

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

76

#### MÓSTOLES

##### URBANISMO

Por la presente se hace público que la Junta de Gobierno Local, en su sesión celebrada el día 4 de noviembre de 2025 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero.—Admitir a trámite la solicitud y aprobar inicialmente el Plan Especial de ordenación para la instalación de centro socio sanitario, en la parcela situada en la calle Simón Hernández, número 102, en Móstoles, Madrid.

Segundo.—Acordar la suspensión de las licencias para la realización de los actos de uso del suelo, construcción y edificación y ejecución de actividades de acuerdo con lo previsto por el artículo 70.4 de la LSCM. No obstante, se podrán conceder autorizaciones basadas en el régimen vigente siempre que se respeten las determinaciones del presente Plan Especial.

Tercero.—Abrir el trámite de información pública por plazo de un mes, durante el cual se podrá consultar el documento en la Sección de Planeamiento e Infraestructuras de la Gerencia Municipal de Urbanismo, calle Independencia, número 12, 6.ª planta.

Insertar anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en un diario de gran difusión de la misma, al objeto de que durante el citado plazo de un mes puedan formularse las alegaciones que se estimen oportunas. Igualmente, se efectuará publicidad telemática del anuncio de aprobación inicial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 bis de la LSCM.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 26 del RMPA, se publicará en los tablones de edictos de la Casa Consistorial y de las Juntas de Distrito y, en su caso, de los Organismos Autónomos, así como en la web municipal y publicidad telemática.

De forma simultánea a la información pública, se solicitarán aquellos informes que sean preceptivos conforme a la LSCM, de 17 de julio, y conforme a la normativa sectorial y no sean exigibles con carácter previo a la aprobación inicial.

Cuarto.—Requerir:

La descripción del ámbito debe atender las siguientes indicaciones:

El lindero Norte, debe adaptarse a la valla existente con la reserva de zona verde local pública identificada por el vigente Plan General como 9.06, que proviene de la cesión de redes locales del Plan Parcial PP-10 en el que se identifica como reserva EL-1.

El lindero Sur de la parcela ha de considerarse el vallado actual con el ámbito del antiguo Plan Parcial. La descripción de las fincas resultantes que realice el futuro Proyecto de Parcelación describirá pormenorizadamente la calificación de los suelos con los que limita.

El lindero Este, ha de considerarse el vallado existente con la calle Simón Hernández.

El lindero Oeste con el trazado actual del Abrevadero del Barranco de la Reguera, se ha representado hasta alcanzar los 16.847,6 m.<sup>2</sup> s, que constan en la inscripción registral de la finca. Pero habrá de tenerse en cuenta que dicha inscripción invade 740,5 m.<sup>2</sup> s, de la mencionada vía pecuaria, y 334 m.<sup>2</sup> s, de la actual avenida de la Reguera, en total 1.074,5 m.<sup>2</sup> s, por lo que esta superficie, al tratarse de un dominio público preexistente, deberá detraerse de la superficie a los efectos del cómputo de la edificabilidad: (16.847,6–1.074,5=15.773 m.<sup>2</sup> s, muy similar a los 15.689 m.<sup>2</sup> s, considerados a este efecto por el actual Plan Especial).

Esta situación deberá describirse en el documento del Plan Especial, que se presente para aprobación definitiva de forma que se garantice de cara al futuro Proyecto de Parcelación la inscripción de las parcelas calificadas como resultado de la tramitación del Plan Especial, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el punto 6 del artículo 1.9, de las Normas Urbanísticas Generales del PGM, en el que se indica que prevalecen "los resultados de la medición superficial sobre el terreno, manteniendo el perímetro, sobre los datos superficiales incluidos en el Plan".

Propuesta de Cuadro de características adaptado a la inscripción registral de la finca:

- Dotacional privado: 11.037,00 m.<sup>2</sup> s.
- Vía pecuaria: 3.439,00 m.<sup>2</sup> s.
- Viario: S. Hernández. 1.010,00 m.<sup>2</sup> s.

- Viario avenida de la Reguera: 1.361, 74 m.<sup>2</sup> s.
- Total: 16.847,74 m.<sup>2</sup> s.

El ajuste de superficies que se propone para su adaptación a la superficie registral, garantiza el tracto sucesivo de la finca y la inscripción real de las zonas de dominio público que resultan de la presente ordenación pormenorizada. Sin perjuicio de las que se puedan derivar de los informes sectoriales que se recaben como consecuencia de su tramitación. Se adjunta plano georreferenciado.

El área homogénea 9.1, a la que pertenece la parcela no contempla coeficiente de homogeneización para el uso dotacional privado. El Plan Especial lo establece por analogía en relación a otros usos definidos por el Plan General, adoptando el coeficiente de homogeneización de 1,10447 para el uso dotacional privado. El documento debe describir el procedimiento matemático para la obtención de dicho coeficiente.

Edificabilidad: Será la resultante de aplicar un coeficiente de 1,3575 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup> sobre la parcela inicial (resultado de homogeneizar el uso dotacional respecto al productivo previo, conforme al cálculo del apartado 2.4.2 de la Memoria de Ordenación). El Plan Especial establece que "se permitirá la construcción de casetones de escaleras y ascensores, así como de 50 m.<sup>2</sup> para instalaciones, que no computarán a efectos de edificabilidad". Debe suprimirse, respecto al cómputo de la edificabilidad debe remitirse al artículo III.3.4., sobre medición de la superficie computable a efectos de edificabilidad de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General vigente.

