

PLAN ESPECIAL

SEGREGACIÓN DE PARCELA

Avenida de los Rosales 111.
Urbanización "Parque Coímbra"
Móstoles. MADRID.

ABRIL 2024
rev_julio 2025
texto refundido



CONTENIDO:

DOC. APROBACIÓN INICIAL
REV. ÚLTIMA
49200
21/08/2025

- I. MEMORIA ANEJOS
- II. PLANOS
- III. RESUMEN EJECUTIVO

PROMOTORES:

Dº. MARÍA RAQUEL MATEOS BRIZ
D. ANTONIO PÉREZ GARCIA
Dº. RAQUEL ABELLÁN VEGA
D. JOSÉ LUIS SÁEZ ÁLVAREZ

ARQUITECTO:

D. JESÚS GRANIZO PÉREZ

PLAN ESPECIAL

SEGREGACIÓN DE PARCELA

**Avenida de los Rosales 111.
Urbanización "Parque Coímbra"
Móstoles. MADRID.**

ABRIL 2024
rev_julio 2025



MEMORIA

PROMOTORES:

Dª. MARIA RAQUEL MATEOS BRIZ
D. ANTONIO PEREZ GARCIA
Dª. RAQUEL ABELLAN VEGA
D. JOSÉ LUIS SÁEZ ÁLVAREZ

ARQUITECTO:

D. JESÚS GRANIZO PÉREZ

ÍNDICE MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA	2
1.1 OBJETO.....	2
1.2 AGENTES.....	2
1.3 EMPLAZAMIENTO	2
1.4 DATOS REGISTRO DE LA PROPIEDAD, TITULARIDAD, SUPERFICIE DE REFERENCIA.....	3
1.5 DATOS CATASTRALES	6
1.6 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LA PARCELA.....	7
1.7. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LA PARCELA.....	7
1.8. ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA.....	8
2. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.....	9
2.1. DESCRIPCIÓN DE LOS FINES Y OBJETIVOS	9
2.2. REFERENCIAS LEGALES.....	9
2.3. PLANEAMIENTO VIGENTE DE RANGO SUPERIOR	10
2.4. PLANEAMIENTO ORIGINAL.....	10
2.5. PLANEAMIENTO VIGENTE	10
2.6. RAZONES DE FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL	11
2.7. RELACIÓN ENTRE LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLAN ESPECIAL Y LAS CORRESPONDIENTES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR	12
2.8. INTERVENCIONES ESTABLECIDAS POR EL PLAN ESPECIAL.....	12
3. ORDENANZAS Y NORMAS URBANISTICAS	13
4. PARCELAS RESULTANTES	14
4.1. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE	14
4.2. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS	14
4.3. CUADRO DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS DE CONDICIONES DE SEGREGACION	15
4.4. ACOMETIDAS Y SANEAMIENTO DE LAS PARCELAS RESULTANTES	16
5. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	18
6. ESTUDIO DE TRÁFICO.....	19
7. ESTUDIO ACÚSTICO	21
ANEXOS	23
ANEXO 0. FICHA PLAN PARCIAL "SAN CRISTO DE LEZO"	23
ANEXO 1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 29 DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE 24 DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL	24
ANEXO 2. INFORME DE SITUACIÓN DEL SUELO. DOCUMENTACIÓN SOBRE SUELOS CONTAMINADOS	26
ANEXO 3. INFORME DE ANÁLISIS DE IMPACTO SOBRE LA IGUALDAD DE GÉNERO, LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA	31
ANEXO 4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	33
ANEXO 5. ACCESIBILIDAD. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMENTO DE LA LEY 8/1993 DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS	35
ANEXO 6. INFORME DE TELECOMUNICACIONES	36
8. CONCLUSIÓN	37

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 Objeto

El objeto del encargo es la SEGREGACIÓN de la parcela ubicada en la Avenida de los Rosales 111, en la urbanización Parque Coímbra del municipio de Móstoles, Madrid.

Para segregar parcelas ubicadas en el municipio de Móstoles, con superficie superior a 600m² y cuya ordenanza de aplicación es la Ordenanza ZU-R3 grado 2º, se deben tramitar a través de la figura de "Plan Especial", que analice el impacto de las nuevas parcelas resultantes, así como de las edificaciones que en ellas se puedan desarrollar.

Así pues, el encargo será la **redacción del PLAN ESPECIAL para SEGREGACIÓN** de Parcela ubicada en Avenida de los Rosales 111. en la urbanización Parque Coímbra del municipio de Móstoles, Madrid.

1.2 Agentes

- Autores del encargo, promotores:

Dº. María Raquel Mateos Briz, con NIF

D. Antonio Pérez García con NIF

ambos con domicilio en Calle del Almendro 116, en el municipio de Móstoles.

Dº. Raquel Abellán Vega, con NIF

D. José Luis Sáez Álvarez con NIF

ambos con domicilio en Calle de la Haya 168, en el municipio de Móstoles.

- Arquitecto Redactor del Plan Especial:

D. Jesús Granizo Pérez, colegiado nº 16.326 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, con estudio profesional abierto en la c/ Reina Victoria 34, Sot. B de Madrid.

1.3 Emplazamiento

Situación:

Avenida de los Rosales 111.

28935 urbanización Parque Coímbra. Móstoles. Madrid.

Referencia Catastral:

1427811VK2612N0001UH



Captura sede electrónica catastro

1.4 Datos Registro de la Propiedad. Titularidad. Superficie de referencia.

Según la nota simple informativa del Registro de la Propiedad de Móstoles número tres, que se adjunta a continuación y que figura en el contrato de compraventa, la parcela objeto del estudio tiene asiento registral como finca de Móstoles Sección 02 N°: 4983, C.R.U.: 28123000176097 y su superficie es de **1.494,56 m²**.

Consta el reparto de participación del total de la propiedad de la siguiente manera:

Dº. María Raquel Mateos Briz	50 %	Participación indivisa con carácter ganancial.
D. Antonio Pérez García		
Dº. Raquel Abellán Vega	25%	
D. José Luis Sáez Álvarez	25%	

Se hace constar que existen discrepancias en las superficies consignadas en los distintos documentos de referencia:

- Ficha Plan Parcial Ciudad Residencial "Santo Cristo de Lezo".	
- Nota Simple Registro de la Propiedad.	1.494,56 m ²
- Contrato de compra-venta de la finca.	
- Levantamiento Topográfico de detalle	

- Datos Catastrales (ref.: 1427811VK2612N0001UH)	1.443,00 m ²
--	-------------------------

Se toma la superficie de 1.494,56 m² como superficie de referencia para el cálculo de los parámetros urbanísticos de la parcela matriz y de las resultantes de su segregación, ya que es la que se encuentra consignada en el asiento registral, en el levantamiento topográfico de detalle y sobre la que se ha adquirido derecho edificatorio en la transacción.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÓSTOLES NÚMERO TRS

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Título VIII del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 del Título VIII Sección II de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: CCONC DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO

Expedida a solicitud de: PEREZ GARCIA, ANTONIO.

	DESCRIPCION	DE	LA
FINCA			
FINCA DE MÓSTOLES SECC.02 N°: 4983		C.R.U.:	
28123000176097			

Naturaleza URBANA: Solar

Localización:

Ref.Catastral: 1427811VK2612N0001UH Fciligencia:0 Parcela:0

Superficies: Terreno: mil cuatrocientos noventa y cuatro metros, cincuenta y seis decímetros cuadrados

Linderos:

Norte, PARCELA 93

Sur, CALLE C

Este, CALLE N

Oeste, PARCELA 113

Estado constructivo:

Coordinación con el Catastro en los términos establecidos en la Ley 13/2015: No coordinado con catastro.

TITULARIDADES

ALTA	TITULAR	N.I.P.	TOMO	LIBRO	FOLIO
ABELLAN VEGA, RAQUEL			1655	496	74 5
	25,000000t del pleno dominio con carácter privativo, por título de compraventa, inscrita con fecha 04/04/2024, mediante escritura autorizada en Móstoles el día 07/03/2024 por el Notario DON JAVIER JOSE MATEOS SALGADO con número de protocolo 846/2024				

ALTA	TITULAR	N.I.P.	TOMO	LIBRO	POLIO
------	---------	--------	------	-------	-------



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 5

C.S.V.: 22612328E9AACFES

SÁEZ ALVAREZ, JOSE LUIS 1855 466 74 9
25.300000€ del pleno dominio con carácter privativo, por título de compraventa, inscrita con fecha 04/04/2024, mediante escritura autorizada en Móstoles el día 07/03/2024 por el Notario DON JAVIER JOSÉ MATEOS SALGADO con número de protocolo 646/2024

TITULARES N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO
ALTA -----

MATEOS BRIZ, MARIA RAQUEL 1855 466 74 9
PEREZ GARCIA, ANTONIO 1855 466 74 9
50.000000€ del pleno dominio con carácter ganancial, por título de compraventa, inscrita con fecha 04/04/2024, mediante escritura autorizada en Móstoles el día 07/03/2024 por el Notario DON JAVIER JOSÉ MATEOS SALGADO con número de protocolo 646/2024

CARGAS

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del 30 de marzo de 2023

AFECCION: Afección exenta de transmisiones por el plazo de 5 años, a partir del 10 de abril de 2023

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del 04 de abril de 2024

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del 04 de abril de 2024

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del 04 de abril de 2024

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:



C.S.V.: 22012320E3AACTES

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 5

1.5 Datos Catastrales

	GOBiERNO DE ESPAÑA	VICERESEJADA PRIMERA DEL GOBIERNO	MINISTERIO DE HACIENDA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	DIRECCIÓN GENERAL DEL CANTÓN
--	-------------------------------	--	-----------------------------------	---	---

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral

THEORY FOR SOLARIS IN XMAS

Localización:
AV ROSALES DE LOS 111 Suelo
28935 MOSTOLES (MADRID)

Classe: URBANO

१८८ अद्यतनः

សេចក្តីថ្លែងក្នុង

સુરત

Allotment



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC".

Martes 13 de Enero de 2024

1.6 Levantamiento topográfico de la parcela.

Se ha procedido al levantamiento topográfico de detalle de la parcela de estudio, cuyos planos se adjuntan en la documentación gráfica del presente documento (Plano R.3), en el que se mide una superficie de 1.494,56 m².

1.7. Reportaje fotográfico de la parcela.

Se han tomado fotografías de la parcela objeto de estudio en fechas próximas a la redacción del presente documento:



1.8. Estado actual de la parcela.

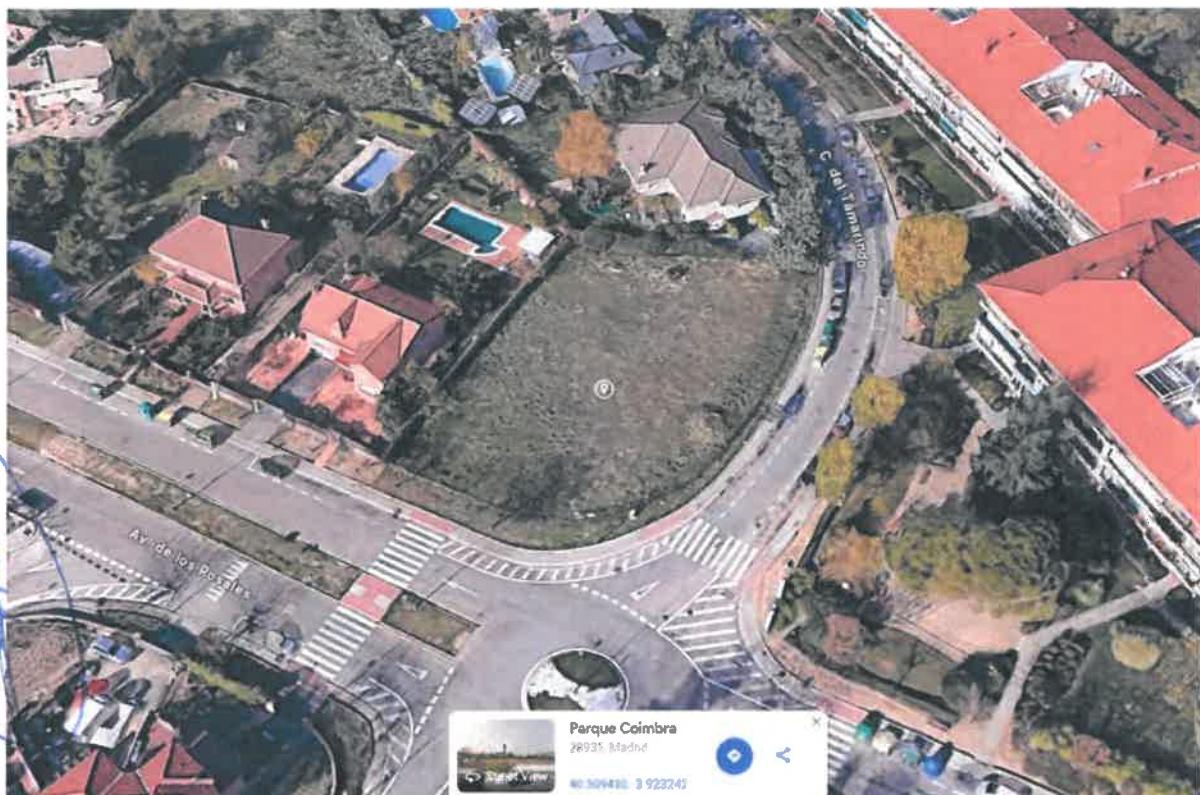
Tal y como se puede apreciar en la documentación gráfica aportada sobre el estado actual de la parcela, en el momento de la redacción del presente plan, no consta ninguna edificación sobre la misma.

Tampoco existe arbolado ni especie vegetal de relevancia.

Se encuentra cercada con un vallado metálico de simple torsión que configura los límites físicos de la misma.

No se aprecian indicios de movimientos de terreno de relevancia en la parcela, por lo que se puede decir que conserva la topografía original.

La topografía queda reflejada en la documentación gráfica del presente documento.



Captura Google maps

2. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

2.1. Descripción de los fines y objetivos

Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:

- a) La definición, ampliación o protección de cualesquier elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.
- b) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.
- c) La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.
- d) La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.
- e) Otras que se determinen reglamentariamente.

El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.

