los productos envasados que tengan carácter de residuo peligroso deberán estar convenientemente identificados especificando en su etiquetado el nombre del residuo, código LER, nombre y dirección del productor y el pictograma normalizado de peligro.
- k. Las zonas de almacenaje para los residuos peligrosos habrán de estar suficientemente separadas de las de los residuos no peligrosos, evitando de esta manera la contaminación de estos últimos.
- l. Los residuos se depositarán en el lugar destinados a los mismos conforme se vayan generando, y se almacenarán en contenedores adecuados tanto en número como en volumen evitando en todo caso la sobrecarga de los contenedores por encima de sus capacidades límite.
- m. Los contenedores situados próximos a lugares de acceso público se protegerán fuera de los horarios de obra con lonas o similares para evitar vertidos descontrolados por parte de terceros que puedan provocar su mezcla o contaminación.

Artículo 58. Medidas para la protección del patrimonio arqueológico

Se realizará un control arqueológico de los movimientos de tierras durante la ejecución de obras, cumpliendo la prescripción realizada en el Informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid

CAPÍTULO 11.- MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

Artículo 59. Actuaciones específicas de seguimiento y control

1. Las tareas por desarrollar consistirán básicamente en la comprobación de que los proyectos de urbanización y edificación del ámbito SUNC-3 contemplan las medidas recogidas en el presente Documento Ambiental Estratégico:
 - Mitigación y adaptación al cambio climático
 - Protección acústica
 - Protección de suelos y aguas subterráneas
 - Protección de la vegetación
 - Tráfico y movilidad
 - Infraestructuras, servicios y suministros
 - Protección del patrimonio arqueológico
 - Criterios sanitarios y saludables
2. Asimismo, se garantizará que las medidas contempladas en el capítulo de Medidas a adoptar en fase de desmantelamiento de las instalaciones y fase de obras del proyecto de urbanización de este Documento Ambiental Estratégico se incorporan a los citados proyectos para que sean tenidas en cuenta durante la ejecución de las obras.
3. Tal y como se ha mencionado anteriormente, los proyectos de construcción y/o edificación podrán ampliar, acotar o particularizar las determinaciones recogidas para dicha fase de obra.



4. En el siguiente cuadro se reflejan los principales impactos identificados, las medidas adoptadas para su prevención o corrección, así como el responsable y momento de su aplicación:

IMPACTO PREVISTO	MEDIDA CORRECTORA ADOPTADA	RESPONSABLE DE LA APLICACIÓN	MOMENTO DE LA APLICACIÓN
Consumo energético por sistemas de iluminación de alumbrado público	<p>Cumplimiento de la Ley 15/2010, de 10 de diciembre, de Prevención de la Contaminación Lumínica y del Fomento del ahorro y Eficiencia Energéticos derivados de Instalaciones de iluminación y de los objetivos establecidos en la disposición adicional cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.</p> <p>Instalación de sistemas eficientes de iluminación, como lámparas de bajo consumo, o dispositivos de control en el alumbrado (células fotoeléctricas, detectores de presencia, etc.).</p> <p>Instalaciones de alumbrado exterior dotadas de sistemas de encendido.</p> <p>Implantación de sistemas de regulación del nivel luminoso.</p> <p>Cuidado del posicionamiento, orientación y focalización de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz.</p> <p>Disminución del haz de luz que salga fuera de la zona a iluminar.</p> <p>Adaptación a los requisitos técnicos establecidos para lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) a este respecto.</p> <p>No se instalarán luminarias con un flujo en el hemisferio superior (FHS) superior al 50%, ni farolas de tipo globo sin recubrimiento superior, ni se iluminará "de abajo hacia arriba".</p> <p>No se instalarán fuentes de iluminación mediante proyectores o láseres que proyecten por encima del plano horizontal.</p> <p>Seguimiento de las consideraciones recogidas en la "Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.</p>	Excmo. Ayto. de Móstoles	Licencia de obras de proyectos de urbanización y/o edificación
Consumo de agua en urbanización	No se colocarán bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de abastecimiento de agua potable.	Excmo. Ayto. de Móstoles	Licencia de obras de proyecto de urbanización
Consumo de agua en edificación	<p>Instalación de contadores individuales de agua con mecanismos para el máximo ahorro de agua.</p> <p>Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de mecanismos para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.</p> <p>En los cuartos de baño, se emplearán griferías economizadoras de agua o de reducción de caudal en grifos, duchas y cisternas (contadores individuales, economizadores de chorro, reductores de caudal, cabezales de ducha de bajo consumo, grifos monomando</p>	Excmo. Ayto. de Móstoles	Licencia de obras de proyectos de edificación



IMPACTO PREVISTO	MEDIDA CORRECTORA ADOPTADA	RESPONSABLE DE LA APLICACIÓN	MOMENTO DE LA APLICACIÓN
	y aislamiento de tuberías de agua caliente) Sistema de recirculación para recuperación de agua en instalaciones de refrigeración, climatización y calefacción.		
Consumo de agua en espacios libres y zonas verdes	No se utilizará césped tapizante de altos requerimientos hídricos. Se utilizarán especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos. Se utilizarán sistemas de riego eficaces. Se instalarán sistemas de riego automático dotados de programadores adaptables a las diferentes estaciones y regímenes de lluvia con detectores de lluvia / humedad en el suelo, de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, de riego por goteo en zonas arbustivas y arbóreas. Se instalarán en las fuentes públicas, dispositivos economizadores de agua. Cumplimiento de la normativa del Canal de Isabel II en relación a las redes de riego que se conecten provisionalmente a la red de distribución de agua potable, disponiendo de una única acometida con contador. Se dispondrá de un circuito hidráulico cerrado en la fuente transitable.	Excmo. Ayto. de Móstoles	Licencia de obras de proyectos de urbanización y/o edificación
Consumo energético en edificación	Se incorporarán dispositivos de sombreado de ventanas. Diseño de las fachadas (aberturas y forma) y distribución interior del edificio para conseguir el máximo aprovechamiento de calor y luz natural. Distribución de los espacios interiores que tenga en cuenta cada una de las orientaciones y asigne conscientemente en uso de cada espacio en función del soleamiento esperado. Se considerará el color de la fachada de los edificios como un factor del confort térmico, utilizando los colores claros para proteger del calor y los oscuros para un calentamiento mayor de la fachada y una mayor transmisión al interior. Instalación de sistemas de calefacción central colectiva, en las edificaciones colectivas. En el caso de no ser posible, utilización de calderas de calefacción y agua caliente de tipo de bajo consumo (calderas de condensación y calderas de baja temperatura). Aislamiento de tuberías de calefacción que discurran por espacios no calefactados (garajes, trasteros, zonas comunes...).	Excmo. Ayto. de Móstoles	Licencia de obras de proyectos de edificación



