

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

55**MÓSTOLES**

URBANISMO

La Corporación Pleno en la sesión celebrada el día 10 de julio de 2019 adoptó entre otros los siguientes acuerdos:

Primero.—Aprobar definitivamente el documento de la Modificación Puntual n.º 1 del Plan Parcial del sector 7. Móstoles. Madrid. En los términos dispuestos por la presente Propuesta de Resolución.

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

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PP-7

Ámbito

El ámbito objeto del presente documento comprende la totalidad del Sector 7.

Las determinaciones de ordenación pormenorizada con introducción de nuevo viario local y normativa urbanística referida a alineaciones, áreas de movimiento, alturas, condiciones de posición y demás determinaciones análogas sin incidencia en contenidos edificados y/o aprovechamiento, cuyos parámetros del Plan Parcial que se modifica se mantienen invariables afectan a las manzanas B, C, D1, y E del Sector.

A efectos de urbanización, la presente modificación afecta al suelo de viario público sobre el que será necesario llevar a cabo obras de ampliación o de modificación de la red viaria y red eléctrica existente, conforme a lo que se señala en los planos de Red Viaria y Ordenación Pormenorizada.

Justificación y objetivos de la modificación propuesta

Las modificaciones planteadas, condicionadas por el grado de ejecución del Plan Parcial y descritas con mayor detalle en los apartados explicativos de esta Memoria, persiguen fundamentalmente tres propósitos:

- Incremento del viario público local para mejora de la estructura urbana del Sector, dotándole de mayor accesibilidad y permeabilidad transversal, incrementando la conectividad peatonal y posibilitando la ubicación en su subsuelo de los centros de transformación precisos para la adecuada dotación eléctrica al Sector.
- Mayor precisión en las determinaciones de ordenación pormenorizada de las manzanas B y C (parcelas PRL1 y PRP1) cuya ubicación y división parcelaria aconsejan que se explicita la condición de adosamiento entre edificios de parcelas colindantes para posibilitar su adecuado desarrollo.
- Reajuste en las determinaciones de ordenación pormenorizada de la manzana E (parcelas PRL3 y PRP2) teniendo en cuenta la actual división parcelaria de la PRP2 en tres subparcelas, una de las cuales, de titularidad municipal requiere que se reduzca la superficie fijada como mínima en el vigente Plan Parcial.

Descripción de las modificaciones

Se describen seguidamente:

Incremento del viario público local.

Con los objetivos reseñados en el punto 4 de la presente Memoria, se introducen incrementando el viario público de carácter local una nueva calle, denominada Nueva 2 y concebida como vial de coexistencia, y una pequeña plaza.

La calle Nueva 2 se traza entre las parcelas D1 y PRL2, apoyada en el lindero occidental de esta última, que permanece invariable. Cuenta con 71,50 m de longitud, una sección

tipo de 9,00 m de anchura entre alineaciones y una pendiente longitudinal del 1,74 %, desde la cota 634,55 en su intersección con la calle Abogados de Atocha hasta la 633,27 en su intersección con la calle Pintor Velázquez. En el encuentro con estas calles se incrementa la anchura del vial en lo necesario para que recoja la superficie ocupada por los centros de transformación CT-2 y CT-4, ya ejecutados en 2.009 durante la 1.^a fase de las obras de urbanización del Sector. La superficie total de la calle Nueva 2 asciende a 730 m².

Junto al borde de la calle Abogados de Atocha se crea una plazuela peatonal adyacente a la manzana E para que recoja la superficie ocupada por el centro de transformación CT-1, también ejecutado durante la 1.^a fase de las obras de urbanización del Sector. La superficie de esta plazuela asciende a 55 m².

El espacio ocupado por los centros de transformación no generará alineaciones a considerar para el retranqueo obligatorio de 5 m, que se establecerá a partir de las directrices de los viales en los que se apoyan.

Mayor precisión en las determinaciones de ordenación pormenorizada.

Con los objetivos de ordenar y hacer factible el desarrollo de las subparcelas resultantes en el Proyecto de Parcelación del sector 7 como división de las parcelas PRL1 y PRP1, ubicadas en las manzanas B y C, se introducen en las ordenanzas del Plan Parcial unas determinaciones complementarias específicas para dichas parcelas, recogiendo y regulando el adosamiento entre medianerías de parcelas edificables.

Con idénticos objetivos se introducen determinaciones complementarias para las parcelas PRL3 y PRP2 ajustando sus retranqueos y recogiendo la superficie asignada a la SP3 de la PRP2.