El objetivo de la redacción del presente Plan Especial es la segregación de la parcela situada en la Avenida de los Rosales 111, en la urbanización Parque Coímbra de Móstoles (Madrid), cuya ordenanza de aplicación es la ZU-R3 en grado 2º, según el Plan de General de Ordenación Urbana de Móstoles.

Por tanto, los fines principales del presente Plan Especial será la mejora de la ordenación pormenorizada previamente establecida por el PGOU de Móstoles, justificando suficientemente su coherencia con la ordenación estructurante.

2.2. Referencias legales

La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001, en la Sección 2ª, artículos 50, 51 y 52, indica las funciones, contenido sustantivo y documentación que debe contener un Plan Especial.

"Artículo 50. Función.

1. Los Planes Especiales tienen cualquiera de /as siguientes funciones:

- a) La definición, ampliación o protección de cualesquier elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.
- b) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.
- c) La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.
- d) La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.
- e) Otras que se determinen reglamentariamente.

2.- El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.

Artículo 51. Contenido sustantivo.

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.

2. En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda:

- a) Las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del Plan General.
- b) Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso de reforma interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen.

Artículo 52. Documentación.

El Plan Especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, incluyendo, cuando proceda, Catálogo de bienes y espacios protegidos e informe de los organismos afectados."

5.-Una vez tramitado el Plan Especial se presentará Proyecto de Obras Complementarias de urbanización derivadas de la reordenación de la parcela y Proyecto de Parcelación. Para ello se aportará fichero del plano o planos de condiciones de ordenación, acotado, 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 metadatados."

Las segregaciones de parcelas ubicadas en el municipio de Móstoles, con superficie superior a 600 m², y cuya ordenanza de aplicación sea la Ordenanza ZU-R3 grado 2º, del PGOU de Móstoles, con fecha de publicación de 06 de abril de 2009 (BOCM), se deben tramitar con "Plan Especial que analice el impacto de las nuevas viviendas resultantes", según se indica en "Determinaciones de volumen - Parcela mínima" de la citada ordenanza.

2.3. Planeamiento vigente de rango superior

La figura de Planeamiento de rango superior afectado por la redacción del presente Plan Especial es el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Móstoles, con fecha de publicación de 06 de abril de 2009 (BOCM).

En particular le afecta la Ordenanza de Suelo Urbano ZU-R3-Grado 2º.

2.4. Planeamiento original

Originalmente, la parcela objeto de la redacción del Plan Especial para segregación se ubicaba dentro del denominado Plan Parcial "Ciudad Residencial Santo Cristo de Lezo", regulada por condiciones urbanísticas no correspondientes con las que le rigen actualmente. En este plan parcial se estableció la parcelación cuya superficie se tomará como de referencia para el cálculo de los parámetros urbanísticos a aplicar.

2.5. Planeamiento vigente

Es de aplicación vigente la Ordenanza ZU-R3-Grado 2º vigente (vivienda unifamiliar aislada), cuyo coeficiente de edificabilidad se tomará como criterio estructurante del vigente Plan Especial. En esta ordenanza se distinguen tres coeficientes de edificabilidad aplicables en función de la superficie de parcela, aumentando el coeficiente de forma inversamente proporcional a su cabida:

Edificabilidad:

Ordenanza ZU-R3 Grado 2º (unifamiliar aislada):

Parcelas de superficie inferior a 500 m ²	0,5 m ² c/m ²
Parcelas de entre 500 y 1000 m ²	0,4 m ² c/m ²
Parcelas de superficie mayor de 1000 m²	0,3 m²c/m²

2.6. Razones de formulación del Plan Especial

Se redacta el presente Plan Especial para justificar la conveniencia de segregar la parcela situada en la Avenida de los Rosales 111, en la urbanización Parque Coímbra de Móstoles (Madrid), como se ha justificado en los apartados del presente documento.

La zona Parque Coímbra se estableció y consolidó a distancia del límite de Móstoles ciudad, con acceso desde la carretera N-V, hoy A-5, perfectamente comunicada con el núcleo urbano y con todas las dotaciones necesarias de equipamiento, de tipo comercial y de zonas verdes. Su tipología residencial dominante es la vivienda unifamiliar aislada o adosada, que coexiste con la colectiva, aunque en menor proporción respecto de la primera.

La urbanización en la que se ubica la parcela de estudio posee una extensión considerable y cuenta con una serie de zonas de carácter cívico-comercial, zonas verdes y diversos equipamientos de diversa índole.

SITUACIÓN:

Se accede a la citada parcela, según planos adjuntos, por la avenida de los Rosales 111, que da acceso a nivel de acera. La parcela se encuentra formando esquina entre la avenida de los Rosales y la calle del Tamarindo, dando frente a ambas calles, la topografía es sensiblemente horizontal, con aproximadamente un metro de desnivel entre los límites de su alienación a vía pública. Interiormente presenta una topografía bastante homogénea, con una zona un poco más elevada en la parte este de la parcela, cerca de la esquina entre ambas calles de modo que se forma una pequeña elevación interior, de aproximadamente 3 metros respecto del punto más bajo de la parcela. (Ver plano de levantamiento topográfico de la documentación gráfica).

La segregación que se plantea es dividir en dos partes iguales la parcela original, que, favorecida por la gran longitud del frente de parcela, origina la posibilidad de tener dos parcelas con accesos independientes desde la vía pública, cumpliendo la normativa zonal correspondiente en cuanto a superficie de parcela mínima y parámetros estructurantes (edificabilidad), ya que otros parámetros, como el caso de la ocupación o retranqueos en planta, si admiten modificación.

Por lo tanto, la situación de las parcelas resultantes previstas no incide negativamente sobre la ordenación actual.

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:

La avenida de los Rosales de la urbanización Parque Coímbra es una avenida estructurante de la urbanización, que tiene principalmente parcelas destinadas a viviendas unifamiliares aisladas, por lo que la densidad de viviendas, respecto a otras zonas de la urbanización es similar.

Las características de las parcelas resultantes serán dos parcelas de tipología unifamiliar aislada respectivamente.

Por lo tanto, la tipología de las parcelas resultantes previstas no incide negativamente sobre la ordenación actual, puesto que la edificabilidad total resultante de las dos parcelas no se incrementará, ya que la suma de la correspondiente a cada una de las nuevas parcelas conservará la misma superficie edificable de la finca origen (determinación estructurante).

DOTACIONES:

Dadas las características de la zona, su dotación de servicios, equipamientos e infraestructuras, y teniendo en cuenta el número de viviendas unifamiliares existentes en la zona, se entiende que la dotación de servicios, infraestructuras, y equipamientos previstos y desarrollados para esta zona, están cubiertos con la instalación actual.

Las parcelas resultantes de la segregación propuesta tendrán unas superficies superiores a 600 m², cuya tipología será de carácter residencial unifamiliar aislado, por lo que el entorno no se ve afectado por la incidencia de dividir una parcela original en dos de similares características.

Como la urbanización ya está consolidada, los servicios con los que ya cuenta no influyen en la nueva parcela generada, ya que se trata de una nueva actuación de escasa entidad. Por lo tanto, se entiende que la segregación de parcela que se pretende llevar a cabo no afecta negativamente sobre la dotación de servicios, infraestructuras y equipamientos existentes en la zona.

2.7. Relación entre las determinaciones y previsiones del plan especial y las correspondientes del planeamiento de rango superior

Según se indica en el art. 1.5.3 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Móstoles, el alcance de las determinaciones del Plan General se estructura en:

- a) Determinaciones estructurantes- Especificadas en el Art. 35.2 LSCM/01, son aquellas de alcance municipal mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro. Se explicitan en las Normas Urbanísticas Particulares para cada clase y categoría de suelo.
- b) Determinaciones pormenorizadas- Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecir a las estructurantes que correspondan. Especificadas en el Art. 35.3 LSCM/01, son aquellas de alcance local que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan observando el procedimiento seguido para su aprobación.

Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevadas a cabo por los Planes Parciales, de Reforma Interior, y los Planes Especiales, conforme a esta Ley, así como lo dispuesto en el Artículo 57.f) (Art. 67 .1 LSCM/01, redacción dada por la Ley 7 /2007).

Por lo tanto, el Plan Especial que se propone para su tramitación, se realiza como mejora en la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles, vigente al momento de la redacción del presente documento.

2.8. Intervenciones establecidas por el Plan Especial

Teniendo en cuenta que el desarrollo del Plan Especial viene condicionado por la propuesta de segregación de una parcela original en dos parcelas resultantes de similares superficies, las intervenciones propuestas, según su naturaleza temática, se agrupan en:

Urbanización:

1. Vallado interior de segregación indicando los límites de las parcelas resultantes.
2. Ajuste de acometidas para las parcelas resultantes. Se dispondrá de acometida de saneamiento, abastecimiento de agua potable y electricidad en las parcelas resultantes.

Infraestructuras singulares:

No existirán infraestructuras singulares en la redacción del presente Plan Especial.

3. ORDENANZAS Y NORMAS URBANISTICAS

La ordenanza de aplicación para las parcelas resultantes del Plan Especial que se redacta será:

ZU-R3-ROSALES111

Se asume lo dispuesto en las Normas urbanísticas del PGOU de Móstoles, y en concreto, a la ordenanza particular ZU-R3, Grado 2º, de aplicación a las parcelas resultantes del presente Plan Especial, salvo lo especificado en el resto de los apartados del presente documento:

- Las determinaciones estructurantes serán la edificabilidad original ($0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$) de la parcela matriz, tal y como se indica en el apartado 2.5 de la Memoria del presente plan especial.
- La altura máxima a alero no viene definida en la ordenanza particular ZU-R3, por lo que se ha considerado una altura de 8,00 m a alero, como determinación pormenorizada del presente plan, y tomado como referencia lo establecido en el apartado 10 del art. III.2.1:" medición de alturas" del PGOU de Móstoles
- El número de plazas de aparcamiento en función de la edificabilidad máxima permitida se ha considerado como mínimo 2, como determinación pormenorizada del presente plan, y cumpliendo la reserva de 1,5 plazas por cada 100 m² exigidos por el PGOU de Móstoles.
- El resto de las condiciones urbanísticas son las dispuestas en la ordenanza particular ZU-R3 Grado 2º, para cada una de las parcelas resultantes del presente plan especial.

El resumen de condiciones urbanísticas de la ordenanza ZU-R3- ROSALES 111, es el siguiente:

- Parcela mínima:	300 m ²
- Tipología:	Unifamiliar aislada
- Frente mínimo de parcela:	11,00 m
- Retranqueos:	
A calle:	3,00 m
A linderos laterales:	3,00 m
A lindero posterior:	3,00 m
- Ocupación máxima:	50 %
- Edificabilidad máxima:	$0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Altura máxima (a alero):	8,00 m
- Nº Plantas:	3 plantas (II+A)
- Plazas de aparcamiento:	2

Al no tratarse de un Plan Especial de Reforma interior o de Protección de Recintos y Conjuntos Históricos Artísticos, no existen ordenanzas de aplicación adicionales para el presente Plan Especial.

Teniendo en cuenta que las obras previstas a desarrollar son obras interiores de parcela para segregación y acondicionamiento de acometidas, tampoco se elaboran normas mínimas a las que haya que ajustarse los proyectos técnicos relacionados con el presente Plan Especial.

4. PARCELAS RESULTANTES

4.1. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

El planeamiento urbanístico vigente en la Parcela, situada en la Avenida de los Rosales 111, en la urbanización Parque Coímbra de Móstoles (Madrid), es la siguiente:

Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles, con fecha de publicación de 06 de abril de 2.009 (BOCM)

Ordenanza: ZU-R3-ROSALES111, recogido en el documento "Ordenanzas y Normas" del presente Plan Especial.

4.2. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS

PARCELA MATRIZ:

Superficie: 1.494,56 m².

Linderos:

- A NORTE, en línea recta de 31,41m. con la parcela de propiedad privada correspondiente con Calle del Tamarindo 1, de la misma urbanización.
- A ESTE, en línea curva de 46,97 m., con la alineación de la Calle del Tamarindo.
- A SUR, en línea recta de 15,46 m. y un tramo curvo de 14,87 m, con la alineación a la Avenida de los Rosales 111, suponiendo esta su alineación principal
- A OESTE, en línea recta de 41,36 m., con la parcela de propiedad privada correspondiente con la Avenida de Rosales 109, de la misma urbanización.

PARCELAS RESULTANTES:

1. ROSALES 111-A:

Superficie: 747,28 m².

Linderos:

- A NORTE, en línea recta de 34,16 m, con la parcela de propiedad privada correspondiente con Avenida de los Rosales 111-B (la otra parcela resultante de la segregación).
- A ESTE, en línea curva de 36,31 m, con la alineación de la esquina formada por la intersección de la Avenida de los Rosales y de la Calle del Tamarindo, ambas de la misma urbanización.
- A SUR, en línea recta de 15,40 m, con la alineación a la Avenida de los Rosales, suponiendo esta su alineación principal.
- A OESTE, en línea recta de 22,35 m., con la parcela de propiedad privada correspondiente con la Avenida de Rosales 109, de la misma urbanización.

2. ROSALES 111-B:

Superficie: 747,28 m².

Linderos:

- A NORTE, en línea recta de 31,41m. con la parcela de propiedad privada correspondiente con Calle del Tamarindo 1, de la misma urbanización.
- A ESTE, en línea curva de 25,52 m, con la alineación de la Calle del Tamarindo
- A SUR, en línea recta de 34,16 m, con la parcela de propiedad privada correspondiente con Avenida de los Rosales 111-A (la otra parcela resultante de la segregación).
- A OESTE, en línea recta de 19,00 m., con la parcela de propiedad privada correspondiente con la Avenida de Rosales 109, de la misma urbanización.

4.3. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE CONDICIONES DE SEGREGACIÓN

Teniendo en cuenta las parcelas resultantes producto de la segregación planteada en la redacción del presente Plan Especial, se adjunta cuadro de "Condiciones Urbanísticas" de las dos parcelas resultantes, indicando el cumplimiento de la Ordenanza de aplicación vigente en la zona (ZU-R3 – ROSALES 111), y/o de las determinaciones estructurantes y/o pormenorizadas del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles, según lo dispuesto en el documento "Ordenanzas y Normas" del presente Plan Especial.