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

IMPACTO PREVISTO	MEDIDA CORRECTORA ADOPTADA	RESPONSABLE DE LA APLICACIÓN	MOMENTO DE LA APLICACIÓN
	energía solar para usos térmicos" desarrollada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía. Instalación de ventanas con doble cristal, o doble ventana, y carpinterías con rotura de puente térmico (con material aislante entre la parte interna y externa) para los marcos de las mismas.		
Emisiones de CO2 derivadas de las necesidades de climatización	Mismas medidas que las indicadas para reducir el consumo energético en edificación	Excmo. Ayto. de Móstoles	Licencia de obras de proyectos de edificación
Cambio climático	Mismas medidas que las indicadas para reducir el consumo energético en edificación	Excmo. Ayto. de Móstoles	Licencia de obras de proyectos de edificación
Afección a la movilidad	Se tendrán en cuenta los límites de velocidad vigentes desde el 11 de mayo de 2021, mediante la modificación del artículo 50 del Reglamento General de Circulación. No se introducirán elementos de separación en el límite entre calzada y acera (bolardos, etc.). El ámbito para ambos flujos puede señalarse en todo caso mediante pavimentos diferenciados. En la nueva calle interior, restricción total a la circulación de vehículos pesados, incluso la destinada a servicios urbanos y mercancías, excepto vehículos de emergencia. Señalización indicando el carácter local y de acceso de la vía, incluyendo la restricción anterior y la limitación de velocidad, así como la prioridad ciclista y peatonal. Se incluirán nuevos pasos de peatones en puntos intermedios de los tramos de las calles Cid Campeador y Rubens que limitan el ámbito. Se incluirán también estacionamientos para bicicletas junto a las paradas de autobús situadas en el perímetro del ámbito, como la existente en la calle Cid Campeador. Se colocarán aparca bicicletas en zonas cerca de las zonas de uso público (juegos y zona deportiva) en grupos de 5 unidades.	Excmo. Ayto. de Móstoles	Licencia de obras de proyectos de urbanización y/o edificación
Afección a salud pública	Dada la presencia de residuos con presencia de fibra de vidrio, fibras minerales artificiales, y principalmente placas de fibrocemento con amianto, el personal que ejecute los trabajos de demolición de estas instalaciones deberá poseer la formación adecuada y acometer las medidas de protección personal y colectiva que correspondan y particularmente respecto al amianto, su manipulación, retirada y gestión será realizada obligatoriamente por empresas especializadas y registradas en el Registro de Empresas con Riesgo de Amianto (RERA).	Excmo. Ayto. de Móstoles	Licencia de proyecto de demolición o desmantelamiento
	Se evitará el uso de especies con polinización anemófila (a través del aire) de los tipos de polen alergénicos más frecuentes en las políticas de restauración de cubiertas vegetales, jardinería y arbolado urbano, especialmente las especies con alta incidencia alérgica, como son plátano, arizónicas y cipreses. No se plantarán las especies vegetales invasoras Cortaderia spp. (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y Acacia de Albata (Mimosa, acacia, acacia francesa).	Excmo. Ayto. de Móstoles	Licencia de obras de proyectos de urbanización y/o edificación



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

IMPACTO PREVISTO	MEDIDA CORRECTORA ADOPTADA	RESPONSABLE DE LA APLICACIÓN	MOMENTO DE LA APLICACIÓN
<p>Inundabilidad. Afección a las aguas superficiales, al acuífero y a su recarga</p> <p><i>Salvador</i></p>	<p>Se incorporarán sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS) como aparcamientos al aire libre con pavimentos filtrantes, difusores a modo de rebosadero para la subbase del pavimento permeable del parque. También se instalará una zanja de drenaje e infiltración, para el drenaje de la zona infantil, la zona deportiva y la zona estancial y una canaleta prefabricada de hormigón con rejilla para la fuente transitable.</p> <p>Se diseñarán redes de saneamiento estancas.</p> <p>Respecto a la conexión a la red de saneamiento existente, en el caso de requerir información relativa sobre la red de alcantarillado existente en la zona de estudio, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con los servicios técnicos del Ayuntamiento.</p> <p>La red de saneamiento del ámbito será separativa.</p> <p>No se incorporará a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.</p> <p>La evacuación de cada parcela dispondrá de un pozo de registro de salida o pozo de arranque y desde esta se acometerá a la red general de evacuación de aguas residuales, cuyo trazado se dispondrá bajo las calzadas viales.</p> <p>En el caso de contemplarse depósitos de combustible subterráneo o almacenamientos de sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico, irán debidamente sellados y estancos, pasando periódicamente pruebas de estanqueidad.</p> <p>Se favorecerá la infiltración natural de las aguas pluviales minimizando el sellado y la impermeabilización.</p>	<p>Excmo. Ayto. de Móstoles</p>	<p>Licencia de obras de proyectos de urbanización</p>
<p>Incremento de emisiones acústicas como consecuencia del tráfico asociado al desarrollo</p> <p><i>Alfonso</i></p>	<p>Cumplimiento de los límites de velocidad vigentes desde el 11 de mayo de 2021, mediante la modificación del artículo 50 del Reglamento General de Circulación.</p> <p>Se evitarán los elementos de separación en el límite entre calzada y acera (bolardos, etc.). El ámbito para ambos flujos puede señalarse en todo caso mediante pavimentos diferenciados.</p> <p>Las condiciones anteriores se señalarán con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.</p> <p>Se utilizarán materiales uniformes para las calzadas del viario interno, evitando especialmente empedrados o adoquinados.</p> <p>El Ayuntamiento de Móstoles deberá considerar la recogida de basuras y vaciado de contenedores de reciclaje, preferiblemente, en horario diurno y vespertino, utilizando para ello, sistemas de recogida silenciosos. Así mismo deberá restringir el periodo de uso de los contenedores de reciclado de vidrio al horario diurno. Por otro lado, deberá fomentar la utilización de sistemas de limpieza de la vía pública no contaminantes acústicamente, o que cuenten con sistemas que disminuyan las emisiones sonoras, evitando la utilización de sistemas de recogida por impulsión de aire. El</p>	<p>Excmo. Ayto. de Móstoles</p>	<p>Licencia de obras de proyectos de urbanización y/o edificación</p>

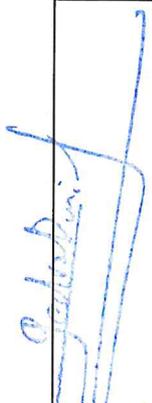
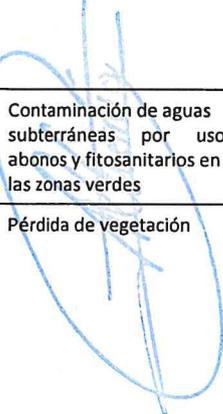


PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

BIII-100 **629**
100

619

IMPACTO PREVISTO	MEDIDA CORRECTORA ADOPTADA	RESPONSABLE DE LA APLICACIÓN	MOMENTO DE LA APLICACIÓN
	<p>ayuntamiento deberá velar por el respeto a la tipología acústica de cada zona según la zonificación acústica vigente o la propuesta en este estudio en lo referente a emisiones hacia el exterior, de forma que ningún emisor acústico podrá producir ruidos que hagan que el nivel ambiental sobrepase los límites fijados para cada una de las áreas acústicas de acuerdo con el RD 1367/2007 y los correspondientes artículos de la ordenanza municipal. En particular, se debería prestar atención a las emisiones acústicas de las actividades que se implanten en el ámbito como de las distintas obras en edificios u otras infraestructuras, a las emisiones de sirenas, alarmas y distintos sistemas de reclamo que empleen dispositivos acústicos, a la no superación de las velocidades máximas establecidas la vía pública y a la regulación del ruido de ocio.</p>		
<p>Posible contaminación de suelos derivada de las actividades llevadas a cabo históricamente en el ámbito de estudio</p>	<p>Según el 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, al haberse desarrollado en el suelo donde se va a llevar a cabo el Plan Parcial, una actividad potencialmente contaminadora del suelo como es la fábrica de iluminación de Odel Lux S.A., dicha organización deberá aportar, en el momento del cese de actividad, un Informe de informe de situación de caracterización detallada. Su objetivo es detectar si existe contaminación derivada de las actividades potencialmente contaminantes llevadas a cabo en el emplazamiento. Si se deduce la presencia de contaminantes en concentraciones superiores a los Niveles Genéricos de Referencia (NGR) correspondientes, el informe recogerá la información necesaria y la Valoración detallada de los Riesgos para la salud de las personas y/o los ecosistemas (dependiendo del objetivo de protección establecido).</p>	<p>Excmo. Ayto. de Móstoles y Comunidad de Madrid</p>	<p>Licencia de obras de proyectos de urbanización y/o edificación</p>
<p>Contaminación de aguas subterráneas por uso de abonos y fitosanitarios en las zonas verdes</p>	<p>En las zonas verdes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas.</p>	<p>Excmo. Ayto. de Móstoles</p>	<p>Labores de mantenimiento de zonas verdes públicas y privadas</p>
<p>Pérdida de vegetación</p> 	<p>Ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.</p> <p>En lo que respecta al arbolado de la red viaria, se tenderá a alternar diferentes especies, procurando que sean resistentes y de fácil conservación. Se utilizarán especies autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental.</p> <p>Se estudiará el trasplante de todos los ejemplares con las características adecuadas para ello, y en el caso de que sea necesario, por exhibir un estado de salud pobre, se</p>	<p>Excmo. Ayto. de Móstoles</p>	<p>Licencia de obras de proyectos de urbanización y/o edificación</p>



PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

IMPACTO PREVISTO	MEDIDA CORRECTORA ADOPTADA	RESPONSABLE DE LA APLICACIÓN	MOMENTO DE LA APLICACIÓN
	<p>considerará su apeo.</p> <p>Se realizarán las compensaciones necesarias conforme a lo establecido por la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.</p> <p>En la medida de lo posible, los árboles existentes en la calle Rubens al este de la parcela de actuación serán conservados e incorporados dentro del diseño paisajístico de los aparcamientos.</p> <p>En las zonas verdes se proyectarán manchas arbustivas de especies autóctonas y rústicas en los parterres de aparcamientos y las zonas verdes propuestas, y arbolado de sombra y pradera de césped en el resto de la superficie. En puntos del entre bloque se proyectará un pavimento mixto que se compone de piezas prefabricadas de hormigón con huecos para la siembra de césped.</p>		
Afección a infraestructuras existentes y garantía de abastecimiento, servicios y suministros	<p>Para el diseño de la red de abastecimiento y saneamiento, así como para la determinación de los puntos de conexión, se tendrán en cuenta las normas vigentes en el momento de la redacción del proyecto de urbanización por parte del Canal de Isabel II.</p> <p>Se atenderán las determinaciones recogidas por el preceptivo informe a emitir por parte del Canal de Isabel II en relación con el cumplimiento del Decreto 170/98, sobre Gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.</p> <p>En aquellos casos en los que se desarrolle alguna actividad industrial sujeta al cumplimiento de la Ley 10/1993 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales, se contemplará la ejecución de una arqueta o registro único por cada actividad industrial o equiparable, de libre acceso desde el exterior para facilitar la toma de muestras para el control de efluentes antes de la incorporación al colector correspondiente.</p>	Excmo. Ayto. de Móstoles y Canal de Isabel II	Licencias de obra de proyectos de urbanización
Afección a patrimonio arqueológico	Con carácter previo a la ejecución de la Urbanización, será obligatoria la emisión de un Informe Arqueológico previa realización de exploración y catas de prospección, conforme se determina en la Norma de Protección Arqueológica del Plan General.	Excmo. Ayto. de Móstoles	Licencias de obra de proyectos de urbanización y/o de edificación
Afección en fase de desmantelamiento de instalaciones y fase de obras	Se han incluido una serie de medidas que deberán adoptarse durante la fase de obras, las cuales se recogen en el apartado de "Medidas a adoptar en fase de desmantelamiento de las instalaciones y fase de obras".	Excmo. Ayto. de Móstoles	Licencias de obra de proyectos de urbanización y/o de edificación



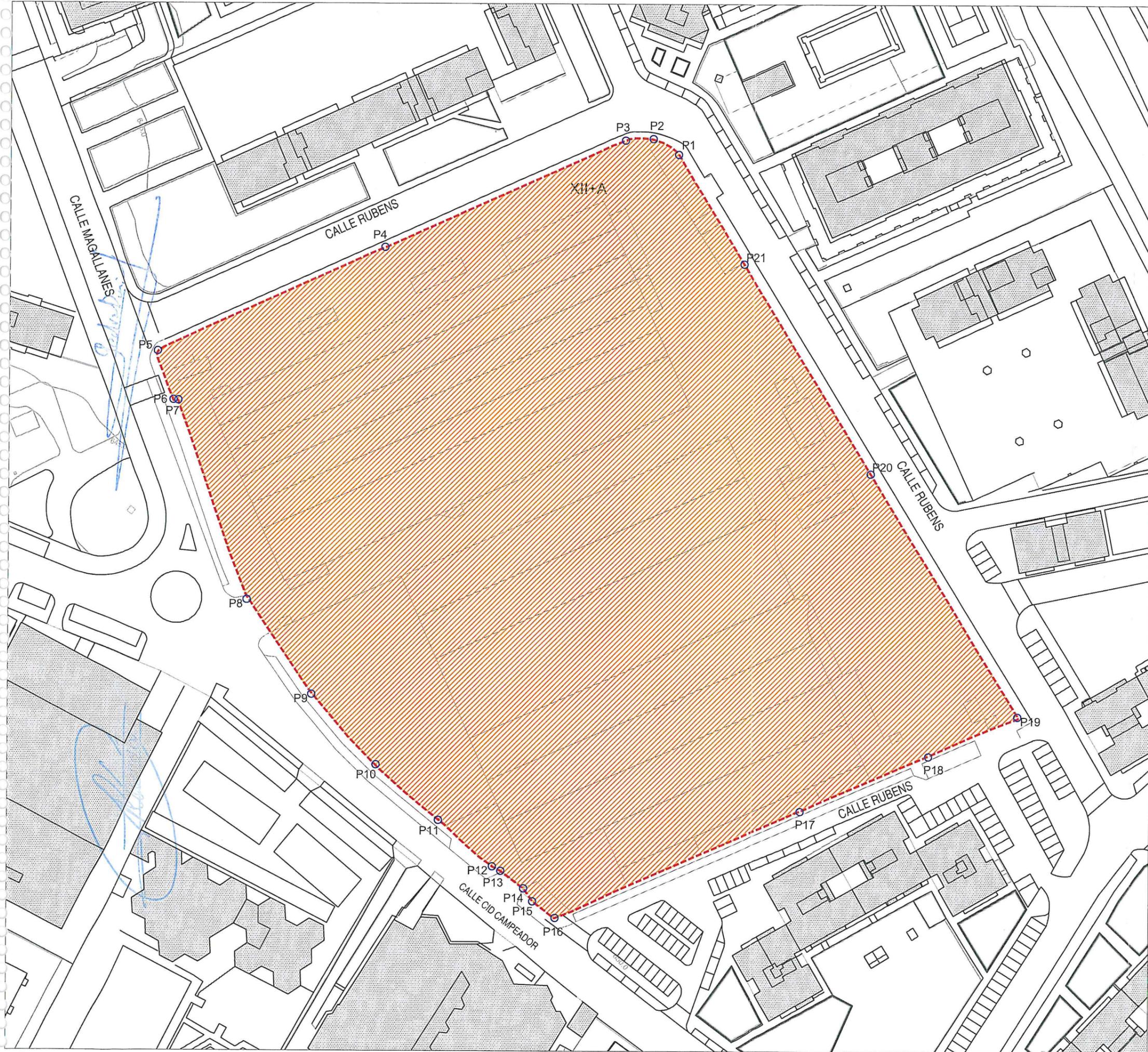
PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-3 'CID CAMPEADOR-LLEDÓ'

Calle Magallanes 4 y Cid Campeador 12, Móstoles, Madrid

BIII-102

621

621



LEYENDA

- - - - - **Ámbito Plan parcial S.U.N.C.- 3 Mostoles**
Superficie del Ámbito 29.285 m²
- Usos Industrial**