Se ajusta la línea de edificación de las parcelas del Sector colindantes con el ferrocarril a lo establecido en la vigente ley 38/2015 del Sector Ferroviario.

Se redefine la sección tipo del tramo final de la calle del Olivar (actualmente calle Málaga) conectando con la calle Granada en colindancia con la zona verde que llega desde el parque lineal del Arroyo del Soto Esta redefinición no conlleva ninguna alteración en la calificación y superficie del citado vial.

Por último, se incorpora en el presente Documento la delimitación del Sector 7, que mantiene íntegra su superficie, conforme al levantamiento topográfico del Sector realizado en coordenadas ETRS89 en marzo de 2018. La delimitación actualizada de los linderos con ADIF obliga a prolongar la franja de la Zona Verde al Sur del Ferrocarril al otro lado del AOS-18 para que dicha Zona Verde mantenga su integridad superficial, lo que no genera detrimento en la superficie del SG-6 colindante.

Redes. Estándares del Plan Parcial

Conforme a la actual Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificada por las leyes 9/2010 y 6/2011, se precisan para Redes Públicas:

- Redes generales (artículo 36.5): 20 m²s por cada 100 m²e.
- Redes locales (artículo 36.6): 30 m²s/100 m²e.
 - Equipamientos y servicios: 30 m²s/100 m²c.
 - Al menos la mitad destinada a espacios públicos arbolados 15 m²/100 m² viv

Con estos parámetros, dado que la edificabilidad total del Plan Parcial modificado se mantiene, los requisitos según la L.S serían los expresados en el cuadro siguiente. Las modificaciones mejoran el cumplimiento de las condiciones relativas a redes públicas que ya efectuaba el Plan Parcial incrementando la dotación de redes locales en 798 m² de viario adicional.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS SECTOR 7

		SUPERFICIE (m ²)	
		P.P. ORIGINAL	MODIFICADO
SUELO LUCRATIVO CON USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL			
EN MANZANA B	PRL-1	11.533	11.533
EN MANZANA C	PRP-1	6.902	6.902
EN MANZANA D (D2)	PRL-2	8.214	8.205
EN MANZANA E	PRP-2, PRL3	8.699	8.640
EN MANZANA F (F1)	PRL-4	3.588	3.588
TOTAL SUELO LUCRATIVO RESIDENCIAL		38.936	38.868
SUELO CON OTROS USOS LUCRATIVOS			
USO EXCLUSIVO COMERCIAL	D-1	4.730	4.000
TOTAL OTROS USOS LUCRATIVOS		4.730	4.000
SUELO PÚBLICO SUSCEPTIBLE DE APROVECHAMIENTO FUTURO			
PARCELA A (CESIÓN S/CONVENIO 24-6-98)		21.647	21.647
PARCELA G (V.I.S)		4.585	4.585
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO		8.543	8.53
EQUIPAMIENTO ESCOLAR		9.934	9.934
EQUIPAMIENTO SOCIAL	F-2	2.433	2.433
EQUIPAMIENTO SOCIAL	H	1.447	1.447
TOTAL SUELO PÚBLICO SUSCEPTIBLE DE APROVECH.		48.589	48.589
VIARIO			
C/ ALCALDE DE MÓSTOLES		11.394	11.394
C/ MAGALLANES		5.885	5.885
C/ VELÁZQUEZ		6.627	6.640
C/ DEL OLIVAR		2.602	2.602
AVDA. DE VILLAVICIOSA		1.160	1.160
CALLE NUEVA		1.655	1.655
CALLE NUEVA 2		-	730
PLAZA CT-1		-	55
TOTAL VIARIO		29.323	30.121
ESPACIOS LIBRES			
ZONA VERDE OLIVOS AL SUR DE ESTACIÓN		12.092	12.085
ZONA PEATONAL ESTE		2.943	3.523
ZONA VERDE AL SUR DE FF.CC.		6.014	5.441
TOTAL ESPACIOS LIBRES		21.049	21.049
TOTAL SUPERFICIE SECTOR 7		142.627	142.627
SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS			
S.G.1 (RED VIARIA)		26.977	26.977
S.G.6 (E.L. AL SUR DE LA ESTACIÓN)		26.516	26.516
TOTAL SUPERFICIE SECTOR 7 + SS.GG.		196.120	196.120
CONDICIONES DE VOLUMEN			
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL		66.663,81	66.663,81
EDIFICABILIDAD COMERCIAL		2.000,00	2.000,00
EDIFICABILIDAD EN MANZANA A		100 u.a.	100 u.a.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 1 DEL PP-7. ORDENANZA N.º 3.
MÓSTOLES FUTURO. HOJAS MODIFICADAS 100 Y 101. MARZO 2019****Ordenanzas particulares de aplicación**

Se transcriben directamente del P.G.O.U.M. las Ordenanzas de aplicación en el Plan Parcial 7.