JUSTIFICACION DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN SOBRE PARCELA MATRIZ

USO	NORMATIVA		PARCELA MATRIZ	
	Residencial		Residencial	
TIPOLOGIA	Viv. Unifamiliar Aislada		Viv. Unifamiliar Aislada	
PARCELA MÍNIMA	300 m ²		1.494,56 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA	20%	–	20%	298,91 m ²
EDIFICABILIDAD*	0,3 m ² /m ²	–	0,3 m ² /m ²	448,37 m ²
FRENTE MÍNIMO	11,00 m		77,24 m	
FONDO MÍNIMO	–		31,41 m	
ALTURA MAX. / N° PLANTAS	– / 3 PLANTAS		– / –	
RETRANQUEOS A:				
ALINEACIONES	3,00m		>3,00m	
LINDEROS LATERALES Y DE FONDO	3,00m		>3,00m	
APARCAMIENTO MÍNIMO:	2		2	

*: El parámetro edificabilidad se considera determinación estructurante del PGOU

JUSTIFICACION DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN SOBRE PARCELAS RESULTANTES

USO	NORMATIVA		PARCELA ROSALES 111-A		PARCELA ROSALES 111-B	
	Residencial		Residencial		Residencial	
TIPOLOGIA	Viv. Unifamiliar Aislada		Viv. Unifamiliar Aislada		Viv. Unifamiliar Aislada	
PARCELA MÍNIMA	300 m ²		300 m ²		300 m ²	
PARCELA EXISTENTE	1.494,56 m ²		747,28 m ²		747,28 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA	20% / 298,91 m ²		50% / 373,64 m ²		50% / 373,64 m ²	
EDIFICABILIDAD*	0,3 m ² /m ² / –		0,3 m ² /m ² / 224,18 m ²		0,3 m ² /m ² / 224,18 m ²	
FRENTE MÍNIMO	11,00 m		12,75m + 23,56m + 15,40m		25,52 m	
FONDO MÍNIMO	–		34,16 m		31,41 m	
ALTURA MAX. / N° PLANTAS	– / 3 PLANTAS		– / 3 PLANTAS		– / 3 PLANTAS	
RETRANQUEOS A:						
ALINEACIONES	3,00m		>3,00m		>3,00m	
LINDEROS LATERALES Y DE FONDO	3,00m		>3,00m		>3,00m	
APARCAMIENTO MÍNIMO:	2		2		2	

*: El parámetro edificabilidad se considera determinación estructurante del Plan Especial, manteniéndose desde el PGOU

*: Se considera el parámetro de edificabilidad del PGOU de Móstoles como determinación estructurante del Plan Especial, conservándose el parámetro aplicable a la parcela matriz origen de la segregación a las parcelas resultantes. Se comprueba que la edificabilidad de la suma de las parcelas resultantes no excede la edificabilidad aplicable sobre la parcela matriz:

$$\text{PARCELA MATRIZ: } 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2 * 1.494,56 = 448,37 \text{ m}^2$$

$$\text{PARCELA 111-A: } 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2 * 747,28 = 224,18 \text{ m}^2$$

$$\text{PARCELA 111-B: } 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2 * 747,28 = 224,18 \text{ m}^2$$

$$\text{SUMA PARCELAS 111-A + 111-B: } 448,36 \text{ m}^2$$

Se reservarán más de 1,5 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² construidos, arrojando un mínimo de 2 plazas por cada una de las parcelas resultantes.

4.4. ACOMETIDAS Y SANEAMIENTO DE LAS PARCELAS RESULTANTES

La red de saneamiento municipal existente en la zona de actuación es de tipo unitario, es decir, no presenta red separativa para aguas fecales y pluviales.

En el momento actual, no existe acometida de saneamiento domiciliaria en la parcela matriz de actuación, por lo que habrá que proceder a la ejecución de una nueva acometida de saneamiento por cada una de las dos parcelas resultantes.

Por las características de la red existente de saneamiento, se proponen sendas acometidas independientes para las parcelas resultantes de avenida de los Rosales 111-A y avenida de los Rosales 111-B, que acometerán a los pozos de la red de saneamiento municipal ubicados según la documentación gráfica del presente documento.

Para el dimensionado de los colectores se lleva cabo una estimación de caudales, que se realiza bajo la hipótesis de 2 viviendas unifamiliares resultantes con una ocupación tipo de 4 personas por vivienda.

La estimación del caudal para las viviendas de este tipo es la siguiente:

Caudal FECALES por vivienda:

- o Consumo por persona y día: 160 L
- o Caudal: 4 personas x 160 L/día = 640 L/día = 0,64 m³/día = 0,027 m³/h

Caudal PLUVIALES x vivienda:

- o Superficies de recogida de agua (cubierta+parcela): 747,28 m²
- o Precipitación media anual: 450 l/m²
- o Caudal: 747,28 m² x 450 l/m² = 336.276 L = 336,3m³ / 365 días = 0,92 m³/h

Caudal TOTAL estimado (x2 viviendas):

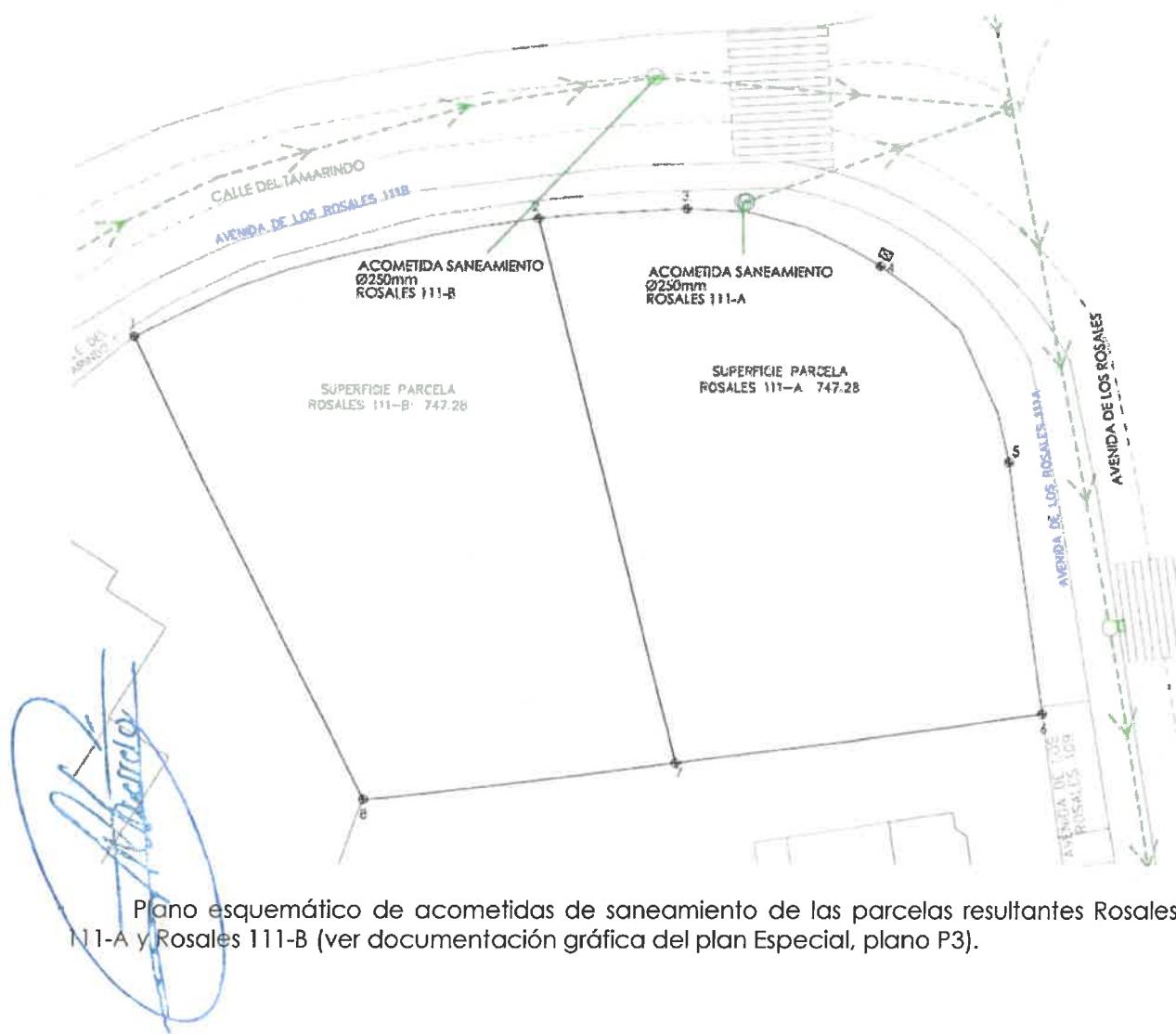
- o (Caudal de fecales+ caudal de pluviales) x 2 viviendas
- o (0,027 m³/h + 0,92 m³/h) x 2 = 1,894 m³/h


Se cumplirá lo dispuesto por la normativa del Canal de Isabel II, y más concretamente en relación con los "Requisitos técnicos de acometidas periféricas", según las "Normas para redes de saneamiento" del Canal de Isabel II, en su versión actualizada con fecha de aprobación de 05/06/2020:

- El trazado en planta de las acometidas deberá ser tal que permita, siempre que sea posible, conectar al colector receptor general a favor del flujo de dicho colector.
- La dirección de la acometida será rectilínea, no admitiéndose quiebros ni curvas en el desarrollo de su trazado.
- El albañal será de diámetro 250 mm. en el caso de viviendas unifamiliares.
- Dicho albañal se construirá con tubos de uno de los siguientes materiales, PVC-U estructurado SN 8, Hormigón Armado C-135, PE estructurado SN 8, PP estructurado SN 16 o Gres.
- La pendiente de la acometida debe ser uniforme y estará comprendida entre el 2% y el 4%.

El plan especial de estudio pretende la segregación de una parcela residencial matriz en dos resultantes, sin aumento de edificabilidad, por lo que, cualquier dimensionado de la red de saneamiento ya debería considerarse previsto en origen.

Por lo tanto, se concluye que la redacción del presente plan especial para segregación de parcela en el ámbito de la avenida de los Rosales 111, en la urbanización Parque Coímbra (Móstoles), generaría la implantación de dos nuevas parcelas residenciales de tipología unifamiliar aislada, considerándose despreciable o de escasa entidad, a los efectos de los caudales de agua vertidos a la red de saneamiento municipal.



5. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El Estudio Económico es un documento del Plan Especial donde se evalúan económicamente las etapas, y las obras de ejecución y urbanización propuestas en él.

Contiene la siguiente información:

1. Las intervenciones establecidas por el Plan, agrupadas según su naturaleza temática.
2. La superficie y el coste de cada una de las acciones previstas en cada intervención.
3. El coste total de cada intervención y del conjunto de todas ellas.
4. La naturaleza de las inversiones clasificándose en de tipo privado y de tipo público.

Antes de desarrollar el estudio se considera necesario establecer las siguientes premisas:

- Las especificaciones de este estudio son orientativas ya que el volumen de inversión previsto se ajustará a la obra realmente ejecutada en los Proyectos de Obras correspondientes a cada intervención.
- La estimación del presupuesto de cada Intervención está formulada en función de los costes de ejecución material de cada una de las Intervenciones, sin incluir otros gastos como los correspondientes a costes de gestión, seguridad y salud, control de calidad, ni los correspondientes a tasas y licencias, así como, los gastos generales el IV A y el beneficio industrial aplicable a cada presupuesto. Estos últimos se aplican al coste de ejecución material previsible de cada etapa obteniendo una previsión económica total del Plan Especial.

PRESUPUESTO**URBANIZACIÓN INTERIOR**

Vallado Segregación Parcelas:	1.100,00 €
-------------------------------	------------

Acometidas de parcelas:	
-------------------------	--

- Saneamiento:	1.000,00 €
- Fontanería:	900,00 €
- Electricidad:	1.200,00 €

TOTAL INVERSIÓN PRIVADA EN URBANIZACIÓN:	4.200,00 €
--	------------

TOTAL INVERSIÓN PÚBLICA EN URBANIZACIÓN:	0,00 €
--	--------

TOTAL INVERSIÓN:	4.200,00 €
-------------------------	-------------------

La totalidad de la inversión prevista para la segregación proviene de financiación privada no suponiendo desembolso para las arcas públicas.

No se prevén inversiones ni en elementos de edificación ni en elementos de infraestructuras singulares para las parcelas resultantes.

6. ESTUDIO DE TRÁFICO

El objetivo principal del Estudio de tráfico es su tratamiento como fuente de ruido, pero, también, la evaluación de los hipotéticos impactos que la segregación de parcela existente, que propone la tramitación de este Plan Especial, pudiera suponer en la densidad de vehículos en la zona, tanto en el sentido de la movilidad como del estacionamiento.

