

Nº registro 54420
23/09/2015

Nº registro 61880
29/10/2015

Nº registro 63617
6/11/2015

**PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL
P.G.O.U DE MÓSTOLES PARA LA SEGREGACIÓN DE LA
PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK**



Situación:

Calle Tamarindo, 21. Móstoles (Madrid).

Propiedad:

Juan Serrano Regalado

AUTOR DEL INFORME:

**Arquitecto: José Javier Ramírez de Arellano Rayo.
Colegiado N° 3545 del COACM**

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.

SEPTIEMBRE 2025

01. MEMORIA

01.01 ANTECEDENTES

01.02 MEMORIA INFORMATIVA

01.02.1 SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN

01.02.2 TOPOGRAFÍA

01.02.3 OTRAS CARACTERÍSTICAS

01.02.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

01.02.5 DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTE

01.03 MEMORIA JUSTIFICATIVA

01.03.1 ESTUDIO DE CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONOMICAS

01.03.2 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

01.04 MEMORIA VINCULANTE

01.04.1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE SEGREGACIÓN RESPETA LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENANZA

01.04.2 RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES

01.04.02 Análisis de Impactos del Plan Especial.

01.04.02.01 Impacto de género.

01.04.02.02 Impacto de infancia, adolescencia y de familia.

01.04.02.03. Informes de impacto por razones de orientación sexual e identidad y expresión de género y protección integral contra la fobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual.

01.04.02.04. Informe relativo a la supresión de barreras arquitectónicas.

01.04.02.05. Sostenibilidad económica

01.04.02.06. Informe telecomunicaciones

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Arellano
arquitectos

SEPTIEMBRE 2025

01.04.02.07. Evaluación ambiental

01.04.02.07.01. Determinación de la evaluación ambiental estratégica

01.04.02.07.02. Informe ambiental estratégico

01.04.02.07.03. Conclusiones evaluación del impacto de este plan especial.

01.05. ESTUDIO FINANCIERO

01.06. ESTUDIO DEL TRÁFICO

01.07. ESTUDIO ACÚSTICO

FICHA CATASTRAL

RESUMEN EJECUTIVO

Situación y delimitación
Resumen ejecutivo
Normativa urbanística
Fichas
Planos

02. PLANOS

02.01 PLANOS DE INFORMACIÓN

02.02 PLANOS DE SEGREGACIÓN PROPUESTA

03. NORMATIVA

03.01 NORMAS GENERALES

03.02 ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y USOS

04. FICHAS DE PARCELAS

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTRAL 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

SEPTIEMBRE 2025

01.- MEMORIA

01.01 ANTECEDENTES

El presente Expediente de Planeamiento de Desarrollo Urbanístico, tiene sus antecedentes en el P.G.O.U. de Móstoles, que establece la redacción de un Plan Especial que desarrolle la SEGREGACIÓN de parcelas urbanas.

Este Plan Especial tiene como objeto definir todas las determinaciones que sean necesarias para que las parcelas resultantes adquieran la condición de solar, conforme a las prescripciones del P.G.O.U. de Móstoles.

Se pretende con el presente expediente, segregar una parcela urbana en tres.

01.02 MEMORIA INFORMATIVA

01.02.01 SITUACION Y DELIMITACION

La parcela objeto del expediente se encuentra en el Parque Coimbra, Calle Tamarindo, 21.
Su forma es irregular, se encuentra situada en la Calle Tamarindo, 21 de Móstoles. Madrid.

Linda al Norte, en línea de 46,87 metros, con la parcela catastra 1632111VK2613S; al Sureste, por donde tiene su acceso, con la calle Tamarindo número 21, en curva de longitud 5,96m y en línea recta de 29,89m, al Sur, con la Calle Arizonica en tres líneas de 13,86m, 2.56m y 0,71m; al Este, en tres líneas de 15,92m, 4.96m y 0,57 metros, con calle Almendro; y al Oeste, en línea de 40,10 metros, con la parcela 1632113VK2613S.

La parcela consta de una vivienda unifamiliar de planta baja, en donde se encuentran el garaje y varias habitaciones y servicios; y planta bajo cubierta que es diáfana.

