

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

10**MÓSTOLES****URBANISMO**

La Corporación en Pleno, en sesión celebrada el 12 de diciembre de 2012, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

Primero

Aprobación definitiva del documento del Plan Especial del Ámbito de Ordenación Singular AOS 17.2 del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles.

Segundo

La vigencia y eficacia jurídica del presente Plan Especial quedan condicionadas a que haya sido cumplida la estipulación 8.^a del citado convenio de gestión para el desarrollo urbanístico del ámbito de ordenación singular 17.2.

Tercero

Las obras de remodelación viaria y de zonas verdes que se deriven del presente documento serán por cuenta de los promotores del mismo. Dichas obras deberán ser recepcionadas por el Ayuntamiento de Móstoles, y, por tanto, ejecutadas de acuerdo con la normativa municipal. Todo ello, de acuerdo con lo establecido por el artículo 20 y concordantes de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En el expediente de concesión de licencias de obras que se tramiten en aplicación del presente Plan Especial se deberá presentar certificación de inscripción en el Registro de la Propiedad de la cesión a favor del Ayuntamiento de Móstoles la superficie de cesiones obligatorias de zona verde y viario, de acuerdo con el presente documento.

Cuarto

De acuerdo con lo requerido por el artículo 66 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, remisión del anuncio correspondiente al BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Mediante el presente se hace público el contenido de la norma urbanística y el plano de ordenación pormenorizada.

9. Ordenación propuesta

Con la ordenación del ámbito del AOS 17.2 se pretende:

- Mantener la superficie destinada por el vigente Plan General a zona verde, áreas 7.11.1 y 7.11.6.
- Distribuir la edificabilidad lucrativa total propuesta en la ficha del AOS 17.2, de la que 765 metros cuadrados corresponden a las obtenidas de redes por título oneroso.
- Concentrar la edificación permitida en su mayor parte en el límite noroeste del ámbito, de acuerdo con el esquema incorporado por la ficha del vigente Plan General.
- Plantear la construcción de un pequeño edificio (que no alcanza el 10 por 100 de la edificabilidad total) en el extremo este, con el objeto de reforzar la glorieta.
- Alinear el acceso desde la A-5 a la glorieta Héroes de la Libertad, rectificando la actual carretera de trazado curvo.
- Establecer una conexión directa peatonal entre la zona verde del anterior S.G. 5, ahora 7.11.5, con el barrio de El Soto, alejando el paso semaforizado de la glorieta y evitando que las posibles colas de vehículos interrumpan el buen funcionamiento de esta.
- Suprimir el vial rodado de acceso exclusivo a la avenida Olímpica por no considerarse necesario tras haberse construido la rotonda que faltaba al puente sobre la A-5.

Con estos requerimientos, se plantea la ordenación del Plan Especial de tal forma que se cumplan las exigencias respecto a la superficie total de zona verde incluida en el AOS, se ubique la edificabilidad lucrativa y se documente la cesión del vial de la avenida Olímpica.

Para ello, se distribuye en dos volúmenes el aprovechamiento urbanístico, uno con 6.666,52 m²c y otro de 500 m²c, de acuerdo con el tercer y cuarto apartado de las intenciones.

Además, se propone alinear el vial desde la rotonda a la glorieta y se suprime el vial de acceso directo al barrio de El Soto, consiguiendo una conexión con las zonas verdes que se aparta de la glorieta (esquema de la página 10).

Finalmente, la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento para los usos permitidos por el vigente Plan General, se obtiene en plantas de sótano que ocupan gran parte del AOS y se sitúan bajo las parcelas privativas y parcialmente de la zona verde, compatible con la calificación de ZV-1 prevista en la ficha.

Atendiendo al estándar general de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de construcción que marca la ordenanza ZU-AE4, se dotarían 108 plazas de garaje para los 7.166,52 metros cuadrados de edificabilidad permitida. La ordenanza ZU-TC.1 establece una plaza por cada 50 metros cuadrados de nueva construcción, lo que obliga a disponer 143 plazas. En cualquier caso, la parcela bajo rasante asegura 232 plazas de aparcamiento.