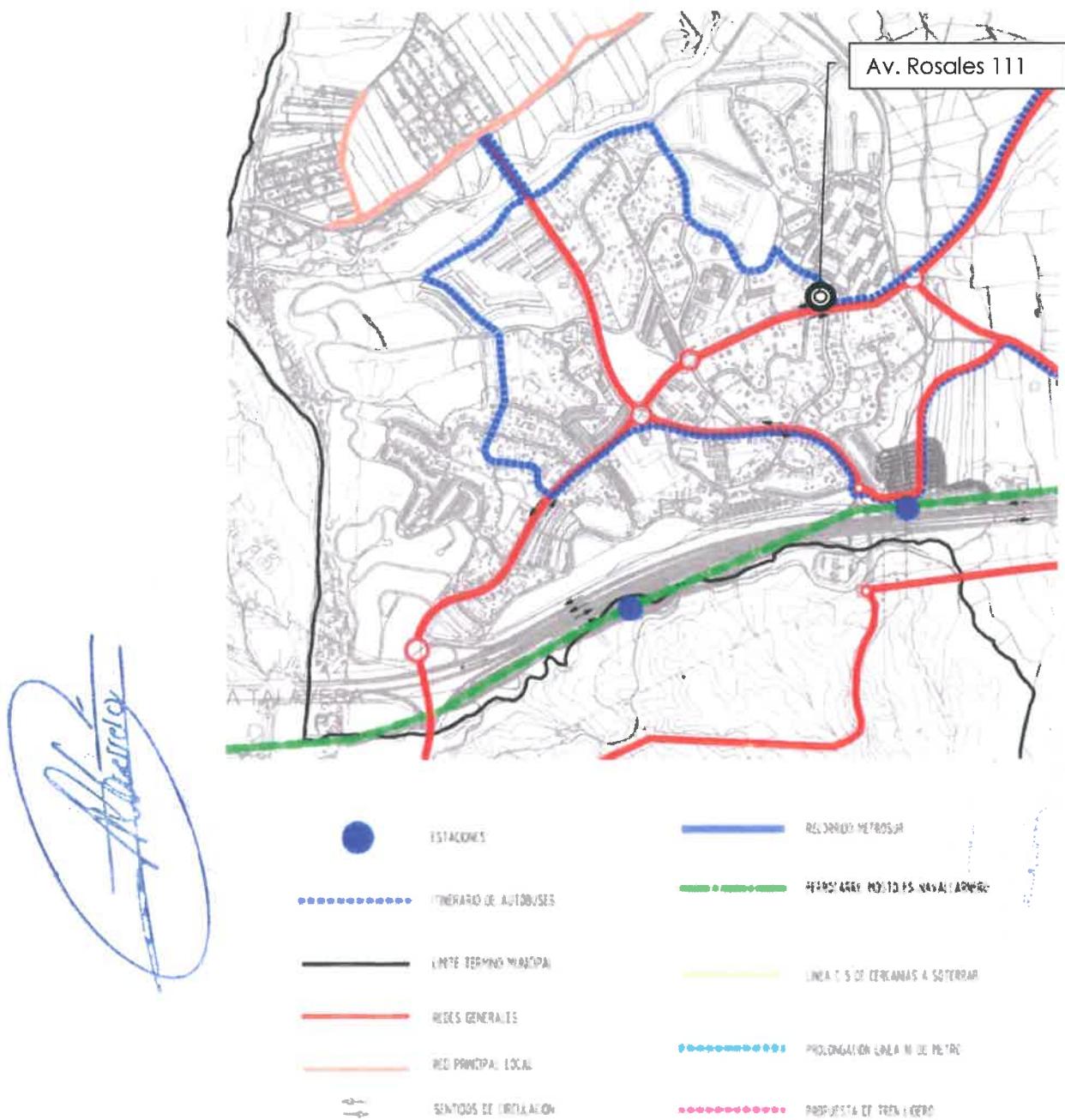
La actuación del Plan Especial que se pretende generaría la implantación de dos nuevas parcelas residenciales de tipología unifamiliar aislada; en ambos casos, el desarrollo del plan de actuación se genera en la Avenida de los Rosales 111, en la urbanización Parque Coímbra, y la segregación planteada, se considera despreciable, tanto desde un punto de vista acústico, como de movilidad, puesto que no afecta de forma significativa, ya que el tráfico de la zona, el de la urbanización en cuestión, y el del propio municipio, no se ven afectados por la redacción del presente plan especial.

La estructura vial del municipio de Móstoles se basa en la existencia de un anillo exterior de circunvalación que es el que recibe todo el tráfico entrante en la ciudad y recoge y distribuye el tráfico saliente. Este anillo, junto con el dimensionado de los accesos de la ciudad son los que determinan la fluidez de las entradas y salidas del municipio.

Desde la época del primer desarrollo y crecimiento de Móstoles, se vienen heredando más o menos los mismos problemas respecto al tráfico: alta densidad, falta de jerarquización de la trama viaria, falta de efectividad de la estructura radioconcentrica de la trama viaria, accesibilidad complicada desde el centro a las infraestructuras viarias perimetrales, congestión de los accesos a la ciudad, falta de plazas de aparcamiento muy especialmente en las zonas residenciales y el centro, el ferrocarril sigue constituyendo una barrera física y viaria importante, existen muchas barreras que seccionan el tejido urbano impidiendo la continuidad de los itinerarios y la conectividad entre las distintas partes de la ciudad.



Para estimar los datos de tráfico de las calles; se han considerado los datos del estudio de movilidad incluidos en el Plan General de Móstoles.



Por lo tanto, se concluye que la redacción del presente Plan Especial para segregación de parcela en el ámbito de la Avenida de los Rosales 111, en la urbanización Parque Coímbra, no necesita de un estudio de tráfico pormenorizado, puesto que la actuación del plan especial generaría la implantación de dos nuevas parcelas residenciales de tipología unifamiliar aislada, considerándose despreciable su incidencia en el tráfico a nivel global, tanto desde un punto de vista de movilidad de tráfico, como de aparcamiento, puesto que se reservan plazas de aparcamiento para los usuarios de las parcelas resultantes, y el tráfico generado, producto de la implantación de las correspondientes viviendas, es insignificante en relación con el actual del entorno.

7. ESTUDIO ACÚSTICO

El presente estudio acústico se ha realizado para determinar la existencia y grado de contaminación acústica que incidirá sobre las personas y el medio ambiente en el entorno a la parcela ubicada en la Avenida de los Rosales 111, en la urbanización Parque Coímbra, del municipio de Móstoles, producto del presente Plan Especial de segregación de parcela.

La actuación del Plan Especial que se pretende generaría la implantación de dos nuevas parcelas residenciales de tipología unifamiliar aislada, por lo que la incidencia del estudio acústico solo se centraría sobre la implantación de las dos futuras viviendas en las parcelas resultantes.

Para cumplir con los valores límite establecidos por la legislación vigente, se estimará la necesidad o no, de aplicar medidas correctoras que garanticen niveles adecuados de ruido según el área del mapa de ruido al que pertenecen las parcelas. Para la realización de este estudio se han tenido en cuenta las indicaciones reflejadas en la Guía Metodológica para la realización de los Estudios Acústicos requeridos de la Comunidad de Madrid, así como las reflejadas en el Real Decreto 1367 /2007.

La actividad de la parcela es de uso residencial, propuesta en el desarrollo del presente plan especial de segregación, no incrementa los niveles sonoros en los edificios más cercanos. Por lo que se puede concluir que la implantación de las nuevas parcelas residenciales no incrementa los niveles sonoros en el ambiente exterior.



Elementos cartográficos	Nivel sonoro (dB (A)). Lden	Usos por edificios
Parcelas y calles	55 - 60	Edificios en zona de predominio de uso residencial
Curvas de nivel	60 - 65	Edificios en zona de predominio de uso industrial
T. M. de Móstoles	65 - 70	Edificios en zona de predominio de uso terciario
	70 - 75	Edificios en zona de predominio de uso docente
	> 75	

Captura de mapa estratégico de ruido de Móstoles (nivel promedio día, tarde, noche: Lden)

Asimismo, se comprueba que los niveles sonoros en el ambiente exterior asignados y producidos por la segregación de la parcela, objeto de estudio, se encuentran por debajo de los valores límite de la Ordenanza de Móstoles y del Real Decreto 1367 /2007. Por otro lado, los valores encontrados en las fachadas más expuestas del futuro objeto de estudio, se encuentran por debajo de los límites de los objetivos de calidad, para áreas urbanizadas existentes.

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	Ld	Le	Ln
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
f Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

Se considera que se respetarán los objetivos de calidad acústica indicado anteriormente, cuando, para cada uno de los índices de inmisión de ruido, Ld, Le, o Ln, los valores evaluados conforme a los procedimientos establecidos en el anexo IV (RD 1367 /2007), cumplen, en el periodo de un año, que:

- a) Ningún valor supera los valores fijados en la correspondiente tabla A, del anexo II.

Se establece como objetivos de calidad acústica para el ruido y para las vibraciones, la no superación en el espacio interior de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, de los correspondientes valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II (RD 1367/2007). Estos valores tendrán la consideración de valores límite.

Tabla B. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales (1)

Uso del edificio	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

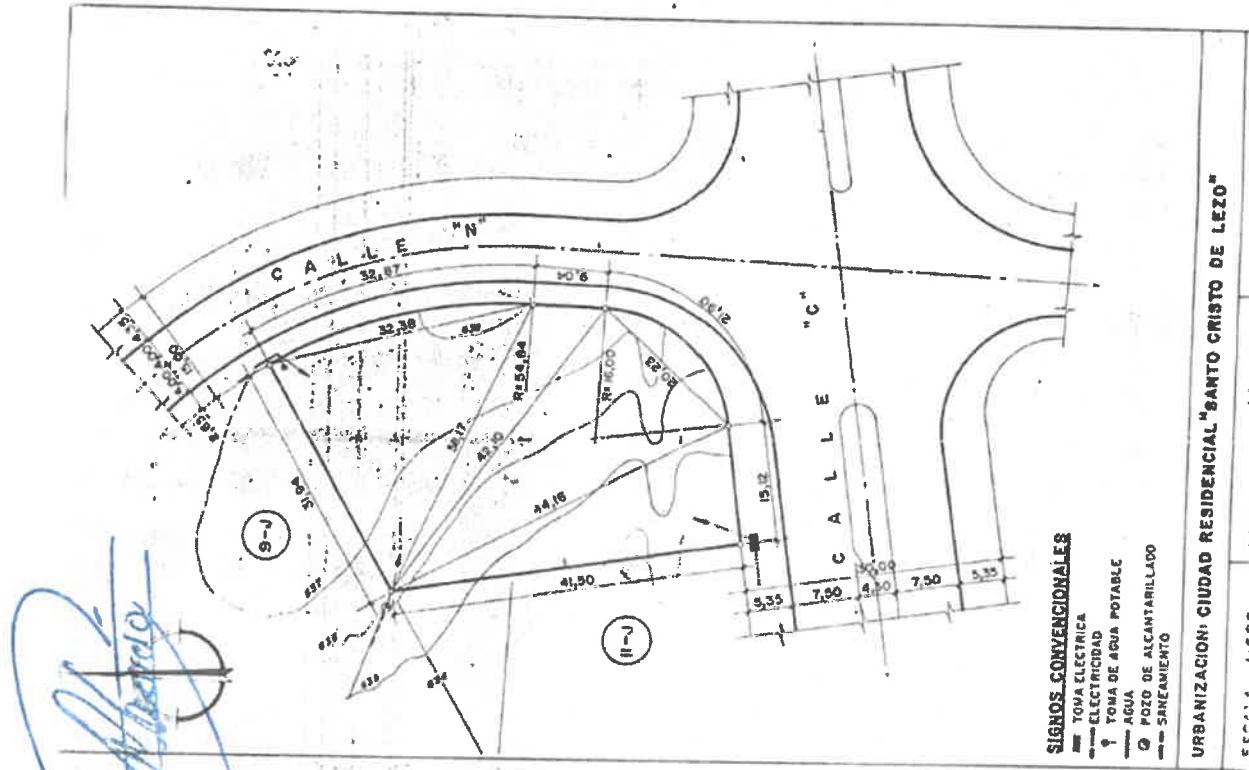
Tabla C. Objetivos de calidad acústica para vibraciones aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales

Uso del edificio	Índice de vibración L _{aw}
Vivienda o uso residencial	75
Hospitalario	72
Educativo o cultural	72

De los valores obtenidos de los mapas acústicos para la situación post-operacional de la segregación, en el entorno a la parcela situada en la avenida de los Rosales 111, de la urbanización Parque Coímbra, del municipio de Móstoles, en la que se ubicarían dos nuevas viviendas unifamiliares aisladas, se puede determinar que los niveles sonoros de inmisión de ruido producidos por la futura implantación se encuentran dentro de los valores máximos establecidos en la normativa vigente, y por otro lado, no incrementarán los niveles sonoros existentes en el ambiente exterior, al considerarse que las emisiones que produciría el programa de uso de las viviendas unifamiliares se encuentran dentro de los límites establecidos.

ANEXOS

ANEXO 0. FICHA PLAN PARCIAL "SAN CRISTÓ DE LEZO".



ANEXO 1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 29 DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, art. 6.2, el presente Plan Especial será objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada. Según el art. 29 de dicha Ley, dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor ha de presentar ante el órgano sustantivo una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada de la siguiente información:

a) Objetivos de la planificación:

El Plan Especial propuesto tiene como objetivo, y de acuerdo con lo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles, la autorización de segregación de parcela en la urbanización Parque Coímbra de dicho municipio.

El P.G.O.U. en la ordenanza que se aplica en la urbanización Parque Coímbra de Móstoles (en el que se emplaza la parcela de referencia), permite la segregación de dicha parcela, siempre que la superficie de esta sea superior 600 m², condicionada a la previa redacción y aprobación de un Plan Especial.

b) Alcance y contenido del Plan:

Las segregaciones de parcelas ubicadas en el municipio de Móstoles, con superficie superior a 600 m², y cuya ordenanza de aplicación sea la Ordenanza ZU-R3 grado 2º, del PGOU de Móstoles, con fecha de publicación de 06 de abril de 2009 (BOCM), se deben tramitar con "Plan Especial que analice el impacto de las nuevas viviendas resultantes", según se indica en "Determinaciones de volumen - Parcela mínima" de la citada ordenanza.