Mide una superficie total de doscientos sesenta con cero tres (260,03) metros cuadrados útiles, de los que el garaje ocupa 39,13 metros; la planta baja 195,75 metros, y la de bajo cubierta, 25,15 metros cuadrados; y una superficie total construida de 310,39 metros cuadrados.

La vivienda ocupa sobre el solar 195,75 metros cuadrados. El resto de la superficie se destina a zona verde y patio.

01.02.02 TOPOGRAFÍA

Se ha realizado un levantamiento topográfico.

El levantamiento topográfico ha sido realizado por la empresa ESTOPCAR Ciudad Real S.I., ingeniero técnico en Topografía, Juan Luis Calvo Díaz con número de colegiado 1.589. a fecha de noviembre de 2023.

Las coordenadas utilizadas con "UTM-30 (ETRS89).

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U. DE MÓSTOLES
 PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTRAAL 1632112VK2613S0001TK

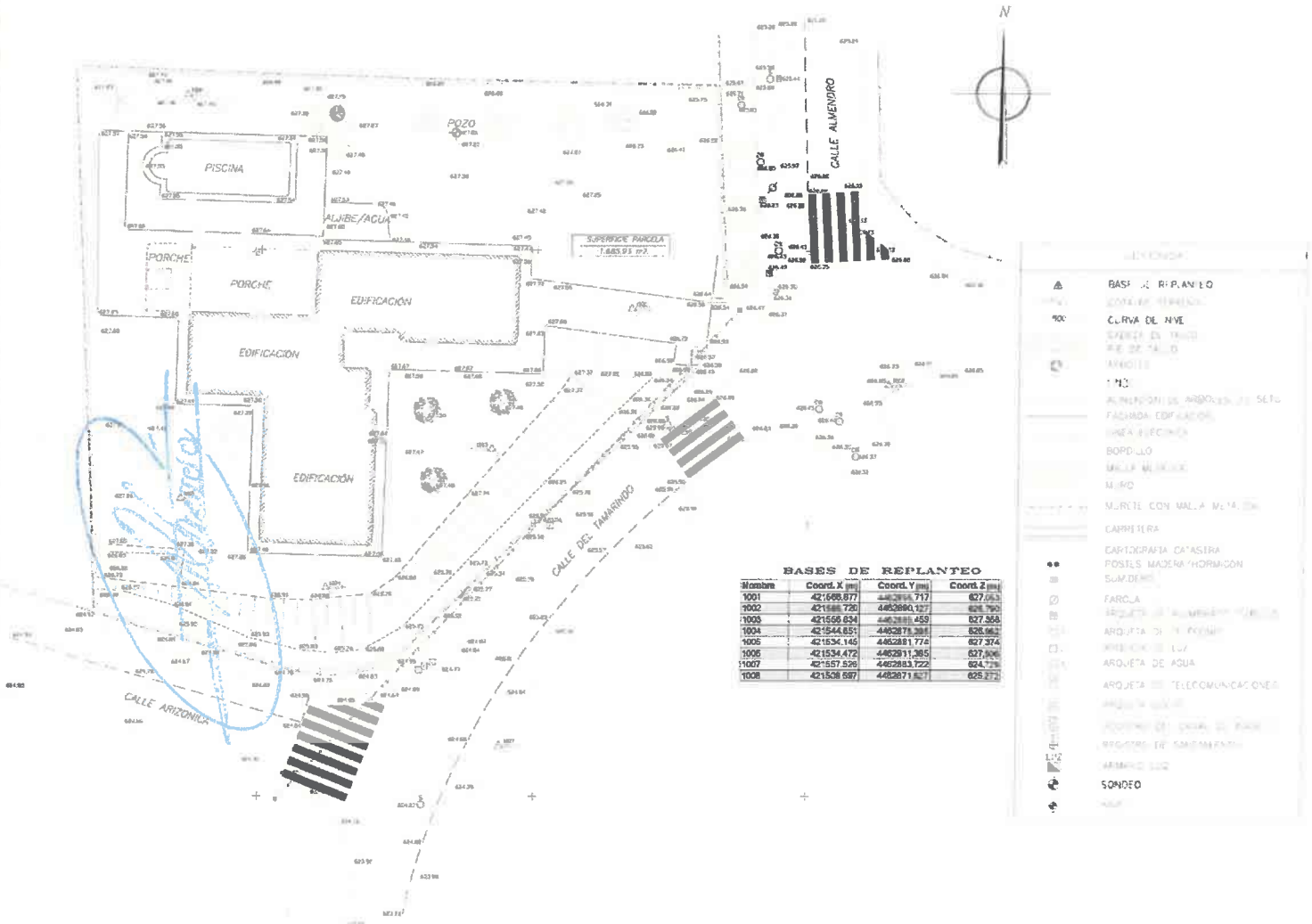
SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.