CUADRO DE COORDENADAS		
ESTE	NORTE	PTO
425941.62	4464621.12	P1
425934.57	4464625.38	P2
425926.96	4464624.92	P3
425861.16	4464595.66	P4
425798.78	4464567.27	P5
425803.20	4464553.96	P6
425804.55	4464553.82	P7
425823.62	4464499.34	P8
425841.59	4464473.55	P9
425859.39	4464454.37	P10
425876.64	4464439.22	P11
425891.52	4464426.64	P12
425893.86	4464425.40	P13
425900.17	4464420.65	P14
425902.66	4464417.10	P15
425908.86	4464412.60	P16
425976.16	4464441.85	P17
426011.20	4464456.99	P18
426035.59	4464467.89	P19
425995.03	4464534.15	P20
425959.86	4464591.29	P21

UTM ETRS89, Huso 30N

Natureback Design

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR
S.U.N.C 3 - LLEDÓ MUNICIPIO DE MOSTOLES

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



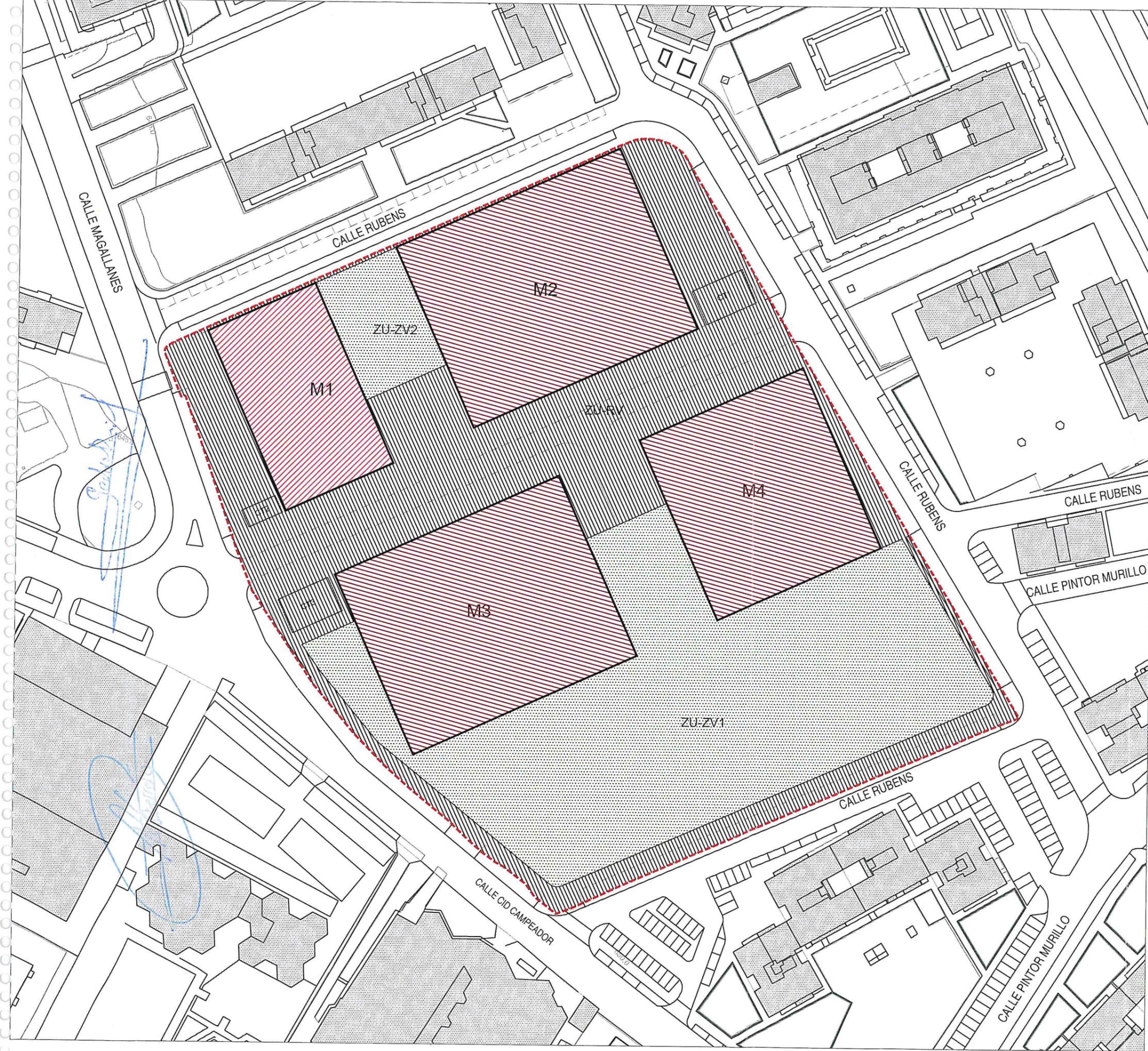
CALLE MAGALLANES 4 y CID CAMPEADOR 12
28935 MOSTOLES, MADRID

PROMOTOR: JAVIER LLEDÓ TIEDRA
NIF :05230923-X
ARQUITECTOS: IVÁN GARCÍA CARDENAL
Nº de Colegiado 13925
NATALIA CHINCILLA
Nº de Colegiado 12282

E 1/250
MARZO 2022

103

0-1



LEYENDA

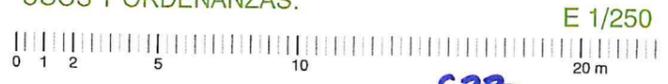
-  Residencial Multifamiliar Libre
-  Residencial Multifamiliar VPPL
-  ZU-RV Red Viaria Local
-  ZU-ZV Red Local de Espacios Libres Públi

 **Ámbito Plan parcial S.U.N.C.- 3 Mostoles**

- Superficie Redes Locales (60%)	17.571 m ²
- Superficie Lucrativa (40%)	11.714 m ²
- Superficie Total del Ámbito	29.285 m ²