Por tanto, el contenido del Plan es el necesario para justificar y garantizar la oportunidad, conveniencia y adecuación de las nuevas parcelas resultantes en el ámbito del Plan.

c) Desarrollo previsible del Plan:

La aprobación del Plan Especial implica la autorización de la segregación de la parcela, así como de los usos de las nuevas parcelas resultantes de dicha división. La razón de ser del Plan y su desarrollo previsible es que se pueda realizar esta segregación ya que los usos de las parcelas resultantes no difieren del uso origen. Es decir, de facto, no hay un cambio uso como tal ya que se mantiene el mismo original (uso residencial en vivienda unifamiliar aislada). Por tanto, las determinaciones estructurantes se respetan según lo indicado en el PGOU de Móstoles.

d) Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del Plan:

En la actualidad, la parcela está urbanizada, pero no se ha desarrollado en ella ninguna actividad especialmente contaminante o medioambientalmente conflictiva, que implicara vertidos o emisiones peligrosas.

e) Efectos ambientales previsibles:

Las actividades que quedan autorizadas con la aprobación del Plan Especial son de uso residencial en unifamiliar aislada, como ya se ha descrito. Se trata, por tanto, de actividades con nulo impacto medioambiental del mismo. En el Plan Especial se incluye un estudio acústico específico, aunque las actividades resultantes de la segregación de la parcela (uso residencial unifamiliar) no supongan ningún impacto de incremento de contaminación acústica.

f) Efectos previsibles sobre planes concurrentes:

El Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles define un modelo territorial para esta zona de uso residencial consolidado. Este punto está claramente justificado si tenemos en cuenta que, en la actualidad, el impulso constructivo en esta zona de Móstoles se ha reducido ante la imposibilidad de seguir edificando, ya que los terrenos que circundan Parque Coímbra son parques protegidos. Por tanto, el presente Plan Especial no hace sino desarrollar lo previsto y ordenado por el planeamiento general y avanzar en el modelo urbano previsto por este, es decir, mantener el uso residencial de unifamiliar aislada para las parcelas resultantes de la segregación.

g) Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada:

De acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de Diciembre el Plan Especial en diciembre, de Evaluación Ambiental, y considerando que el presente Plan Especial tiene un alcance, tanto territorial como instrumental, muy concreto y restringido a la autorización de segregación de parcela en la urbanización Parque Coímbra de Móstoles, y cuya redacción se promueve en cumplimiento de lo que establece, a tal fin, el propio Plan General de Móstoles, se entiende que son de aplicación los supuestos establecidos en el art. 6.2 de la citada Ley, por lo que se sometería al procedimiento simplificado de evaluación ambiental.

h) Medidas previstas para prevenir, reducir o corregir cualquier efecto negativo en el medio ambiente:

El articulado del propio Plan Especial justifica y garantiza que el diseño y desarrollo propuesto para el uso de las parcelas resultantes de la segregación es compatible funcional y medioambientalmente con el entorno. A partir de ello, el cumplimiento de las normativas de aplicación, tanto urbanística como constructiva, de instalaciones y específica del uso, garantiza la calidad funcional, urbanística y medioambiental del nuevo establecimiento. Por tanto, se entiende que no son necesarias medidas correctoras, ya que no existe una situación preexistente que lo requiera ni tampoco lo requieren, a priori, los usos cuya implantación se posibilita con la segregación de la parcela.

i) Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan:

Dada la no existencia de un nuevo uso a autorizar, el mero cumplimiento posterior a la aprobación de este Plan Especial a la legislación vigente que le es de aplicación, se considera suficiente para garantizar el mantenimiento de la situación de corrección desde el punto de vista medioambiental. Por tanto, en este caso no se han previsto medidas específicas de seguimiento.

En conclusión, el presente Plan Especial se redacta siguiendo lo establecido por el P.G.O.U. de Móstoles, que prevé la redacción de un Plan Especial que proponga la segregación de una parcela matriz, cuya superficie es superior a 600 m², en dos parcelas resultantes. Se trata, por tanto, de una iniciativa establecida y regulada por la ordenanza zonal y el propio Plan General. En este caso y, por tanto, el alcance del Plan Especial se limita al ámbito de una sola parcela de la urbanización, y a la propuesta de autorización de segregación de dicha parcela, no cambia el uso definido, este es, uso residencial en unifamiliar aislada. Por último, las acciones que se pretenden llevar a cabo no provocan efectos medioambientales negativos que desaconsejen su autorización.

ANEXO 2. INFORME DE SITUACIÓN DEL SUELO. DOCUMENTACIÓN SOBRE SUELOS CONTAMINADOS

En cumplimiento del artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, el Plan Especial debe incluir un informe de caracterización de la calidad de los suelos de los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos con el objeto de determinar si los suelos presentan indicios de afección. De acuerdo con lo establecido por 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, los usos cuya autorización propone el presente Plan Especial para ser implantado en la parcela de referencia:

- Del uso genérico "estancia y residencia":

- Residencial en tipología unifamiliar aislada.

Este uso no es asimilable a ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo. En todo caso, la legislación vigente en materia de contaminación del suelo establece la obligatoriedad de llevar a cabo un informe de situación del suelo basado en un estudio histórico del emplazamiento, un estudio del medio físico en que se encuentra, y una inspección del lugar. La formulación del modelo conceptual inicial debe permitir valorar si existen o no indicios de afección de la calidad del suelo. En general, si se concluye que no existen indicios de afección, se dará por finalizado el proceso, no requiriéndose actuaciones posteriores.

A.- Estudio histórico del emplazamiento:

El estudio histórico debe reflejar la información detallada sobre la evolución cronológica de los usos del suelo en el emplazamiento, y se basa en disponer de aquellos datos que proporcionen indicios fundados sobre la contaminación o alteración del suelo para planificar las siguientes fases, tanto para la fase de investigación inicial, como para la fase de investigación detallada. El análisis del medio físico del suelo del emplazamiento, asociado al estudio histórico, debe permitir establecer una primera hipótesis de las posibles vías de dispersión de las sustancias contaminantes. El estudio histórico debería contemplar una visita de campo dirigida a completar "in situ" los datos recopilados, así como obtener información acerca de la situación actual del emplazamiento.

El ámbito del Plan Especial se limita a la parcela de la avenida de los Rosales 111, en la urbanización Parque Coímbra de Móstoles (Madrid), tiene una superficie de 1.494,56 m² según el levantamiento topográfico llevado a cabo.

B.- Estudio del medio físico en el que se encuentra:

El ámbito del Plan Especial se encuentra ubicado en la urbanización Parque Coímbra, en el municipio de Móstoles. Móstoles es un municipio perteneciente a la Comunidad de Madrid cuya población sobrepasa ligeramente los 210.000 habitantes. Es el segundo municipio más poblado de la Comunidad, tras Madrid capital. La urbanización Parque Coímbra es una de las varias urbanizaciones residenciales que posee el municipio de Móstoles y de las más antiguas (data de 1968) situada a 5 km de centro urbano de Móstoles junto a la autovía A-5 en sentido del kilometraje creciente.

- Sedimentología: Móstoles se encuentra en el sector noroccidental de la Cuenca de Madrid, que constituye una subcuenca de la Fosa del Tajo. El relleno de la cuenca de Madrid se realiza a lo largo del Terciario en condiciones continentales y se articula a partir de sistemas aluviales que pasan distalmente a contextos lacustres de químismo variado. En la zona de Móstoles afloran únicamente los términos aluviales de la serie neógena, de modo que no se alcanzan sus equivalentes en facies lacustres. En consecuencia, se aprecia una gran monotonía litológica, con un marcado predominio de materiales arcósicos, circunstancia motivada por la procedencia común de los sistemas aluviales de los distintos ciclos, cuya fuente se sitúa en rocas graníticas del Sistema Central.

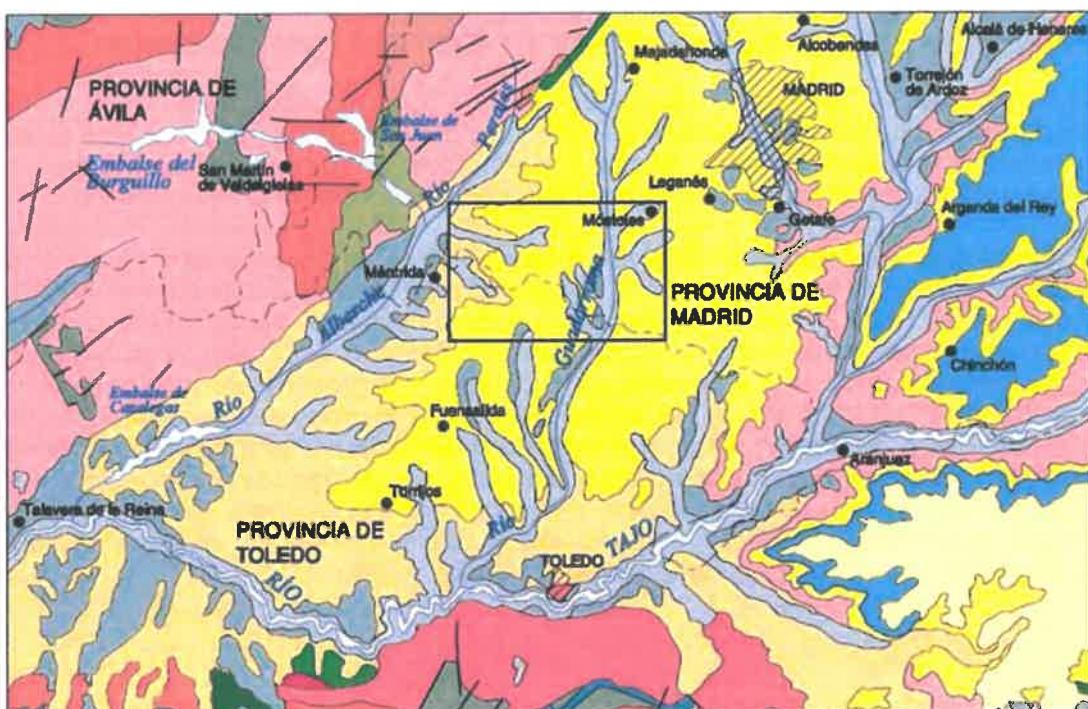
- **Tectónica:** La zona de Móstoles muestra una carencia total de estructuras tectónicas, por lo que cualquier tipo de interpretación estructural debe basarse en consideraciones de tipo regional o en deducciones derivadas de rasgos sedimentarios o geomorfológicos.

- **Geomorfología:** La Cuenca de Madrid constituye el sector central de la Depresión del Tajo, unidad morfológica de la Submeseta meridional cuyos principales rasgos morfológicos están condicionados por la naturaleza litológica y la estructura de su relleno mioceno, así como por los procesos de erosión y acumulación acaecidos durante el Plioceno y Cuaternario.

- **Hidrogeología:** Desde un punto de vista hidrogeológico, la zona de Móstoles se encuentra incluida en la Unidad Hidrogeológica nº 14, denominada "Terciario detrítico de Madrid Toledo-Cáceres" (IGME, 1971), unidad constituida fundamentalmente por los materiales terciarios detríticos del sector septentrional y occidental de la Cuenca de Madrid. A grandes rasgos, la Unidad Hidrogeológica nº 14 constituye un acuífero de gran heterogeneidad, limitado al noroeste y al sur por los materiales ígneo-metamórficos impermeables del Sistema Central y los Montes de Toledo, en tanto que hacia el sureste está limitado por las facies arcillosoyesíferas de la cuenca y por los niveles carbonatados que constituyen las Unidades Hidrogeológicas nº 15 y 20 ("Calizas del páramo de La Alcarria" y "de la Mesa de Ocaña"). Aunque los materiales detríticos constituyen el cuerpo principal del acuífero, no deben olvidarse los depósitos cuaternarios dispuestos a modo de tapiz irregular sobre aquéllos.



ESQUEMA REGIONAL



Escala 1:1.000.000

CUATERNARIO

Holoceno	Gravas arenas y arcillas
Pleistoceno	Conglomerados, gravas arenas y arcillas
TERCIARIO	Conglomerados, arenas, arcillas, calizas y yesos
Plioceno	Conglomerados, arenas arcosas, conglomerados, arcillas
Mioceno medio-superior	Calizas / Arenas arcosas, conglomerados, arcillas
Mioceno inferior - Oligoceno superior	Arenas arcosas, conglomerados, arcillas y calizas / Yesos y margas

MESOZOICO
Cretácico superior

Calizas, margas y areniscas

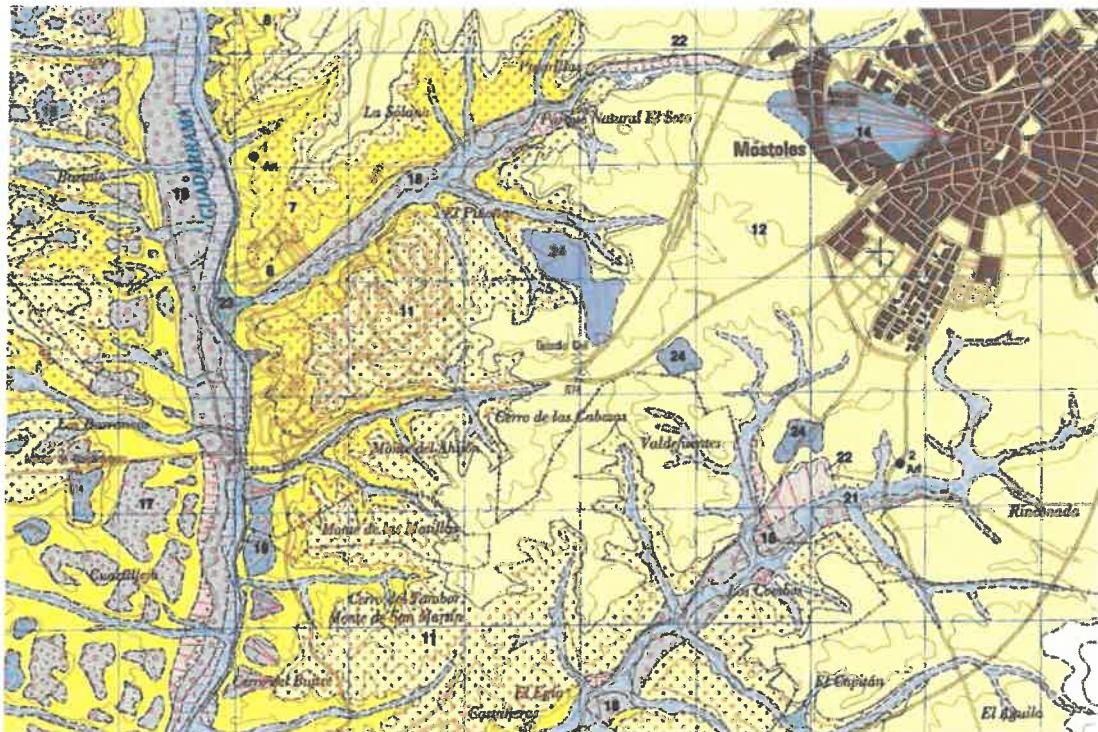
Pizarras, grauwackes, conglomerados y porfiratos

PALEOZOICO

Ordovícico Inferior	Ortocuerdas, arenasas y pizarras
Nelos	
Cámbrico Inferior	Areniscas, pizarras y calizas
Cámbrico Inferior-Precámbrico superior	Pizarras, grauwackes, arenasas y calizas

GRANITOIDES HERCÍNICOS

Complejo migmatítico anatólico
Granitoides de emplazamiento epizonal
Granitoides de emplazamiento epi-mezzonial
Granitoides de emplazamiento meso-catazonal



Mapa geológico de Móstoles (Fuente: Instituto Geológico y Minero de España)

LEYENDA

The figure is a geological cross-section diagram illustrating the stratigraphy and lithology of different geological periods. The vertical axis represents time, with the top being Holocene and the bottom Terciary. The horizontal axis represents the lateral extent of the section.