Además del cambio de uso y el establecimiento del nuevo trazado de la vía pecuaria y su deslinde (conforme a lo previsto en el PGOU y a los criterios e instrucciones de la Comunidad de Madrid), así como el establecimiento de la zona de afección del cauce existente (conforme a los criterios e instrucciones de la CHT), mediante el Plan Especial la propiedad cederá gratuitamente la franja de suelo correspondiente al retranqueo de la nueva alineación a la calle Simón Hernández, establecida en el PGOU completando la urbanización en ese tramo. La cesión se formalizará en el momento en que sea requerido para su ocupación para el ensanchamiento de la citada calle o se concluya la urbanización del ámbito (lo que ocurra antes). Para la delimitación de la citada cesión se estará a la que resulte de la medición de los técnicos municipales.

Cargas de urbanización. De acuerdo con artículo 19 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el ámbito asume la cesión gratuita tanto de la red viaria resultante de la ordenación pormenorizada como de la modificación de trazado de la vía pecuaria del abrevadero del Barranco de la Reguera. Esta última siguiendo las determinaciones de la legislación sectorial competente. El proyecto de ejecución resolverá las acometidas a la parcela dotacional privada de los servicios de infraestructuras municipales que se ejecutarán con cargo al promotor, ejecutando por tanto las obras que fueran necesarias para la adecuada implantación y conexión con su entorno, tanto de las infraestructuras de servicios urbanos como de remodelación viaria.

Respecto al arbolado que pudiera existir en la parcela se estará a lo dispuesto por la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Respecto a la modificación de trazado de la vía pecuaria prevista por el Plan General, consta informe emitido por el jefe de área de vías pecuarias, en el que se describen las siguientes conclusiones: "La modificación de trazado propuesta afectará a las vías pecuarias "Vereda de Fuenlabrada", "Descansadero Barranco de la Reguera" y "Abrevadero del Barranco de la Reguera". No se puede proyectar el colector del arroyo de la Reguera coincidiendo con la modificación de trazado de la vía pecuaria de acuerdo con lo establecido en el artículo 23.2. del Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid que dice: "e) Acreditación de que el nuevo trazado no se sitúa sobre otros terrenos de dominio público". En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias ("Boletín Oficial del Estado" de 24 de marzo de 1995) y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 28 de agosto de 1997) y del Decreto 7/2021, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias. Este informe se refiere exclusivamente a los efectos de las competencias del Área de Vías. Pecuarias, con independencia de aquellos otros informes que procedan".

Así de conformidad con lo establecido en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, resulta preceptivo y vinculante informe favorable de la modificación de trazado y deslinde de la vía pecuaria por el órgano de la Comunidad

competente en materia de vías pecuarias. Deberán cumplirse las prescripciones del Área de Vías Pecuarias (Exp. VP MOTR 0394/22 ERG) quedando prohibida en todo caso la ocupación de los terrenos de las vías pecuarias previamente a la resolución pertinente.

Así mismo, está afectado por el cauce del arroyo de la Reguera y por tanto por las limitaciones establecidas por la Norma Urbanística de la Red de Cauces Públicos NU-RCP, y la legislación sectorial competente. La Confederación Hidrográfica del Tajo: Establece el artículo 25.4 Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas que "cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación Hidrográfica se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas".

La Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior es la competente para emitir Informe Ambiental del Plan Especial que se propone tramitar por el procedimiento simplificado (epígrafe 2 del artículo 6 LEA), por tratarse de modificaciones menores que afecta a zonas de reducida extensión con cambio de uso (Ley 9/2013, de 9 de diciembre de 2013, de Evaluación Ambiental).

Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial, deberá tramitarse el Proyecto de Parcelación para inscripción en el Registro de la Propiedad, el suelo de cesión de viario a favor al Ayuntamiento, la parcela lucrativa privada resultante en la que consten las cargas, si procede, de urbanización que asume el promotor y la modificación de la vía pecuaria a favor de la comunidad de Madrid.

El documento de aprobación definitiva deberá presentarse firmado por la propiedad legalmente representada (incluido los propietarios en régimen de gananciales si los hubiera) y el técnico redactor competente. Se entregará completo, incluido Anexos, mediante archivo informático en formato pdf del documento definitivo que incluirá planos de la parcela actual y de la parcelas resultantes de la división propuesta con descripción pormenorizada de linderos, en formato digital (dxf o dwg), en coordenadas UTM ETRS-89 HUSO 30, de acuerdo con la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley de Catastro Inmobiliario, que implica a las Administraciones Locales a "remitir al Registro de la Propiedad los planes urbanísticos generales y de desarrollo, debidamente georreferenciados y metadatos".

Quinto: Dar traslado de esta resolución a todos aquellos que tengan la condición de interesados: Vitalla Hispalls S.L.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y teniendo en cuenta el mencionado acuerdo de la Junta de Gobierno Local, se somete el citado documento a información pública y audiencia a los interesados por plazo de treinta días para que puedan formularse cuantas reclamaciones y sugerencias se consideren oportunas, estando a disposición de los ciudadanos, a partir del día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en las dependencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Móstoles, en la calle Independencia, número 12, en horario de 9:00 hasta las 14:00 horas.

También podrá ser consultado en el siguiente enlace:

[https://www.mostoles.es/SEDE\\_ELECTRONICA/es/tablon-anuncios/planes-urbanisticos](https://www.mostoles.es/SEDE_ELECTRONICA/es/tablon-anuncios/planes-urbanisticos)

Móstoles, a 17 de noviembre de 2025.—El concejal-delegado de Urbanismo, Vivienda, Patrimonio y Mantenimiento de la Ciudad, Sergio M.<sup>a</sup> Soler Hernández.

(02/19.551/25)