Arellano
arquitectos

SEPTIEMBRE 2025



PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.

SEPTIEMBRE 2025

Descripción según realidad topográfica:

La finca matriz, tiene una **superficie topográfica de 1.685,86 m²**

Dentro la finca matriz existe una construcción (vivienda unifamiliar) con una **superficie construida en planta baja de 208,87 m². Garaje con una superficie construida de 40,60 m².**

Planta bajo cubierta con una superficie construida de 41,63 m².

También hay porches en planta baja:

Porche de la entrada con una superficie de 8,47 m² cerrado por 3 lados.

Porche trasero con una superficie de 60,57 m² cerrado por menos de 3 lados o abierto, 30,29 m² a efectos de edificabilidad.

La vivienda consta de planta baja, en donde se encuentran el garaje con varias habitaciones y servicios y planta bajo cubierta que es diáfana.

Mide una superficie total de doscientos sesenta con cero tres (260,03) metros cuadrados útiles, de los que el garaje ocupa 39,13 metros; la planta baja 195,75 metros, y la de bajo cubierta, 25,15 metros cuadrados.

El resto de la superficie se destina a zona verde, patio y piscina.

La superficie construida tiene un total de 360,14 m².

La superficie computable a efectos de edificabilidad es de 329,86 m²

La fecha de construcción es del año 2002.

Descripción de la finca matriz:

Su forma es irregular, se encuentra situada en la Calle Tamarindo, 21 de Móstoles. Madrid.

Linda al Norte, en línea de 46,87 metros, con la parcela catastra 1632111VK2613S; al Sureste, por donde tiene su acceso, con la calle Tamarindo número 21, en curva de longitud 5,96m y en línea recta de 29,89m, al Sur, con la Calle Arizónica en tres líneas de 13,86m, 2.56m y 0,71m; al Este, en tres líneas de 15,92m, 4.96m y 0,57 metros, con calle Almendro; y al Oeste, en línea de 40,10 metros, con la parcela 1632113VK2613S.

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTRAAL 1632112VK2613S0001TK

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Arellano
arquitectos

SEPTIEMBRE 2025

01.02.03 OTRAS CARACTERISTICAS

Parcela con vivienda construida en el año 2002
La superficie construida tiene un total de 360,14 m².
La superficie computable a efectos de edificabilidad es de 326,86 m²

01.02.04 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

JUAN SERRANO REGALADO
DNI:
CALLE TAMARINDO, 21
MÓSTOLES. 28935. MADRID.

01.02.05 DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES

La parcela dispone de:
Acceso rodado y peatonal por la Calle Tamarindo.
Acerado y asfaltado en la Calle Tamarindo, Calle del Almendro y Calle Amazónicas.
Armario energía eléctrica en la Calle Tamarindo.
Arqueta agua potable Calle Tamarindo.
Toma de telefonía en Calle del Almendro.
Red de Saneamiento con pozo de conexión en la Calle Tamarindo.



PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.

SEPTIEMBRE 2025

Acceso peatonal y vehículos desde Calle Tamarindo



Arellano

Calle Tamarindo



PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

SEPTIEMBRE 2025

Calle Amazónicas



Calle del Almendro

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.

SEPTIEMBRE 2025

01.03 MEMORIA JUSTIFICATIVA

01.03.01 ESTUDIO DE CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONOMICAS

La segregación permite una adecuación al mercado y las circunstancias actuales.

Se divide la finca matriz en 3 parcelas.

Dentro del resto de la finca matriz se seguirá manteniendo la vivienda existente y las otras 2 parcelas segregadas tienen como finalidad construir en las mismas.

Para ajustar la edificación existente a la segregación, se ha redactado un Proyecto de Demolición parcial de la vivienda que permite dejar el retranqueo en todos los linderos interiores en 2ml y los linderos a medianeras y viales públicos a 3ml.