Legend:

- TERCIARIO:**
 - NEÓGENO:** HOLOCENO (20-24), SUPERIOR (18-19), MEDIO (17), INFERIOR (16-14).
 - MIOCENO:** SUP. (13), SUPERIOR (12-11), MEDIO (10-9), INFERIOR (8-4).
- CUATERNARIO:** PLEISTOCENO (15-19).
- HOLOCENO:** 20, 21, 22, 23, 24.
- TERCARIO:** NEÓGENO (HOLOCENO: 20-24; SUPERIOR: 18-19; MEDIO: 17; INFERIOR: 16-14), MIOCENO (SUP.: 13; SUPERIOR: 12-11; MEDIO: 10-9; INFERIOR: 8-4).
- CUATERNARIO:** PLEISTOCENO (15-19).

Geological Units (Lithology):

- 20: Bloques, cantos y arenas (Depósitos antrópicos)
- 21: Arenas con cantos y lutitas (Cono fluvial - 2^a generación)
- 22: Arenas y lutitas con cantos (Coluviones)
- 23: Arenas con cantos (Fondo de valle y cauces activos)
- 24: Arenas y lutitas a veces con cantos (Littoral de inundación y/o primera terraza)
- 19: Arenas con cantos y lutitas (Cono fluvial - 1^a generación)
- 18: Arenas a veces con cantos, limos y gravas (Terraza baja)
- 17: Arenas a veces con cantos, limos y gravas (Terraza media)
- 16: Arenas a veces con cantos, limos y gravas (Terraza alta)
- 15: Gravas y/o arenas a veces con cantos (Glacia)
- 14: Arenas con cantos dispersos (Glacio antiguo)
- 13: Arcosas gruesas
- 12: Arcosas y lutitas arcosas
- 11: Arcosas blancas con cantos
- 10: Arcosas blancas y arcree con cantos y bloques
- 9: Arcosas blancas con bloques muy gruesos
- 8: Lutitas arcosas y arcosas
- 7: Arcosas con cantos
- 6: Arcosas con cantos y bloques
- 5: Arcosas con cantos y bloques muy gruesos
- 4: Lutitas arcosas con algunas intercalaciones carbonatadas
- 3: Arcosas arcosas con cantos
- 2: Arcosas con cantos y bloques
- 1: Arcosas con cantos y bloques muy gruesos

C.- Inspección del emplazamiento:

Se ha llevado una visita a la parcela objeto del presente informe, habiéndose realizado los siguientes trabajos:

- Confirmación de la delimitación del ámbito de actuación.
- Recorrido del solar.
- Toma de fotos del solar
- Búsqueda de elementos que hubieran podido generar contaminación en la parcela matriz (depósitos de combustibles, etc, vertidos contaminantes, materiales contaminantes, etc)
- Búsqueda de posibles huellas de vertidos incontrolados en la parcela (manchas de aceite, manchas de tintas, depósitos o vertidos, etc.).
- Consultas sobre la actividad exacta realizada en la parcela en el pasado.

Conclusiones

A la vista del análisis anterior, las principales conclusiones del mismo son:

- En los trabajos de campo no se ha determinado ningún elemento que haya podido ser considerado un indicio de contaminación del suelo.
- No se ha observado la presencia de depósitos de combustible, u otras sustancias contaminantes en la zona, o huellas de posibles vertidos, o indicios de contaminación en los suelos, manchas, cambios sospechosos en el aspecto del suelo, etc.
- Por lo tanto, teniendo en cuenta el uso histórico del territorio en el terreno (siempre ha sido uso residencial en categoría unifamiliar), la situación actual del ámbito, y la inexistencia de huellas que impliquen una posible contaminación del suelo, se concluye que en el ámbito del presente Plan Especial no se han encontrado indicios de afecciones al suelo y, por tanto, se estima que no existe contaminación de los suelos, no siendo necesario llevar a cabo ninguna valoración detallada de riesgos.

ANEXO 3. INFORME DE ANÁLISIS DE IMPACTO SOBRE LA IGUALDAD DE GÉNERO, LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

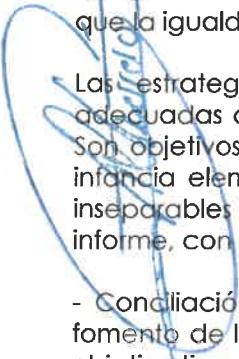
En base a los artículos 43 y 44 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan Especial debe contener un análisis específico del impacto, que la nueva ordenanza prevista en el mismo puede provocar en la igualdad de género, así como el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia.

El texto que se presenta recoge las consideraciones relativas al diagnóstico previo y de propuesta, y recomendaciones sobre medidas a adoptar con relación al género, infancia, adolescencia y familia.

Con estas medidas, se pretende eliminar la incidencia negativa, y reducir o eliminar la actualmente existente, con relación a la discriminación sobre los diversos grupos de personas.

El compromiso con la igualdad de oportunidades se plantea desde una perspectiva interseccional, que incluye no sólo el género, sino también la diversidad funcional, raza, edad, orientación e identidad, en consonancia con la regulación vigente.

Este documento evalúa el impacto de género del Plan Especial redactado, y propone acciones dirigidas a la aplicación de la perspectiva de género, en el ámbito del planeamiento de desarrollo y de la ejecución del mismo. El principio de igualdad de mujeres y hombres, así como, la expresa prohibición de cualquier tipo de discriminación por razón de sexo, está recogido en normas jurídicas de distinto ámbito territorial. Sin embargo, esta igualdad legal no tiene su reflejo en una igualdad real como nos muestran las desigualdades existentes en el mercado laboral, en la participación sociopolítica, en la pobreza, en el trabajo doméstico y de cuidados, así como, la persistencia de la violencia doméstica. Se establece, por lo tanto, la necesidad de ir desarrollando diferentes estrategias para crear las condiciones necesarias para que la igualdad sea efectiva.

Las estrategias consideradas en la actualidad, en internacionalmente, como las más adecuadas a tal fin, son las acciones positivas y la integración de la perspectiva de género. Son objetivos específicos en materia de igualdad respecto de la familia, la adolescencia y la infancia elementos como los que se confieren a continuación, y que son, de algún modo, inseparables del diseño de un espacio inclusivo como es el contenido concreto de este informe, con independencia de que éste se produzca desde la visión del género:

- Conciliación del trabajo y de la vida personal y familiar de las mujeres y los hombres, y fomento de la corresponsabilidad en las labores domésticas y en la atención a la familia. Este objetivo tiene una incidencia de segundo orden en el diseño urbano, si bien es posible aplicarlo a través de su consideración en los usos
- Promover la participación infantil, favoreciendo entornos medioambientales y sociales apropiados que permitan el desarrollo adecuado de sus capacidades, defendiendo el derecho al juego, al ocio y al tiempo libre en igualdad de oportunidades y en entornos seguros, en aras de un desarrollo sostenible. En este sentido el Plan Especial redactado debe ser sensible a la creación de espacios apropiados y seguros. Asimismo, como consecución de los principios generales, la evaluación conjunta del impacto de género, infancia, adolescencia y familia define como objetivos:
 - a. Ordenación del ámbito de modo que contribuya a la disminución de las desigualdades de género, edad y situación de dependencia presentes en la zona. Promoción de diseños que creen espacios amigables y cuidados.
 - b. Eliminación o, al menos, disminución de las desigualdades en cuanto al acceso a los recursos de pleno acceso al territorio, movilidad, seguridad, y habitabilidad para todas las personas independientemente de su género, edad, o situación de dependencia.

- c. Promoción de la participación de actores sociales infrarrepresentados y en situación de discriminación social, política o económica como son las mujeres, niños y adolescentes o personas mayores, en intersección con la diversidad sus condiciones de vida y hábitat, incorporando sus experiencias como parte de diagnósticos participativos y las preceptivas fases de información pública.
- d. Promover la participación infantil y su pleno acceso al espacio, creando entornos medioambientales y sociales apropiados que permitan el desarrollo adecuado de sus capacidades, defendiendo el derecho al juego, al ocio y al tiempo libre en igualdad de oportunidades y en entornos seguros.

1. Situación de partida:

Para contextualizar la situación a efectos de impacto de género, infancia, adolescencia y familia, Parque Coímbra es una población perteneciente al término municipal de Móstoles, aunque a 5 kilómetros por autovía A-5 del núcleo urbano de Móstoles. Enclavada en el límite suroeste del término municipal, a orillas del río Guadarrama, en el valle del mismo nombre. Su distribución urbanística está conformada en su mayor parte por viviendas de tipo unifamiliar y amplias zonas verdes.

Dispone de gran cantidad de servicios públicos (centros comerciales, centro de salud, parroquia, colegios públicos, instituto de ESO/Bachillerato, residencia de ancianos... etc).

Móstoles constituye una de las poblaciones del suroeste de la Comunidad de Madrid de mayor impulso demográfico en los últimos años. Este impulso, sin embargo, se ha detenido en la actualidad ante la imposibilidad de seguir edificando en esta zona concreta, ya que los terrenos que circundan Parque Coímbra son parques protegidos.

2. Previsión de resultados:

El Plan Especial redactado únicamente afecta a una parcela concreta de la urbanización residencial Parque Coímbra, es decir, no tiene incidencia importante en el conjunto de la urbanización.

3. Valoración del impacto:

En la redacción del presente Plan Especial de segregación de parcela se ha tenido en cuenta el impacto que producirá la aplicación del contenido de este, en hombres y mujeres, de modo que no tenga consecuencias no deseadas por discriminación por razón de género, así como, impactos negativos sobre la infancia, la adolescencia y la familia.

No hay nada en su articulado, ni en la propuesta de la segregación de la parcela que pueda suponer un impacto negativo sobre los colectivos anteriormente citados.

ANEXO 4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El presente Plan Especial se redacta este en base a lo dispuesto en el art. 22.4 del R.O. 7 /2015, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, según el cual se deberá incluir un informe o memoria de la 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 municipales resultantes, así como, la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El presente Plan Especial se redacta por iniciativa privada, para autorizar en la parcela de la avenida de los Rosales 111, en la urbanización Parque Coímbra de Móstoles (Madrid), como uso el siguiente:

- Del uso genérico "estancia y residencia":
 - Residencial en tipología unifamiliar aislada.

El Informe de Sostenibilidad Económica analiza, tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos, como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras, y los derivados de la prestación de nuevos servicios. La aplicación del presente Plan Especial no implica costes de urbanización ya que en ningún caso supone una modificación de la urbanización, ni de los servicios urbanos ya existentes, ni hay costes de implantación de servicios que resuelvan, y sean imprescindibles, para garantizar la accesibilidad y las dotaciones de servicios de esta parcela, ni costes de acceso a las infraestructuras urbanas exteriores al ámbito de aplicación del Plan Especial.

La nueva Ordenanza que se deriva de este Plan Especial no modifica ningún parámetro de aprovechamiento urbanístico de los establecidos por el Plan General de Móstoles para el solar de referencia. Además, el ámbito de aplicación del Plan se reduce a una parcela, en suelo urbano consolidado, y totalmente urbanizado. Los ingresos municipales derivados de impuestos atribuibles al solar son los siguientes: Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), Impuesto de Actividades Económicas (IAE), Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), Residuos Sólidos Urbanos (RRSSU), Impuesto de Vados, y Licencias Urbanísticas.

- **Impacto de la Actuación Urbanística en la Hacienda Pública:** No es necesaria ninguna actuación urbanizadora para la implementación del Plan.
- **Estimación de ingresos municipales debidos al desarrollo del ámbito:** Todos los impuestos municipales anteriormente enumerados ya se recaudan en la actualidad como consecuencia de tratarse de una parcela en suelo urbano. Por lo tanto, únicamente será susceptible de recaudación derivada de la implementación del Plan Especial las debidas a las obras de construcción para la implantación de una nueva construcción en nueva parcela segregada; esto es, el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y las Tasas por Licencias Urbanísticas.
- **Balance de la actuación e impacto económico:** El balance económico de la implementación del nuevo Plan Especial será positivo si los gastos de inversión, y corrientes, que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de nuevas infraestructuras, y el mantenimiento de la nueva actuación urbanizadora (gastos de funcionamiento), son menores que los ingresos que generará el desarrollo de la actuación. En este caso, y dado que no hay ningún gasto público asociado a la implementación del Plan Especial en la parcela objeto, el balance económico es necesariamente positivo.
- **Conclusión:** La aplicación del presente Plan Especial para Segregación de Parcela en la avenida de los Rosales 111, en la urbanización Parque Coímbra de Móstoles (Madrid), no implica costes de urbanización, ya que, en ningún caso supone una modificación de la urbanización exterior, ni de los servicios urbanos ya existentes de la zona.

Tal y como se ha recogido en el punto 5, de la Memoria del presente Plan Especial, se ha desarrollado un estudio económico financiero, cuya actuación a desarrollar es, específicamente, de índole privado, y cuyas cifras resumen son las siguientes:

PRESUPUESTO**URBANIZACIÓN INTERIOR**

Vallado Segregación Parcelas:	1.100,00 €
-------------------------------	------------

Acometidas de parcelas:	
-------------------------	--

- Saneamiento:	1.000,00 €
----------------	------------

- Fontanería:	900,00 €
---------------	----------

- Electricidad:	1.200,00 €
-----------------	------------

TOTAL INVERSIÓN PRIVADA EN URBANIZACIÓN:	4.200,00 €
---	-------------------

TOTAL INVERSIÓN PÚBLICA EN URBANIZACIÓN:	0,00 €
---	---------------

TOTAL INVERSIÓN:	4.200,00 €
-------------------------	-------------------



ANEXO 5. ACCESIBILIDAD. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 8/1993 DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

En base a los artículos 43 y 44 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan Especial debe contener la justificación de que la nueva ordenanza, y la normativa que acompaña al Plan Especial, garantiza la accesibilidad, y cumple con los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

- Accesibilidad en los espacios urbanos de uso público:

Este Plan Especial para Segregación de Parcela tiene un ámbito de aplicación que se restringe al interior de la parcela de la avenida de los Rosales 111, en la urbanización Parque Coímbra de Móstoles. No afecta, por tanto, a vías públicas, parques y demás espacios de uso público. Por tanto, no son de aplicación las disposiciones sobre accesibilidad en los espacios de uso público.