10. *Ajuste de superficies*

El plano base utilizado es el ya referido topográfico de Valverde SIG, de julio de 2011, sobre el que se ha superpuesto las hojas 9.21 y 9.27 “Calificación pormenorizada y alineaciones”, del vigente Plan General.

En la asignación de calificaciones es obligatorio no disminuir la superficie global de zonas verdes correspondientes a las áreas que figuran en el vigente Plan General como 7.11.1 y 7.11.6, que suman 3.732 metros cuadrados, y que se distribuyen entre los ámbitos del AOS 17.1, con 873 metros cuadrados, y del AOS 17.2, con 2.859 metros cuadrados.

Asimismo, es necesario distribuir la “edificabilidad total permitida por el planeamiento” en la ficha del AOS 17.2, ajustándose lo más posible a las alturas previstas en el esquema de la citada ficha; esto es, distribuyendo la futura edificación con un máximo de cuatro plantas en el flanco oeste y de dos en el resto del ámbito, permitiéndose en ambos casos instalaciones por encima de la última de las plantas.

No se recoge ningún equipamiento en la ficha del AOS 17.2. La distribución de usos lucrativos y no lucrativos asegura que no se modifique el aprovechamiento tipo del área de reparto.

11. *Cuadro de características*

El cuadro de características del Plan Especial del Ámbito de Ordenación Singular A.O.S. 17.2 no se modifica en sus determinaciones estructurantes y se asegura el mantenimiento estricto de las zonas verdes, resultando:

- Zona de ordenanza ZU-AE4/ZU-TC-1.
- Superficie que genera aprovechamiento: 4.684 m²s.
- Edificabilidad de propietarios: 1,53 m²c/m²s 7.167 m²c.
- Redes obtenidas por título oneroso: 500 m²s.
- Aprovechamiento de estas redes: 500 m²s × 1,53 m²c/m²s 765 m²c.
- Zonas verdes en el AOS: 17.2 2.936,32 m²s.
- Zona de vial (avenida Olímpica) en el AOS: 17.2 724,27 m²s.

Contrastando este cuadro con la ficha del vigente Plan General, se mantienen los parámetros estructurantes: uso predominante, aprovechamiento urbanístico y zonas verdes. Por otro lado, se reflejan como obligatorias las cesiones de viales y zonas verdes y se aumenta la obligación de urbanizar, pasando de 1.308,49 m² a 2.936,32 m²s.

12. *Gestión*

Las fincas afectadas corresponden a la mercantil “Asmobel, Sociedad Anónima”, y al Ayuntamiento de Móstoles, si bien las que generan aprovechamiento son la finca número 1 de las incluidas en el apartado número 6 y una superficie de 500 metros cuadrados de las redes obtenidas por título oneroso por el Ayuntamiento.

El resto de superficies afectadas, por ser de cesión obligatoria (avenida Olímpica y zonas verdes 7.11.1 y 7.11.6), no producen aprovechamiento, y en el desarrollo del presente Plan Especial conservan su calificación y superficie.

Por tanto, el titular de la mercantil “Asmobel, Sociedad Anónima”, como propietario del 90 por 100 del aprovechamiento, mediante convenio de gestión, adquiere al Ayuntamiento de Móstoles el resto de aprovechamiento, convirtiéndose de este modo en promotor único.

1. Ordenanza específica ZU-TC.1-A.O.S. 17.2

1. *Determinaciones de volumen*

Alineaciones.—Regirán las establecidas en los planos del presente Plan Especial.

Altura máxima y número de plantas.—La relación entre número de plantas y altura medida hasta la parte inferior del forjado de la última planta será la siguiente:

- En la parcela A será de 20 metros hasta la cota superior del forjado de cubierta y un máximo de cuatro plantas. Por tanto, la relación entre altura máxima y número de plantas no se verá afectada por las limitaciones señaladas en el punto 10 del artículo III.2 de las normas urbanísticas generales.
- En la parcela B será de 10 metros hasta la cota superior del forjado de cubierta y un máximo de dos plantas.

Edificabilidad:

- Parcela A: 6.666,52 metros cuadrados.
- Parcela B: 500 metros cuadrados.

Frente mínimo de parcela:

- En ambas parcelas, 10 metros.