-  Límite de Parcela
-  Alineación

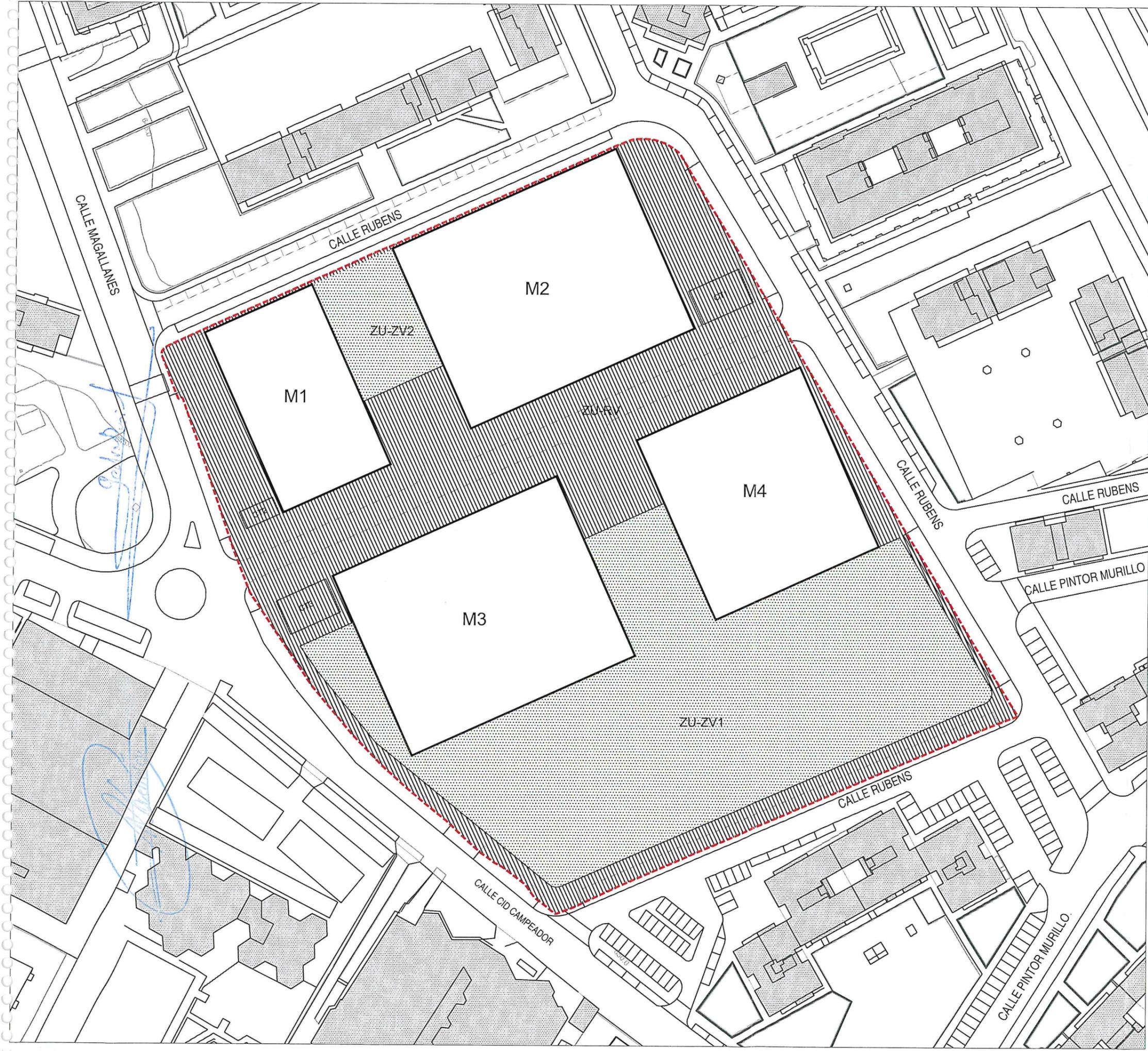
Natureback Design
 PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR
 S.U.N.C 3 - LLEDÓ MUNICIPIO DE MOSTOLES
 CALIFICACIÓN DEL SUELO,
 USOS Y ORDENANZAS.



CALLE MAGALLANES 4 y CID CAMPEADOR 12
 28935 MOSTOLES, MADRID

PROMOTOR : JAVIER LLEDÓ TIEDRA
 NIF: 05230923-X
 ARQUITECTOS: IVÁN GARCÍA CARDENAL
 Nº de Colegiado 13925
 NATALIA CHINCILLA
 Nº de Colegiado 12282

633
 104
 MARZO 2022
 0-2



LEYENDA

-  ZU-RV Red Viaria Local
-  ZU-ZV Red Local de Espacios Libres Público

- Superficie ZU-RV	8.271 m ²
- Superficie ZU-ZV	9.300 m ²
- Ttotal Superficie Redes Locales	17.571 m ²

-  **Ámbito Plan parcial S.U.N.C.- 3 Mostoles**
-  Límite de Parcela
-  Alíneación

Natureback Design
 PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR
 S.U.N.C 3 - LLEDÓ MUNICIPIO DE MOSTOLES

REDES PÚBLICAS

E 1/250

0 1 2 5 10 20 m

CALLE MAGALLANES 4 y CID CAMPEADOR 12
 28935 MOSTOLES, MADRID

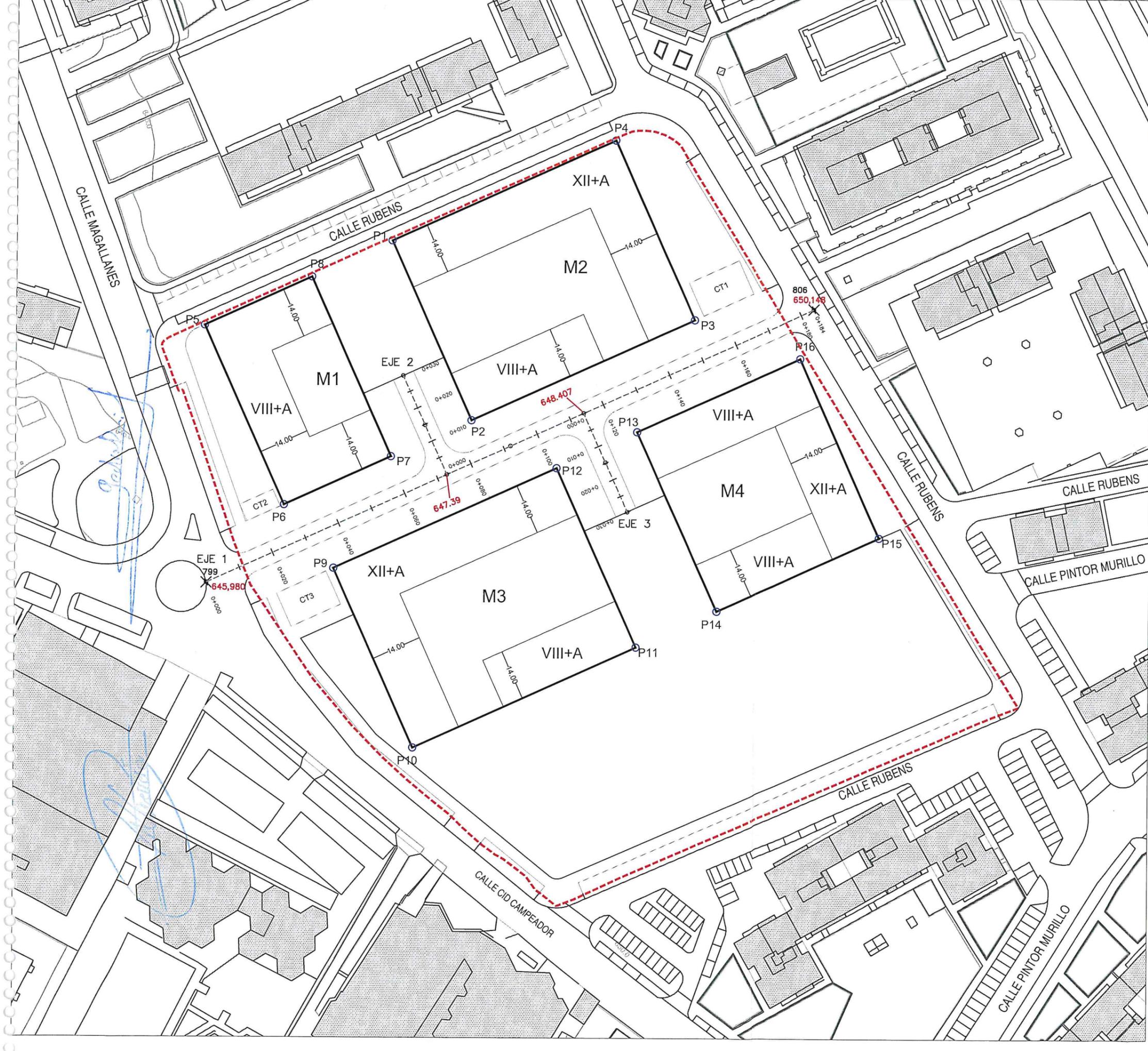
PROMOTOR : JAVIER LLEDÓ TIEDRA
 NIF: 05230923-X

ARQUITECTOS: IVÁN GARCÍA CARDENAL
 Nº de Colegiado 13925
 NATALIA CHINCILLA
 Nº de Colegiado 12282

634
 105

Natureback Design

0-3



LEYENDA

- - - - - Ámbito Plan parcial S.U.N.C.- 3 Mostoles
- Límite de Parcela
- Alineación