- Itinerarios peatonales:

Los itinerarios peatonales interiores a la parcela de referencia deberán diseñarse y construirse con la graduación de accesibilidad correspondiente. Los componentes del itinerario peatonal adaptado, y el encuentro, y cruce con itinerarios de otros modos de transporte, se adecuarán lo establecido en la Norma 2 del Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

- Espacios no urbanos de uso público:

Se trata de un espacio de uso exclusivamente privado, por lo tanto, no es de aplicación el presente apartado.

- Aparcamientos:

No procede al tratarse de aparcamientos de uso exclusivamente privados a la utilización de las parcelas resultantes.

- Protección y señalización de las obras en vía pública:

No procede. En todo caso, las obras en el espacio libre de la parcela deberán señalizarse y protegerse de manera que garanticen la seguridad de los peatones.

- Mantenimiento:

El mantenimiento, tanto preventivo como correctivo de espacios, itinerarios, obras y aparcamientos, garantizará la correcta conservación de los elementos que permitan su accesibilidad, permitiendo, en todo momento, que su uso resulte operativo.

Accesibilidad en los edificios de uso privado:

Se especifica, expresamente, que los proyectos de obras a realizar dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Especial para Segregación de Parcela, es decir, la avenida de los Rosales 111 en la urbanización Parque Coímbra de Móstoles, deberán cumplir la legislación vigente en materia de accesibilidad, y en concreto la Ley 8/1993, de 22 de Junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas D. 138/198; el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, y el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y en concreto el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad.

ANEXO 6. INFORME DE TELECOMUNICACIONES

De acuerdo con lo previsto en el art. 35.2 de la ley 9/2014, los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

Dicho informe versará sobre la adecuación de dichos instrumentos de planificación con la presente Ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de telecomunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran. El referido informe preceptivo será previo a la aprobación del instrumento de planificación de que se trate, y tendrá carácter vinculante, en lo que se refiere a su adecuación a la normativa sectorial de telecomunicaciones, en particular al régimen establecido por la presente Ley, y su normativa de desarrollo, y a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas, debiendo señalarse expresamente los puntos y aspectos respecto a los cuales se emite con carácter vinculante.

El art. 35 queda incluido en la sección 2º del capítulo 11 de la Ley; esa sección tiene como título Normativa de las administraciones públicas que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones, y el capítulo 11 en el que se enmarca: Derechos de los operadores y despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

El Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles autoriza, en esta localización, el uso residencial. Para ello estipula la obligatoriedad de llevar a cabo un Plan Especial con la finalidad de garantizar que el desarrollo propuesto es compatible funcionalmente con el entorno. Por esta razón, se redacta el presente Plan Especial para Segregación de Parcela, cuyo ámbito territorial se limita exclusivamente a la parcela de la avenida de los Rosales 111, en la urbanización Parque Coímbra de Móstoles (Madrid), y en el que se propone la autorización del siguiente uso, por otro lado, ya vigente:

- Del uso genérico "estancia y residencia":
 - Residencial en tipología unifamiliar aislada.

Por tanto, ya que el desarrollo de este Plan Especial no implica nuevas necesidades, ni requiere despliegue de redes públicas de comunicaciones, y dado que el ámbito del Plan Especial es una única parcela privada con acceso a suministros, y a redes ya existentes, no se contempla en él, ninguna actuación urbanizadora, ni de despliegue de nuevas infraestructuras, salvo la de ampliación de la red existente para dar servicio a una parcela residencial adicional, ya que se parte de una única parcela matriz y la segregación define dos parcelas resultantes.

8. CONCLUSIÓN

El presente documento corresponde al PLAN ESPECIAL DE SEGREGACION DE PARCELA, compuesto de Memoria, anexos, planos y resumen ejecutivo para la SEGREGACIÓN de parcela situada en la avenida de los Rosales 111, en la urbanización Parque Coímbra de Móstoles, Madrid, constando de 37 páginas de documento de MEMORIA y sus correspondientes PLANOS.

El técnico que suscribe estima los datos aportados suficientes y justificadas las condiciones necesarias para que se proceda a la autorización del Plan Especial que se describe.

Móstoles, abril de 2024.

Los promotores

MATEOS BRIZ
MARIA
RAQUEL - DNI

Dña. MARIA RAQUEL MATEOS BRIZ

D. ANTONIO PEREZ GARCIA

Dña. RAQUEL ABELLAN VEGA

D. JOSÉ LUIS SÁEZ ÁLVAREZ

El técnico redactor

D. Jesús Granizo Pérez
Arquitecto COAM 16326

PLAN ESPECIAL

SEGREGACIÓN DE PARCELA

Avenida de los Rosales 111.
Urbanización "Parque Coimbra"
Móstoles. MADRID.

ABRIL 2024
rev_julio 2025



PLANOS

PROMOTORES:

Dña. MARIA RAQUEL MATEOS BRIZ
D. ANTONIO PEREZ GARCIA
Dña. RAQUEL ABELLAN VEGA
D. JOSÉ LUIS SÁEZ ÁLVAREZ

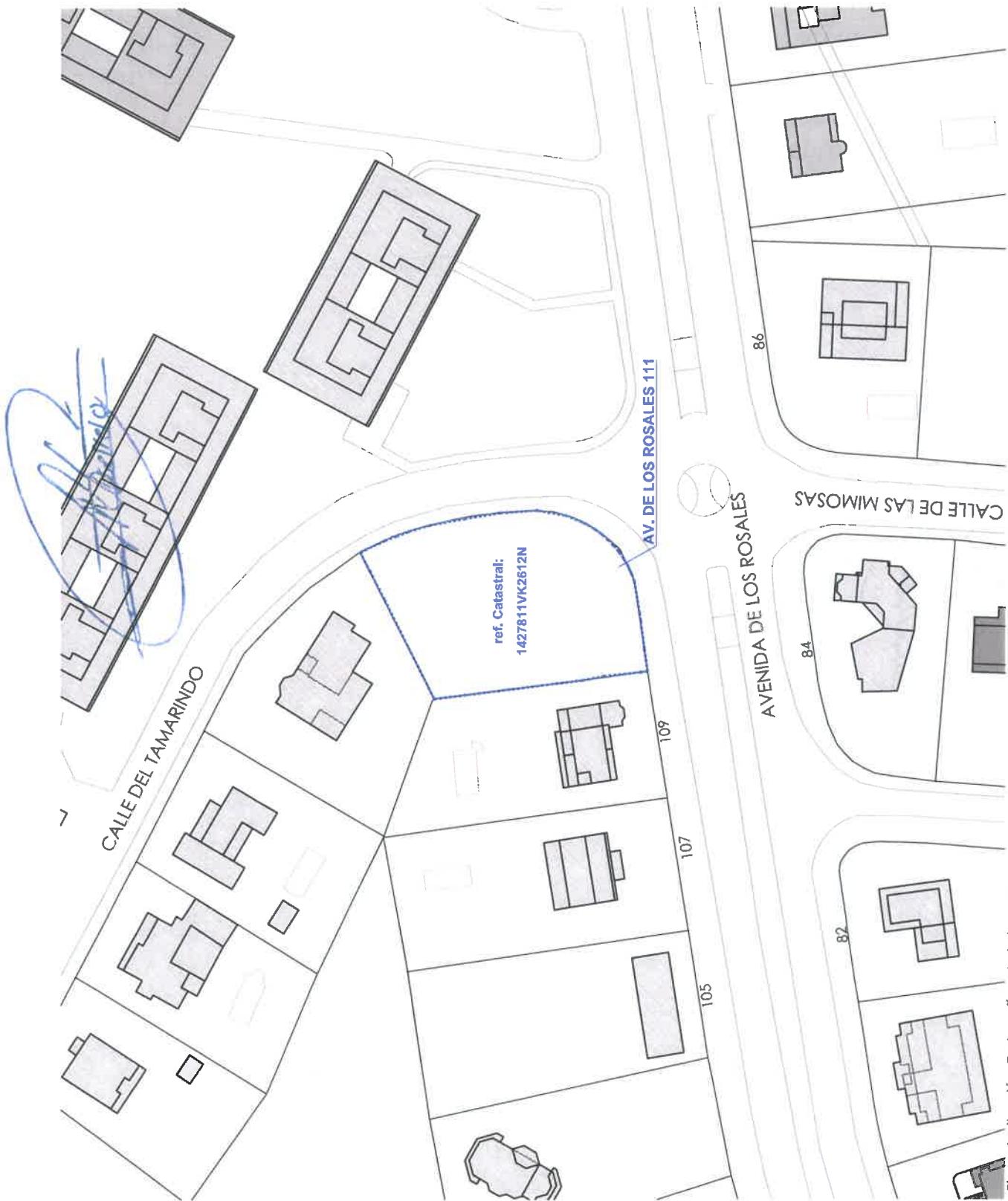
ARQUITECTO:

D. JESÚS GRANIZO PÉREZ

ÍNDICE DE PLANOS**PLAN ESPECIAL**

R. PLANOS DE REFERENCIA	<i>PlanEspecial_ROSALES111.dwg</i>
01 R.1 PLANO DE SITUACIÓN	1/1.000
02 R.2 PLANO DE EMPLAZAMIENTO	1/500
03 R.3 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	1/300
P. SEGREGACIÓN DE PARCELA	<i>PlanEspecial_ROSALES111.dwg</i>
04 P.1 PARCELA MATRIZ	1/300
05 P.2 PARCELAS RESULTANTES 111A + 111B	1/300
06 P.3 PARCELAS RESULTANTES 111A + 111B. SANEAMIENTO	1/300







R.2

Jesús Granizo Pérez

CALLE DEL TAMARINDO

AVENIDA DE LOS ROSALES



Plan Especial

SEGREGACIÓN DE PARCELA

Situación:

Avenida de los Rosales 11
Urb. Parque Colimbra, 28935
Móstoles, MADRID

Arquitecto:

D. Jesús Granizo Pérez
jesus.granizo@concreteraq.com

Propiedad:

Dº. María Raquel Mateos Briz

D. Antonio Pérez García

Dº. Raquel Abellán Vega

D. José Luis Sáez Álvarez

Plano:
PLANOS DE REFERENCIA.
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

Fecha:

Abri 2024

Escala:
0 1 2 3 4 5 10m

Nº Plano:
R.3

LEYENDA ACOMETIDAS
POZO SANTEAMIENTO ARMARIO ACOMETIDAS: - Electricidad - Agua potable

SUPERFICIES
Superficie Levantamiento Topográfico: 1.494,56 m ²

Levantamiento Topográfico

Diseño Fasecial

SEGREGACIÓN DE PABCEI

Sittig et al.

Avenida de los Rosales 111
Urb. Parque Coimbra, 28935
Móstoles, MADRID

Architecture

D. Jesús Granizo Pérez
jesus.granizo@concretarg.com

Branched

Dra. María Raquel Mateos Briz

D. Antonio Pérez García

Dº Raquel Abellán Vegg

D. José Luis Sáez Álvarez

PARCE

100

2	$X = 421563.994$	$Y = 4462518.211$	6	$X = 421534.444$	$Y = 4462487.568$
3	$X = 421564.844$	$Y = 4462508.737$	7	$X = 421531.641$	$Y = 4462509.716$
4	$X = 421561.356$	$Y = 4462497.849$	8	$X = 421529.254$	$Y = 4462528.558$

2: El parámetro edificabilidad se considera determinación estructural del PESO

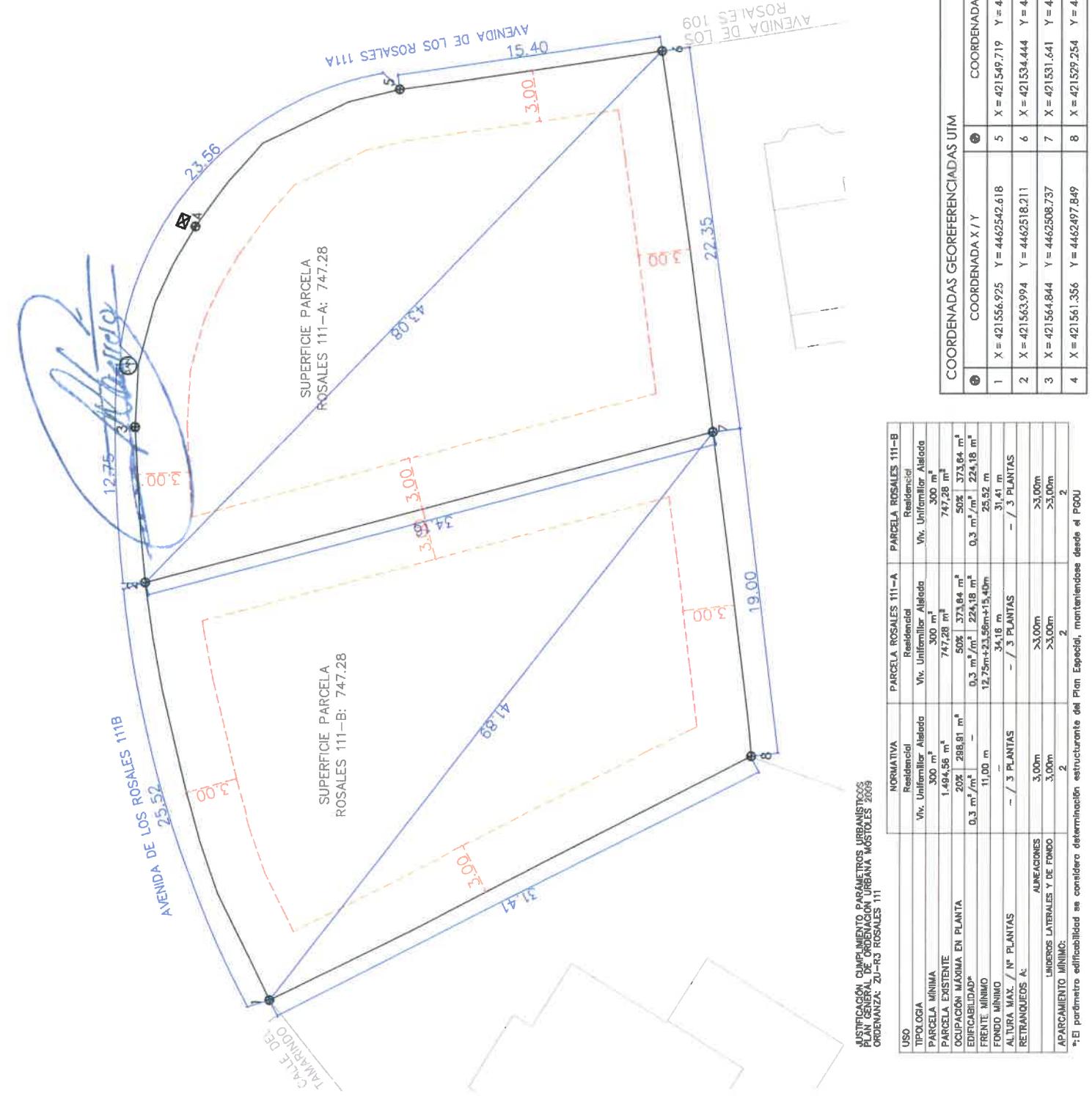
1

A hand-drawn cadastral map of a plot in Los Rosales 111, Av. de los Rosales 111, and Av. de los Rosales 109. The plot is bounded by roads and has a complex shape. Key dimensions and labels include:

- Frontage:** 15.46 m (top boundary)
- Depth:** 741.36 m (right boundary)
- Side boundaries:**
 - Left side: 6.08 m, 6.14 m, 6.92 m, 6.08 m, 6.15 m, 3.68 m, 3.65 m, 3.24 m, 4.72 m, 2.57 m, 2.54 m, 2.99 m, 3.24 m, 4.72 m, 3.68 m, 3.65 m, 6.15 m.
 - Bottom boundary: 31.41 m
 - Right boundary: 59.70 m
- Plot Area:** SUPERFICIE PARCELA ORIGEN 1.494,56 m²
- Neighboring plots:** Plot 109 (top right), Plot 111 (top left), Plot 104 (bottom left).
- Signature:** A large handwritten signature is present on the left side of the plot area.