Ocupación máxima:

- Parcela SR-01: 100 por 100.
- Parcela SR-02: 70 por 100.

Parcela mínima:

- Parcela SR-01: 3.000 metros cuadrados.
- Parcela SR-02: 500 metros cuadrados.

Retranqueos: según las alineaciones marcadas en los planos del Plan Especial del A.O.S. 17.2.

Patios interiores: se autorizan en planta baja y plantas sobre rasante.

2. *Determinación de usos*

Todos los usos cumplirían las determinaciones que para los mismos se establecen en las normas urbanísticas generales del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles, estando autorizados asimismo los despachos profesionales, clínicas y policlínicas, escuelas de infancia, centros preescolares y centros de enseñanza reglada.

3. *Zonas verdes*

Son las recogidas en el plano general de alineaciones y usos del Plan General del A.O.S. 17.2 (plano PE-2). Se permiten vistas a las zonas verdes en las alineaciones de edificación. Ajardinamiento en la zona inmediata a la carretera del Villaviciosa de Odón, únicamente se permite la plantación de especies de bajo porte y en ningún caso arbóreas, con el fin de no dificultar la futura unión con la zona verde del PP7 existente en margen derecho de la carretera M-508 (tramo desde la glorieta de los Héroes de la Libertad hasta la primera rotonda de conexión con la A-5). Dada la existencia de estacionamiento subterráneo en buena parte del subsuelo de la zona verde, se podrán disponer en ella maceteros para plantación de cualquier especie vegetal.

Determinaciones de volumen.

Determinaciones sobre uso del suelo. Se permiten:

- Accesos a aparcamientos subterráneos, salidas de evacuación y ventilaciones naturales o forzadas.
- Instalaciones de servicios bajo rasante (transformadores eléctricos o similares e islas subterráneas destinadas a depósitos de basura).

En ningún caso se podrá superar con instalaciones sobre rasante de cualquier tipo el 15 por 100 de la superficie de la zona verde.

4. *Régimen de suelo en terrenos ocupables*

En la parcela edificable A se permitirá la división de propiedad horizontal. Su régimen de gestión será el proveniente del proyecto de ejecución de obras. A tal efecto, queda limitada a 50 m²c la superficie mínima de locales de atención al público.

El Plan General de Ordenación Urbana señala las alineaciones obligatorias de las vías estructurales, admitiendo su ajuste en aquellos proyectos de urbanización que se tramiten. En el presente caso del Plan Especial AOS 17.2, se considera a tales efectos la futura rectificación del ramal de conexión con la A-5 desde la glorieta de los Héroes de la Libertad hasta el puente del ferrocarril de cercanías, pretendiendo reunir las zonas verdes actualmente dispuestas a ambos lados de la vía. Las características formales de dicha actuación serán, en su momento, objeto de competencia municipal.

5. *Protección estética del espacio público (ordenanzas generales)*

Las condiciones de rótulos, molduras decorativas, banderines y cualquier otro elemento publicitario, informativo u ornamental de la edificación, así como las condiciones de carteles, vallas publicitarias, rótulos informativos de obras en ejecución, señalización de empresas, actividades y polígonos industriales, terciarios o comerciales, se regirán por las estipulaciones señaladas en el Plan General, con las siguientes excepciones:

- Los rótulos a instalar sobre la altura de coronación del edificio, que podrán tener una altura de letra de hasta 2 metros, salvo disposición en contrario de las especificaciones estéticas del Catálogo de Bienes Protegidos.
- Los soportes publicitarios (postes), con o sin movimiento y/o iluminación, cuya altura máxima sobre la rasante del punto de instalación no superará los 15 metros.
- Sobre la cota del cerramiento de fachada, se permitirán estructuras ligeras como soporte publicitario, a modo de torreones vacíos, siempre que carezcan de plano de cubierta y no incorporan cerramiento opaco. Se limitarán a 25 metros cuadrados en planta y una altura máxima de 8 metros, medidos sobre la cota del cerramiento de cubierta.

En Móstoles, a 14 de febrero de 2013.—El concejal-delegado de Urbanismo y Medio Ambiente, Jesús Pato Ballesteros.