La demolición parcial consiste en demoler el garaje, dejando el resto de la vivienda como está.

Se demuele los 40,60 metros construidos del mismo.

Parcela Resultante resto de finca matriz, con una superficie de 999,42 m².

Dentro del resto de la finca matriz se ubica la construcción (vivienda unifamiliar).

LAS PARCELA CUMPLEN CON LA NORMATIVA URBANÍSTICA DESIGNADA.

SE DETALLA INDIVIDUALMENTE.

Parcela Resultante Finca segregada 1, con una superficie de 345,68m².

LAS PARCELA CUMPLEN CON LA NORMATIVA URBANÍSTICA DESIGNADA.

SE DETALLA INDIVIDUALMENTE.

Parcela Resultante Finca segregada 2, con una superficie de 340,77m².

LAS PARCELA CUMPLEN CON LA NORMATIVA

La parcela objeto del presente Plan Especial se rige por la Ordenanza ZU-R3 Grado 2 que regula la edificación y el suelo en zona de vivienda unifamiliar aislada de suelo urbano consolidado no incluida en sectores de suelo urbanizable del Plan General.

La Ordenanza establece para el Grado 2º una parcela mínima de 300 m². En caso de parcelas con superficie superior a 600 m² la segregación de parcelas se deberá tramitar con Plan Especial.

La edificabilidad será la resultante de aplicar sobre cada parcela los coeficientes que se indican:

Parcelas de superficie inferior a 500 m ² c	0,5 m ² c/m ² s
Parcelas de superficie comprendida entre 500 m ² c y 1.000 m ² c	0,4 m ² c/m ² s
Parcelas de superficie mayor de 1.000 m ² c	0,3 m ² c/m ² s

No obstante, el plan marca los parámetros urbanísticos de las parcelas que resulten de la segregación de la parcela original mantienen los parámetros originales, por lo tanto, las parcelas mantendrán la edificabilidad de 0,3 m²c/m²s

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

SEPTIEMBRE 2025

De conformidad con su contenido sustantivo, el plan debe incluirse dentro de la categoría de planes especiales que se señala a continuación, conforme a lo establecido en el Artículo 50LSCM:

- a) La definición, ampliación o protección de cualesquiera 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.

Es tipo de planes viene regulada en el Plan de Ordenación Urbana de Móstoles

Según el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, en su artículo 22 "La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o puesta en marcha y la prestación de servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a los usos productivos."

Según lo dispuesto en el artículo 7 de esta misma Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística las actuaciones de urbanización, que incluyen:

- 1) Las de nueva urbanización, que suponen un paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto a las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
- 2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los términos establecidos en el párrafo anterior.
- 3) Las actuaciones de dotación, considerando como tales la que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste."

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTRAL 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.