M1					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P5	P5 - P6	54.00	90°0'0"	425810.40	4464571.80
P6	P6 - P7	32.41	90°0'0"	425832.59	4464522.57
P7	P7 - P8	54.00	90°0'0"	425862.13	4464535.88
P8	P8 - P5	32.41	90°0'0"	425839.93	4464585.11
M2					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	54.00	90°0'0"	425862.09	4464595.10
P2	P2 - P3	67.50	90°0'0"	425884.28	4464545.87
P3	P3 - P4	54.00	90°0'0"	425945.82	4464573.61
P4	P4 - P1	67.50	90°0'0"	425923.62	4464622.84
M3					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P9	P9 - P10	54.00	90°0'0"	425846.39	4464505.09
P10	P10 - P11	67.50	90°0'0"	425868.58	4464455.86
P11	P11 - P12	54.00	90°0'0"	425930.12	4464483.60
P12	P12 - P9	67.50	90°0'0"	425907.92	4464532.83
M4					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P13	P13 - P14	54.00	90°0'0"	425930.08	4464542.82
P14	P14 - P15	49.52	90°0'0"	425952.27	4464493.59
P15	P15 - P16	54.00	90°0'0"	425996.58	4464513.56
P16	P16 - P13	49.52	90°0'0"	425974.38	4464562.79

UTM ETRS89, Huso 30N

Natureback Design

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR
S.U.N.C 3 - LLEDÓ MUNICIPIO DE MOSTOLES

ALINEACIÓN

E 1/250

CALLE MAGALLANES 4 y CID CAMPEADOR 12
28935 MOSTOLES, MADRID

PROMOTOR: JAVIER LLEDÓ TIEDRA
NIF. 05230923-X

ARQUITECTOS: IVÁN GARCÍA CARDENAL
Nº de Colegiado 13925
NATALIA CHINCILLA
Nº de Colegiado 12282

MARZO 2022

630 106

0-4 675



LEYENDA

- Ámbito Plan parcial S.U.N.C.- 3 Mostoles
- Límite de Parcela
- Alineación
- Área de movimiento de la edificación

CUADRO DE SUPERFICIES

PARCELA	SUPERFICIE	USO	EDIFICABILIDAD
M1	1.750 m2	Residencial Multifamiliar VPPL	5.857 m2
M2	3.645 m2	Residencial Multifamiliar Libre	19.000 m2
M3	3.645 m2	Residencial Multifamiliar Libre	19.000 m2
M4	2.673 m2	Residencial Multifamiliar Libre	14.713 m2
SUP TOTAL	11.714 m2	EDIFICABILIDAD TOTAL	58.570 m2

PARCELA	SUPERFICIE	USO	EDIFICABILIDAD
CT1	150 m2	Centro de Transformación	0 m2
CT2	50 m2	Centro de Transformación	0 m2
CT3	150 m2	Centro de Transformación	0 m2
SUP TOTAL	350 m2	EDIFICABILIDAD TOTAL	0 m2

Natureback Design
 PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR
 S.U.N.C 3 - LLEDÓ MUNICIPIO DE MOSTOLES

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

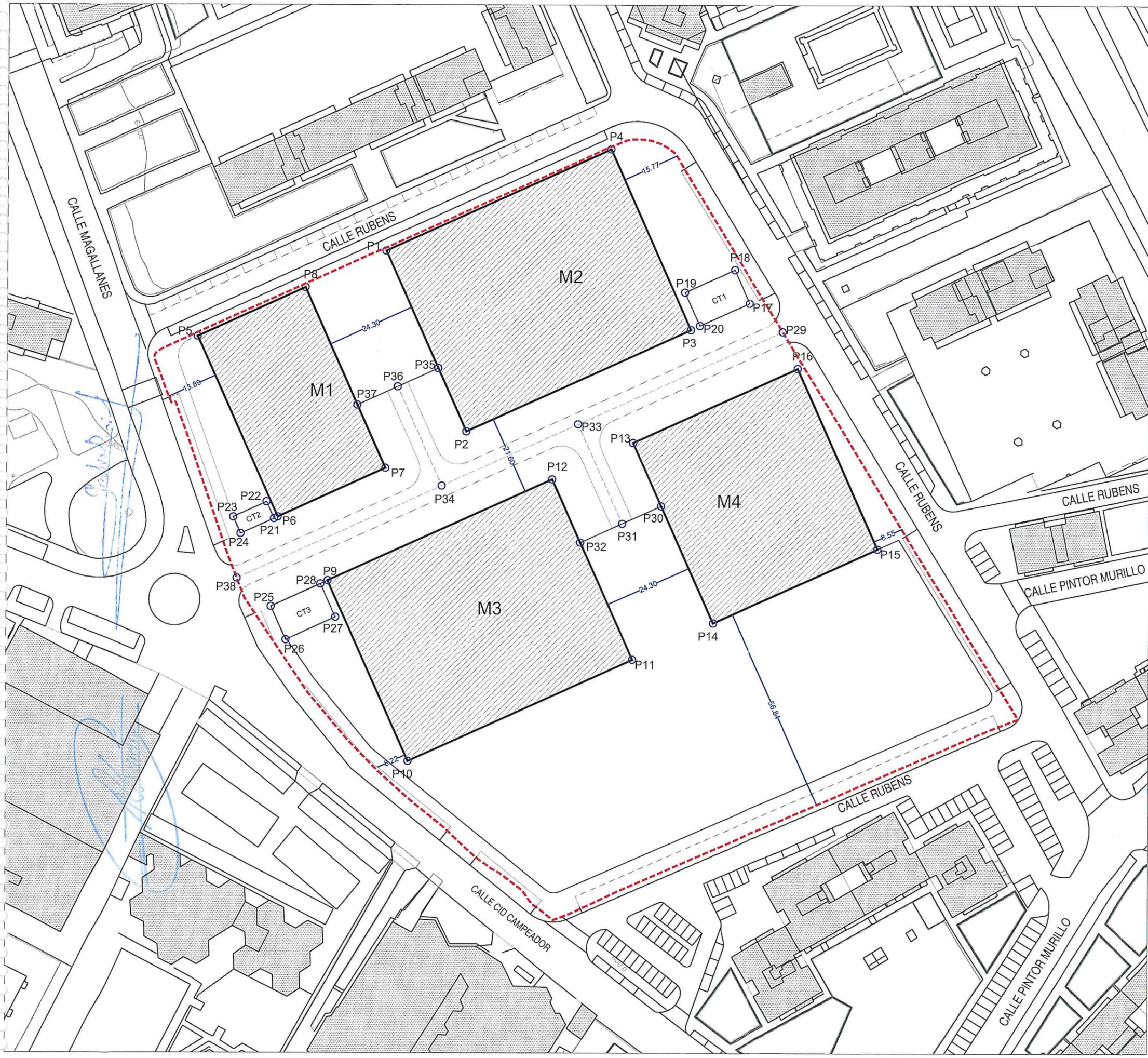
E 1/750

0 1 2 5 10 20 m

CALLE MAGALLANES 4 y CID CAMPEADOR 12
 28935 MOSTOLES, MADRID

PROMOTOR: JAVIER LEDÓ TIEDRA
 NIF: 05230923-X
 ARQUITECTOS: IVÁN GARCÍA CARDENAL
 Nº de Colegiado 13925
 NATALIA CHINCILLA
 Nº de Colegiado 12282

636 107
 MARZO 2022
 O-5
 626



LEYENDA

- Superficie Lucrativa
- Ámbito Plan parcial S.U.N.C.- 3 Mostoles
- Límite de Parcela
- Alíneación

M1

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P5	P5 - P6	54.00	90°0'0"	425810.40	4464571.80
P6	P6 - P7	32.41	90°0'0"	425832.59	4464522.57
P7	P7 - P8	54.00	90°0'0"	425862.13	4464535.88
P8	P8 - P5	32.41	90°0'0"	425839.93	4464585.11