PARCELA MÁTRIZ		COORDENADAS GEOREFERENCIADAS UTM	
NORMATIVA	Residencial	Residencial	Viv. Unifamiliar Alisada
Viv. Unifamiliar Alisada			
300 m ²		1.494,56 m ²	
20%	-	295,91 m ²	448,37 m ²
0,3 m ² /m ²	-	0,3 m ² /m ²	

USO		NORMATIVA		PARCELA, MATRIZ	
TIPOLOGÍA	PARCELA MINIMA	Viv. Unifamiliar	Residencial	Viv. Unifamiliar Aliada	Residencial
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA	300 m ²	20%	—	1.494,56 m ²	20%
EDIFICABILIDAD*	0,3 m ² /m ² *	—	—	0,3 m ² /m ² *	448,37 m ²
FRENTE MINIMO	11,00 m	—	—	77,44 m	22,47 m
FONDO MINIMO	—	—	—	—	31,41 m
ALTAURA MAX.	/ N° PLANTAS	—	—	—	—
RETANQUEOS A:	—	—	—	—	—
ALINEACIONES		3,00m	—	—	>3,00m
LINDEROS LATERALES Y DE FONDO		3,00m	—	—	>3,00m
APARCAMIENTO MINIMO:		2	—	—	2



Plan Especial	SEGREGACIÓN DE PARCELA
Situación:	D. Jesús Granizo Pérez jesus.granizo@concretarq.com
Propiedad:	D. Antonio Pérez García
Arquitecto:	Dº. Raquel Abellán Vega
D. José Luis Sáez Álvarez	Plano: Abril 2024
SEGREGACIÓN DE PARCELA.	PARCELAS RESULTANTES 111A+111B
Escala: 1/300	0 1 2 3 4 5 10m
Nº Plano: P.2	

COORDENADAS GEOREFERENCIADAS UTM			
	COORDENADA X / Y	COORDENADA X / Y	COORDENADA X / Y
USO			
TIPOLOGÍA			
PARCELA MÍNIMA			
PARCELA EXISTENTE			
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA			
EDIFICABILIDAD*			
FRENTE MÍNIMO			
FONDO MÍNIMO			
ALTAURA MAX. / N° PLANTAS			
RETRANQUEOS A:			
ALINEACIONES			
LINDEROS LATERALES Y DE FONDO			
APARCAMIENTO MÍNIMO:			



SEGREGACIÓN DE PARCELA

Situación: _____

Urb. Parque Coimbra, 28935
Móstoles, MADRID

D. Iesús Granizo Pérez
jesus.granizo@concretarq.com
Propiedad:

Dº. María Raquel Mateos Briz

D. Antonio Pérez García

Dº Raquel Abellán Vega

D. José Luis Sáez Álvarez
Plano:
SEGREGACIÓN DE PARCELA.
PARCELAS RESULTANTES 11A+11B
ACOMETIDAS SANEAMIENTO

P.3
Nº Piano:


۳۸

PLAN ESPECIAL

SEGREGACIÓN DE PARCELA

Avenida de los Rosales 111.
Urbanización "Parque Coímbra"
Móstoles. MADRID.

ABRIL 2024
rev_julio 2025



RESUMEN EJECUTIVO

PROMOTORES:

Dª. MARIA RAQUEL MATEOS BRIZ
D. ANTONIO PEREZ GARCIA
Dª. RAQUEL ABELLAN VEGA
D. JOSÉ LUIS SÁEZ ÁLVAREZ

ARQUITECTO:

D. JESÚS GRANIZO PÉREZ

ÍNDICE RESUMEN EJECUTIVO

1. DELIMITACIÓN Y ALCANCE DE LA ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE	2
2. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDA LA ORDENACIÓN O PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN	4
3. ÁMBITOS CON SUSPENSIÓN DE ORDENACIÓN O DE PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN.....	4
4. FINALIDAD DEL DOCUMENTO	4

A handwritten signature in blue ink, enclosed in an oval border. The signature reads "Jesús Granizo Pérez" and includes a date at the bottom right.

1. Delimitación y alcance de la alteración de la ordenación vigente

El ámbito de actuación del presente Plan Especial corresponde a la parcela catastral 1427811VK2612N0001UH, con una superficie total de 1.494,56 m², situada en la Calle Rosales nº 111, en la urbanización Parque Coimbra del término municipal de Móstoles (Madrid).

Actualmente, la parcela se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado y calificada como Residencial Unifamiliar en Manzana (RU-M), con las condiciones de uso y edificabilidad establecidas por el PGOU vigente.

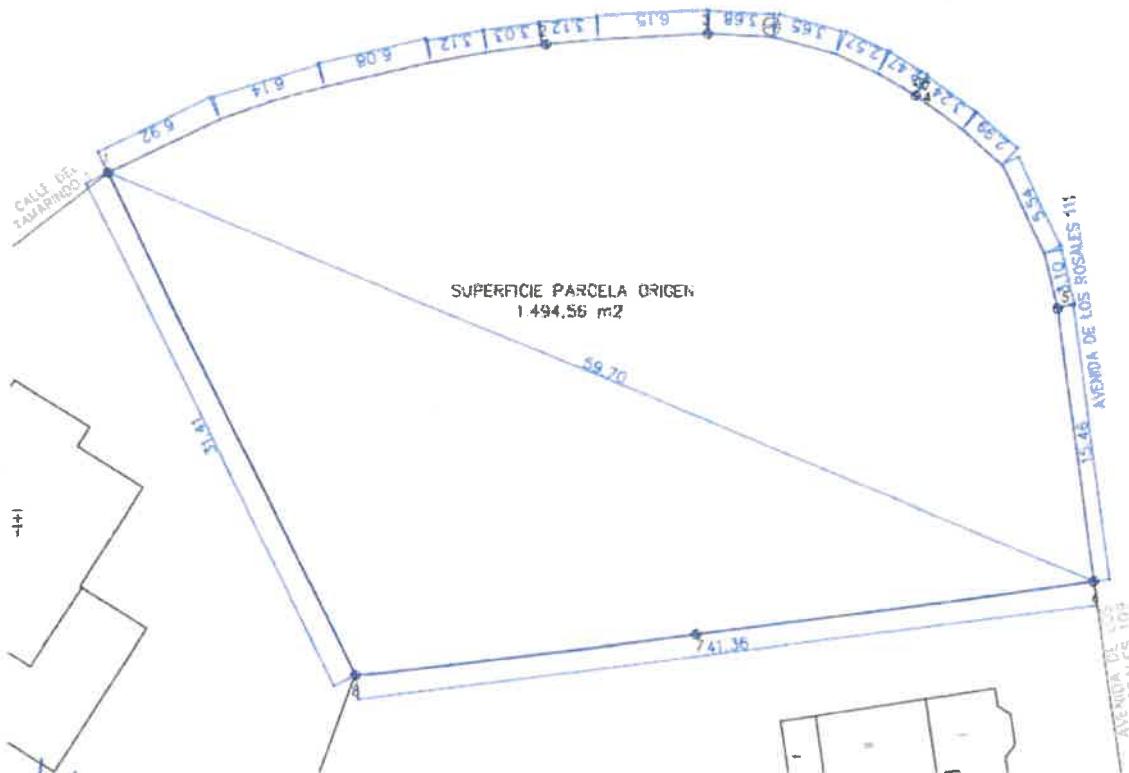
El Plan Especial de Segregación proyecta la división de la parcela matriz en 2 parcelas independientes (ROSALES 111-A y ROSALES 111-B), con la misma superficie de 747,28 m² y 747,28 m² respectivamente, manteniendo la clasificación y calificación urbanística vigentes, sin alteración de los parámetros de uso, edificabilidad, alturas o retranqueos establecidos por el planeamiento general.

El alcance de la alteración se limita, por tanto, a la modificación de la configuración física y registral de la parcela, adaptando su delimitación a las nuevas fincas resultantes, sin implicar cambios en la ordenación pormenorizada vigente.

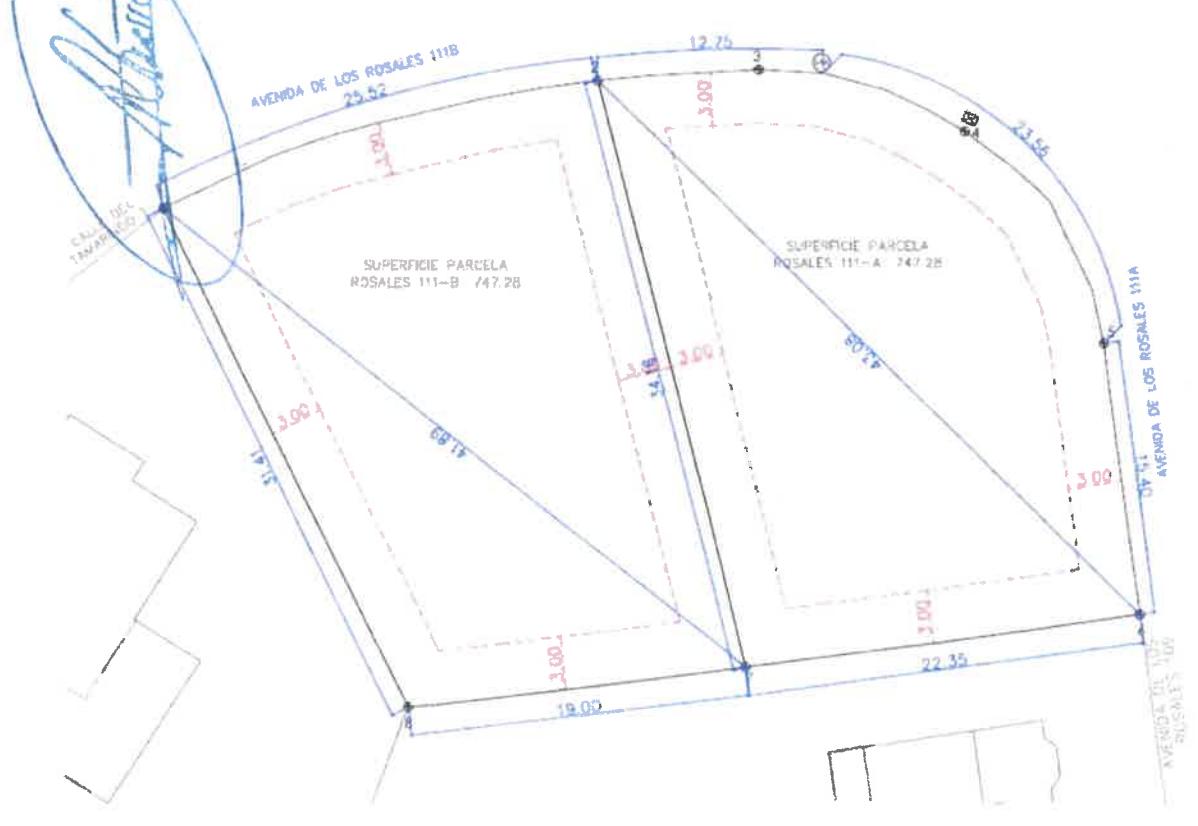
Plano de situación:



Plano de delimitación del ámbito de actuación (parcela matriz u origen):



Plano de parcelas resultantes (ROSALES 111-A y ROSALES 111-B):



2. Ámbitos en los que se suspenda la ordenación o procedimientos de ejecución

En aplicación del artículo 57 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la aprobación inicial del presente Plan Especial conlleva la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas para las parcelas afectadas, en lo relativo a las determinaciones que puedan resultar modificadas por el plan, por un plazo máximo de dos años o hasta la aprobación definitiva del mismo.

3. Ámbitos con suspensión de ordenación o de procedimientos de ejecución

En aplicación de lo previsto en el artículo 56 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la aprobación inicial del presente Plan Especial implica la suspensión de:

La tramitación de licencias de parcelación, edificación o demolición y de cualquier otro acto de uso del suelo en el ámbito delimitado por el plan, durante el plazo máximo de dos años o hasta la aprobación definitiva del mismo, lo que ocurra antes.

Se adjunta plano de situación (Plano R.1 de la documentación gráfica) con la delimitación del ámbito afectado por la suspensión. Se aporta captura de dicho plano de situación:



4. Finalidad del documento

El presente resumen ejecutivo se elabora en cumplimiento de lo establecido en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015 y en el artículo 56 bis de la Ley 9/2001, con la finalidad de facilitar a la ciudadanía la comprensión de los cambios que introduce el Plan, sin necesidad de acudir a la totalidad de la memoria técnica.