SEPTIEMBRE 2025

JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD EXISTENTE Y LA EDIFICABILIDAD TRAS LA DEMOLICIÓN PARCIAL

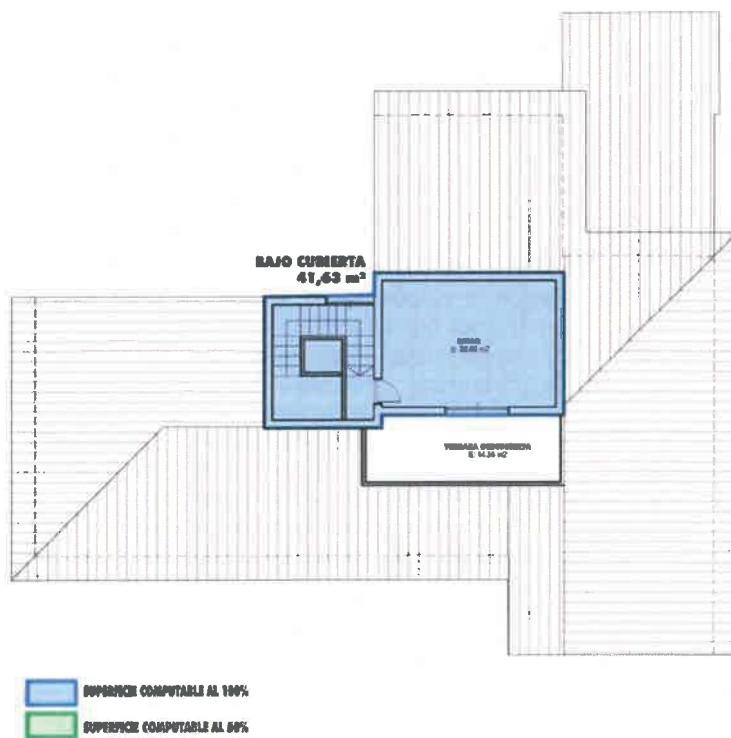
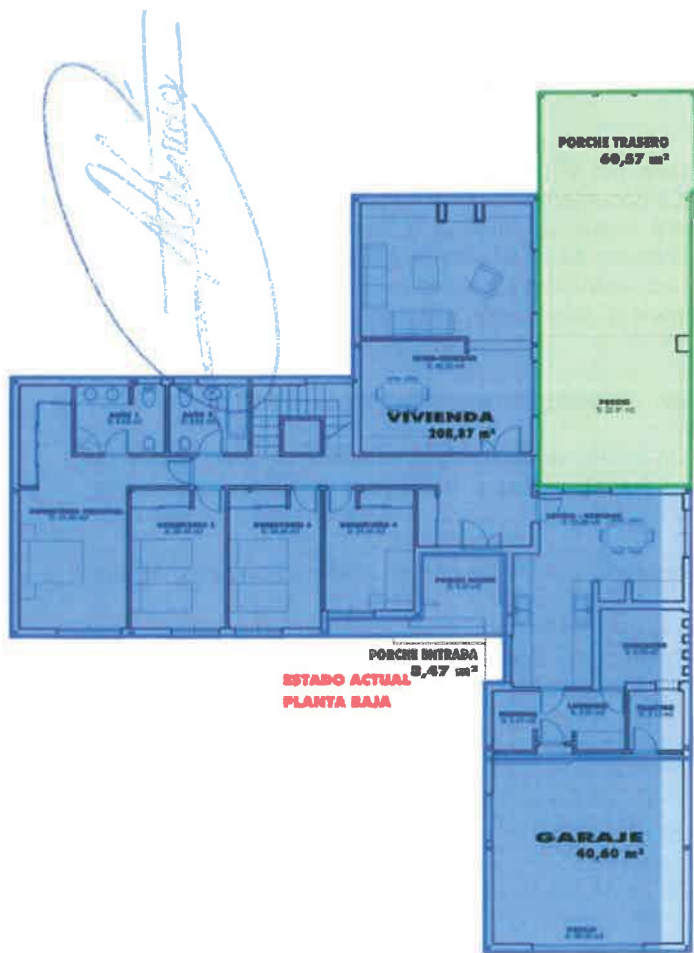
Se ha realizado un levantamiento topográfico.

El levantamiento topográfico ha sido realizado por la empresa ESTOPCAR Ciudad Real S.I., ingeniero técnico en Topografía, Juan Luis Calvo Díaz con número de colegiado 1.589. a fecha de noviembre de 2023.

Las coordenadas utilizadas con "UTM-30 (ETRS89).

También se han tomado medidas de la edificación donde se reflejan las superficies útiles y construidas.

ESTADO ACTUAL DE LA VIVIENDA



PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTRAL 1632112VK2613S0001TK

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Arellano
arquitectos

SEPTIEMBRE 2025

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA EXISTENTE

Uso	Altura	Superficie	superficie computable 100%	superficie computable 50%
VIVIENDA	PB	208,87 m ²	208,87 m ²	
PORCHE ENTRADA	PB	8,47 m ²	8,47 m ²	
PORCHE TRASERO	PB	60,57 m ²		30,29 m ²
VIVIENDA	Bajo Cubierta	41,63 m ²	41,63 m ²	
GARAJE	PB	40,60 m ²	40,60 m ²	
TOTAL		360,14 m²	299,57 m²	30,29 m²

TOTAL CONSTRUIDA COMPUTABLE

329,86 m²

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
 PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTRAAL 1632112VK2613S0001TK