M2

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	54.00	90°0'0"	425862.09	4464595.10
P2	P2 - P3	67.50	90°0'0"	425884.28	4464545.87
P3	P3 - P4	54.00	90°0'0"	425945.82	4464573.61
P4	P4 - P1	67.50	90°0'0"	425923.62	4464622.84

M3

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P9	P9 - P10	54.00	90°0'0"	425846.39	4464505.09
P10	P10 - P11	67.50	90°0'0"	425868.58	4464455.86
P11	P11 - P12	54.00	90°0'0"	425930.12	4464483.60
P12	P12 - P9	67.50	90°0'0"	425907.92	4464532.83

M4

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P13	P13 - P14	54.00	90°0'0"	425930.08	4464542.82
P14	P14 - P15	49.52	90°0'0"	425952.27	4464493.59
P15	P15 - P16	54.00	90°0'0"	425997.39	4464513.93
P16	P16 - P13	49.52	90°0'0"	425975.20	4464563.16

CT1

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P17	P17 - P18	10.00	90°0'0"	425961.93	4464580.92
P18	P18 - P19	15.00	90°0'0"	425957.82	4464590.03
P19	P19 - P20	10.00	90°0'0"	425944.15	4464583.86
P20	P20 - P17	15.00	90°0'0"	425948.26	4464574.74

CT2

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P21	P21 - P22	5.00	90°0'0"	425831.58	4464522.09
P22	P22 - P23	10.00	90°0'0"	425829.52	4464526.64
P23	P23 - P24	5.00	90°0'0"	425820.41	4464522.53
P24	P24 - P21	10.00	90°0'0"	425822.46	4464517.97

CT3

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P25	P25 - P26	10.00	90°0'0"	425830.80	4464498.04
P26	P26 - P27	15.00	90°0'0"	425834.88	4464488.95
P27	P27 - P28	10.00	90°0'0"	425848.55	4464495.12
P28	P28 - P25	15.00	90°0'0"	425844.43	4464504.23

CUADRO DE COORDENADAS

X	Y	PTO
425971.00	4464573.16	P29
425927.17	4464520.79	P30
425914.95	4464547.89	P31
425915.69	4464515.61	P32
425937.84	4464525.60	P33

CUADRO DE COORDENADAS

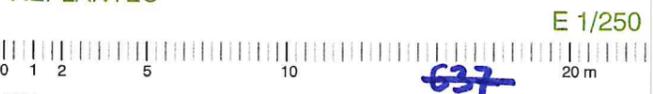
X	Y	PTO
425877.62	4464531.07	P34
425876.50	4464563.09	P35
425865.42	4464558.10	P36
425854.34	4464553.11	P37
425821.43	4464505.74	P38

UTM ETRS89, Huso 30N

Natureback Design

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR
S.U.N.C 3 - LLEDÓ MUNICIPIO DE MOSTOLES

REPLANTEO

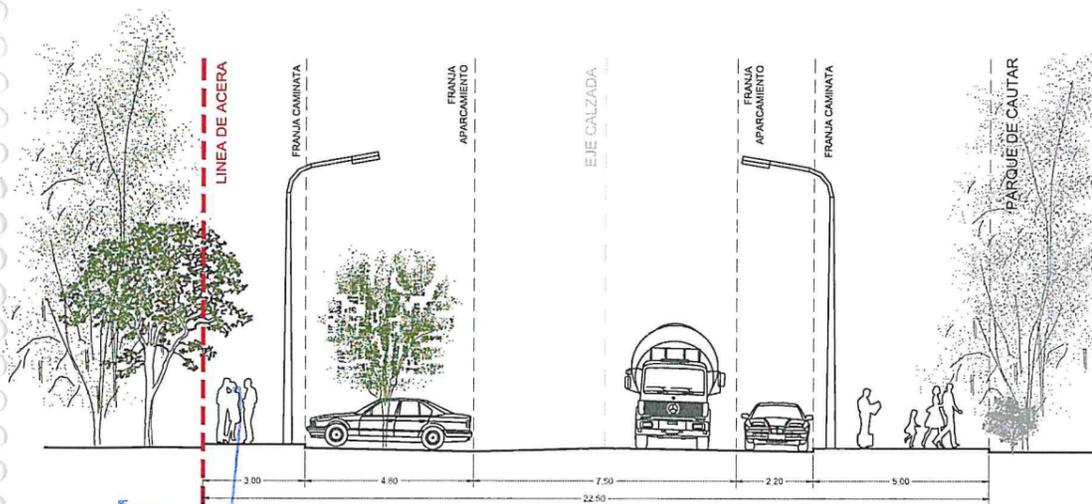


CALLE MAGALLANES 4 y CID CAMPEADOR 12
28935 MOSTOLES, MADRID
PROMOTOR: JAVIER LLEDÓ TIEDRA
NIF:05230923-X
ARQUITECTOS: IVÁN GARCÍA CARDENAL
Nº de Colegiado 13925
NATALIA CHINCILLA