ORDENANZA N.º 3. MÓSTOLES FUTURO

Será de aplicación para la regulación de la edificación residencial multifamiliar en todas aquellas áreas de nueva urbanización, mediante Plan Parcial.

Ámbito de aplicación

El señalado en el plano de zonificación.

Uso dominante característico

Residencial.

Condiciones de ordenación

Las que establezca el Plan Parcial correspondiente.

Condiciones de volumen

Se establecen dos situaciones: Manzana cerrada y Bloque aislado.

Manzana cerrada:

- La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior. Se autorizarán patios de parcela abiertos y retranqueados
- El fondo máximo edificable será de 16 metros, definido por la alineación exterior y la interior, siendo ambas paralelas.
Las dimensiones mínimas del patio de manzana serán aquellas que permitan la inscripción en su interior de un círculo con diámetro mayor o igual a 16 metros.
La altura máxima, será de 9 plantas (30 m).

Bloque aislado:

- La línea de edificación se retranqueará como mínimo cinco metros a todas las alineaciones.
- La separación entre bloques, será igual o mayor a la altura del edificio más alto.
- La parcela mínima será de 800 m²
- La ocupación máxima de la parcela, edificable será del 40%.
- La altura máxima será de 9 plantas (baja y 8 plantas) equivalente a 30 m.

El aprovechamiento para ambas situaciones será el resultado de aplicar las anteriores condiciones dentro del máximo fijado por cada Plan Parcial.

Adosamiento entre colindantes: Los edificios de parcelas colindantes podrán adosarse a sus linderos laterales mediando acuerdo entre propietarios, que deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

Determinaciones complementarias específicas y exclusivas para las manzanas B (parcela PRL1) y C (parcela PRP1)3: Además de las condiciones particulares expresadas en los apartados anteriores, para el desarrollo de la manzana B (cuya parcela PRL-1 se encuentra en la actualidad dividida en 6 subparcelas), y de la manzana C (cuya parcela PRP1 se encuentra dividida en 2 subparcelas), se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones complementarias:

- Las edificaciones se adosarán a sus linderos laterales con parcelas edificables, con la salvedad expresada en el párrafo que sigue.
- Cualquiera de los colindantes podrá sustituir su obligación de adosarse por la constitución a favor del colindante de una servidumbre de luces y vistas de manera que el colindante pueda construir adosado al lindero, y siempre que, además, el que sustituya la obligación de adosarse se separe del lindero una distancia igual o mayor a 10 m. En dicho caso el colindante que construya en el borde del lindero

deberá dar tratamiento a esa linde de fachada con la apertura de huecos pertinentes, pero sin poder volar sobre la finca contigua.

- La línea de edificación de las fachadas a la calle Abogados de Atocha se ajustará a la línea de retranqueo obligatorio de 5 m.
- La totalidad de los paramentos vistos, sea o no previsible su ocultación futura, deberán tratarse con acabados de fachada.
- Las presentes determinaciones complementarias se podrán modificar mediante un estudio de detalle que estará a lo dispuesto en los artículos 53 y 54 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, o bien mediante un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por la totalidad de los propietarios de la manzana.

Determinaciones complementarias específicas y exclusivas para las manzanas E1 (parcela PRL3) y E2 (parcela PRP2):

- El retranqueo obligatorio de las fachadas a la calle Abogados de Atochas se establece en 4 m.
- No se establece retranqueo mínimo obligatorio en las alineaciones a la calle Magallanes, pudiendo por tanto sus edificios hacer coincidir su línea de fachada con la alineación exterior de dicho vial.
- Asimismo no se establece retranqueo mínimo obligatorio respecto de los linderos con el espacio viario destinado a albergar el centro de transformación subterráneo CT1.
- La parcela mínima para la subparcela PRP2-SP3 se establece en la superficie adjudicada para la misma en el Proyecto de Reparcelación: 558,54 m².