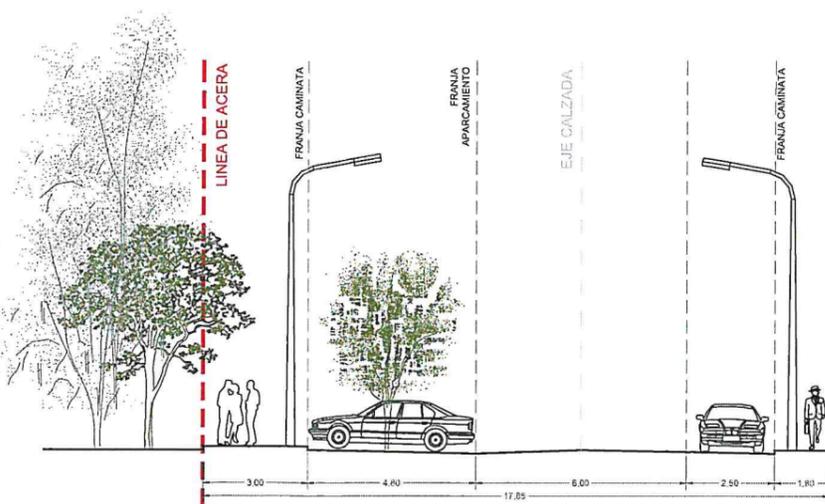
MARZO 2022

637 108

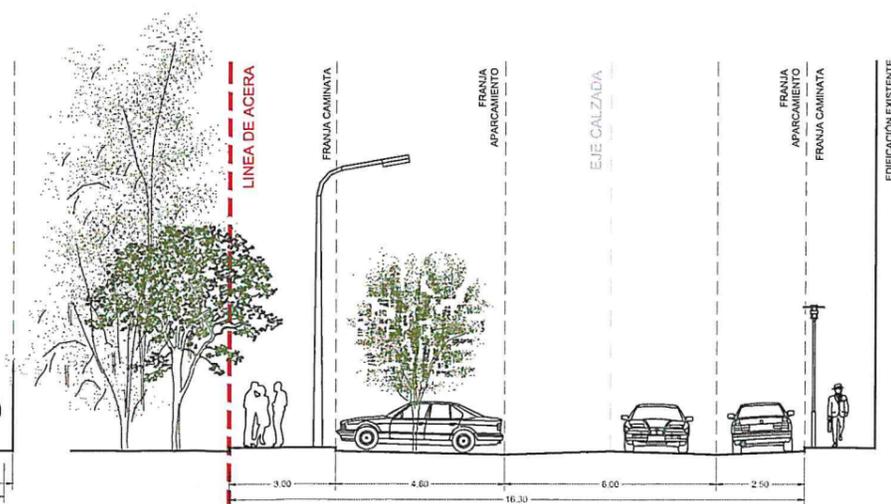
0-6



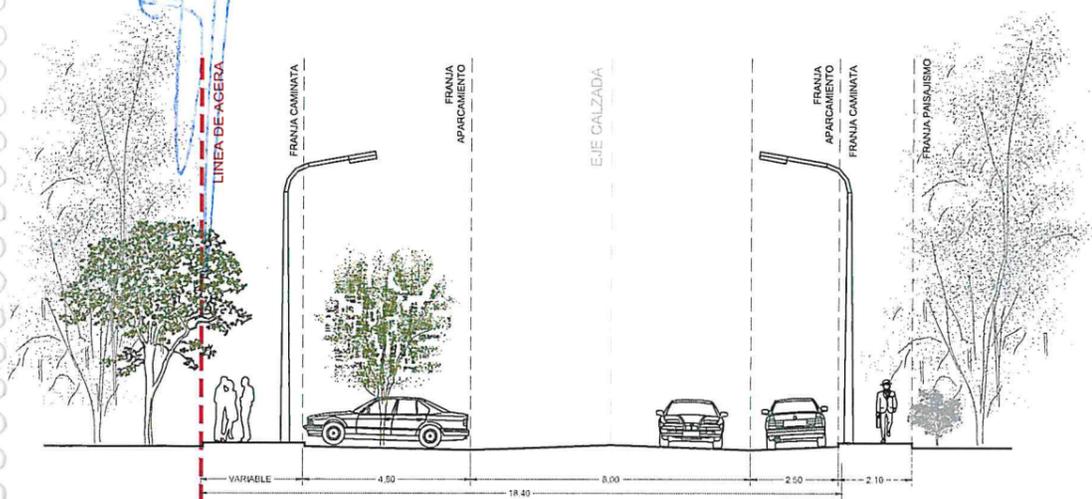
PERFIL 1-1
Calle Magallanes
VÍA EXTERIOR PERIMETRAL



PERFIL 2-2
Calle Cid Campeador
VÍA EXTERIOR PERIMETRAL



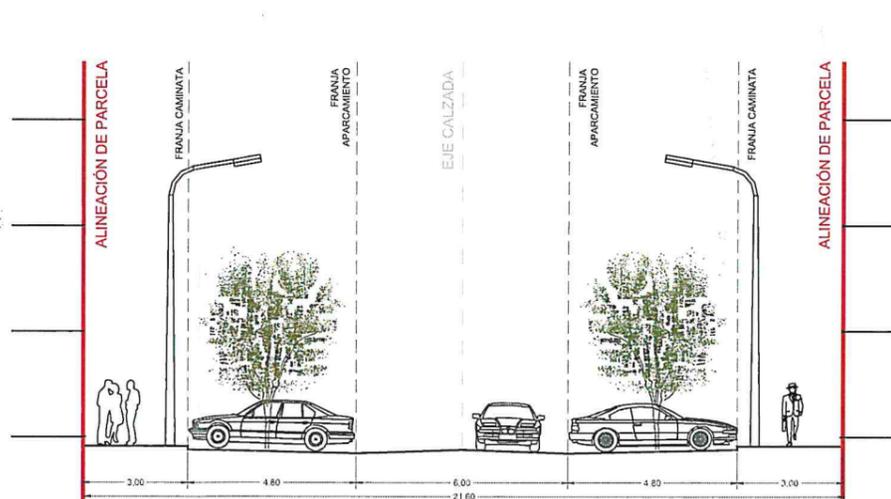
PERFIL 3-3
Calle Rubens
VÍA EXTERIOR PERIMETRAL



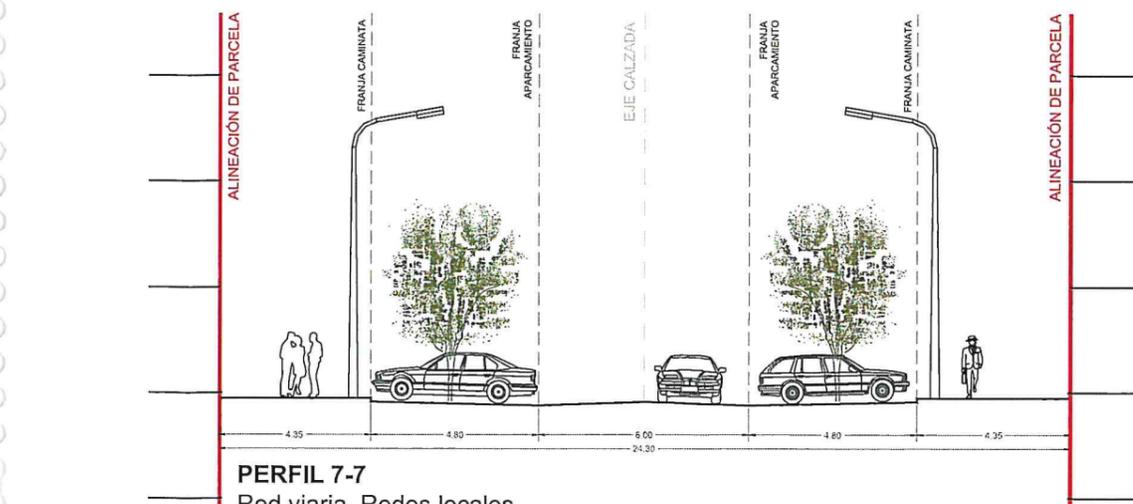
PERFIL 4-4
Calle Rubens
VÍA EXTERIOR PERIMETRAL



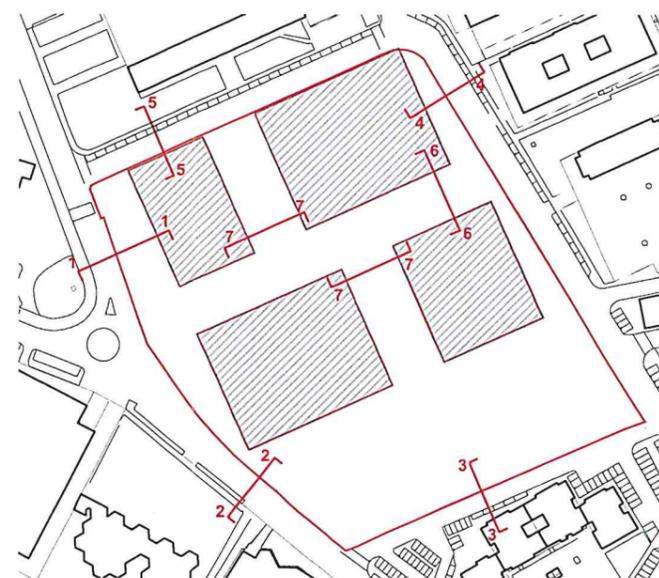
PERFIL 5-5
Calle Rubens
VÍA EXTERIOR PERIMETRAL



PERFIL 6-6
Red viaria. Redes locales
VÍA INERIOR AL ÁMBITO



PERFIL 7-7
Red viaria. Redes locales
VÍA INTERIOR AL ÁMBITO



DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento que antecede, compuesto de 109... páginas numeradas de la 1... a la 109... y rubricado marginalmente por la Concejala Secretaria que suscribe ha sido aprobado INICIALMENTE... por resolución de Junta de Gobierno Local de fecha 14 de Mayo de 2024.

Móstoles, 14 de Mayo 2024

La Concejala Secretaria

Natureback Design

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR
S.U.N.C 3- LLEDÓ MUNICIPIO DE MOSTOLES

SECCIONES VIARIO E 1/500



CALLE MAGALLANES 4 y CID CAMPEADOR 12
28935 MOSTOLES, MADRID
PROMOTOR: JAVIER LLEDÓ TIEDRA
NIF: 05230923-X
ARQUITECTO: IVÁN GARCÍA CARDENAL

MARZO 2022

638
109

0-7
698