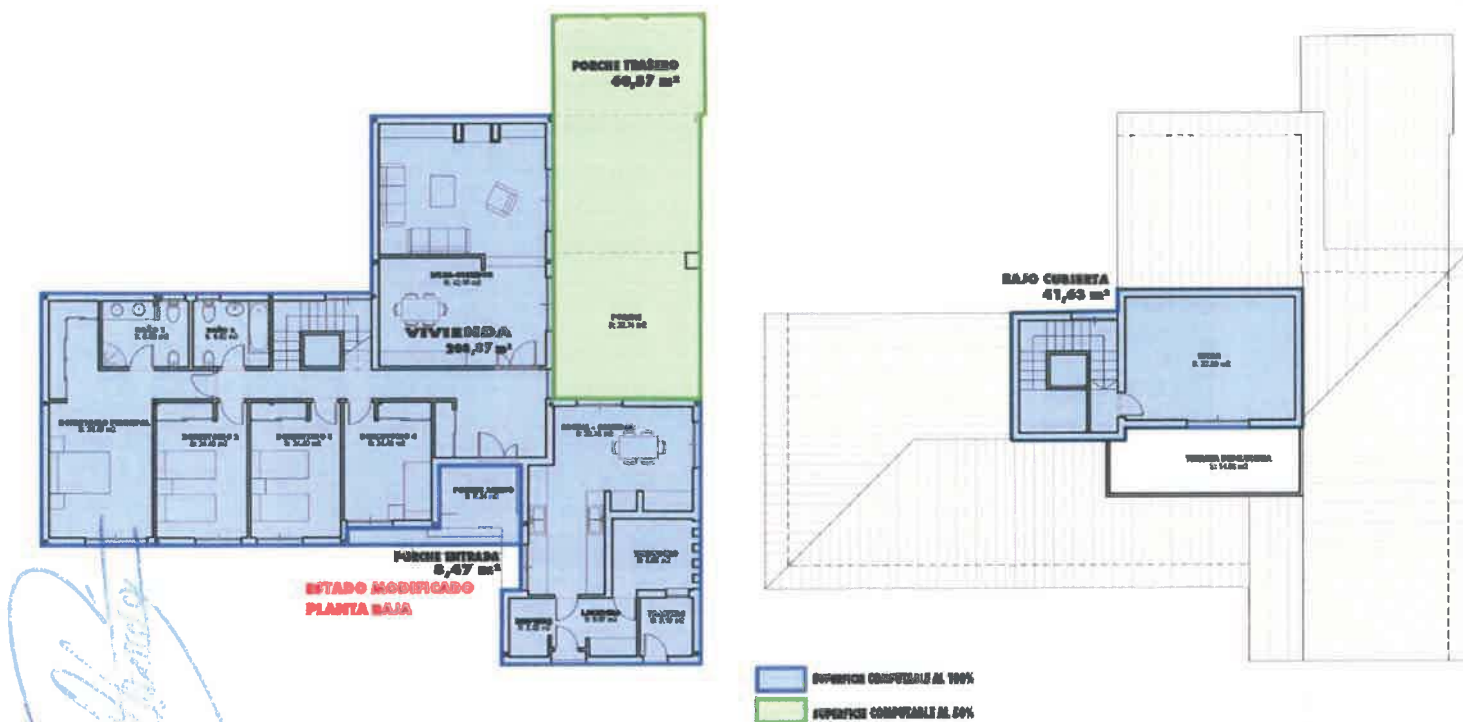
SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

SEPTIEMBRE 2025

ESTADO DE LA VIVIENDA TRAS LA DEMOLICIÓN



SUPERFICIE CONSTRUIDA VIV. TRAS LA DEMOLICIÓN PARCIAL

Uso	Altura	Superficie	superficie computable 100%	superficie computable 50%
VIVIENDA	PB	208,87 m ²	208,87 m ²	
PORCHE ENTRADA	PB	8,47 m ²	8,47 m ²	
PORCHE TRASERO	PB	60,57 m ²		30,29 m ²
VIVIENDA	Bajo Cubierta	41,63 m ²	41,63 m ²	
TOTAL		319,54 m²	258,97 m²	30,29 m²

TOTAL CONSTRUIDA COMPUTABLE

289,26 m²

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Arellano
arquitectos

SEPTIEMBRE 2025

01.03.02 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA INICIAL:

Uso	Residencial	
Uso	GRADO 2º UNIFAMILIAR AISLADA Parcela mínima 300m ² s	Superficie topográfica de 1.685.86m ²
Edificabilidad máxima	Edificabilidad para parcelas son superficie mayor de 1.000m ² Edificabilidad para parcelas son superficie menor de 500m ²	0,3 m ² /m ² s. 0,5 m ² /m ² s.
Ocupación máxima	Ocupación máxima para parcelas son superficie mayor de 1.000m ² Ocupación máxima para parcelas con superficie menor de 500m ²	20%. 50%
Retranqueos obligatorios	Retranqueos en parcelas superiores a 1.000m ² en grado 2º Retranqueos en parcelas de superficie inferior a 1.000m ² en grado 2º	5ml. 3ml.
Frente parcela	11ml, mínimo	Mayor de 11ml.
Nº de plantas	La altura máxima será dos plantas más una tercera cuya superficie no será superior al 30% de la de la planta primera.	Ejecutado (planta baja y bajo cubierta)

Las parcelas resultantes respetan absolutamente las determinaciones de las Ordenanzas

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTRAL 1632112VK2613S0001TK

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

SEPTIEMBRE 2025

01.04 MEMORIA VINCULANTE

01.04.01 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE SEGREGACIÓN RESPETA LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENANZA.

Las parcelas resultantes respetan las determinaciones de la ordenanza. A continuación, se detallan individualmente.

Normativa urbanística de la Parcela Resultante resto de finca matriz:

Dentro la finca matriz existe una construcción (vivienda unifamiliar) con una **superficie construida en planta baja de 208,87 m².**

Planta bajo cubierta con una superficie construida de 41,63 m².

También hay porches en planta baja:

Porche de la entrada con una superficie de 8,47 m² cerrado por 3 lados.

Porche trasero con una superficie de 60,57 m² cerrado por menos de 3 lados o abierto, 30,29 m² a efectos de edificabilidad.

La superficie construida tiene un total de 319,54 m².

La superficie computable a efectos de edificabilidad es de 289,26 m²

TOTAL, A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD COMPUTABLE 289,26m²

La vivienda consta de planta baja, en donde se encuentran varias habitaciones y servicios con planta bajo cubierta que es diáfana.

Mide una superficie total de doscientos sesenta con cero tres (220,90) metros cuadrados útiles, la planta baja 195,75 metros, y la de bajo cubierta, 25,15 metros cuadrados.

El resto de la superficie se destina a zona verde, patio y piscina.

La fecha de construcción es del año 2002.

SUPERFICIE CONSTRUIDA VIV. TRAS LA DEMOLICIÓN PARCIAL

Uso	Altura	Superficie	superficie computable 100%	superficie computable 50%
VIVIENDA	PB	208,87 m ²	208,87 m ²	
PORCHE ENTRADA	PB	8,47 m ²	8,47 m ²	
PORCHE TRASERO	PB	60,57 m ²		30,29 m ²
VIVIENDA	Bajo Cubierta	41,63 m ²	41,63 m ²	
TOTAL		319,54 m ²	258,97 m ²	30,29 m ²

TOTAL CONSTRUIDA COMPUTABLE

289,26 m²

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

SEPTIEMBRE 2025

Uso	RESIDENCIAL	
Uso	GRADO 2º UNIFAMILIAR AISLADA Parcela mínima 300m ² s	Superficie topográfica de 999,42m ²
Edificabilidad máxima	0,30 m ² /m ² s. Edificabilidad de la parcela inicial.	0,3 m ² /m ² s. Máximo: 299,83m ² t. Ejecutado 289,26m ² t. 0,289 m ² /m ² s.
Ocupación máxima	Ocupación máxima para parcelas comprendidas entre 500 y 1.000m ²	30%. Ejecutado 27,81%
Ocupación en Planta Sótano	Ocupación en Planta Sótano. Bajo rasante. (100%)	Sin sótano
Retranqueos obligatorios	Retranqueos. Según Plan Especial. Viales y Medianeras 3ml. Entre parcelas dentro de la segregación 2ml.	Viales y Medianeras 3ml. Entre parcelas segregación 2ml.
Frente parcela	11ml, mínimo	Mayor de 11ml.
Nº de plantas	La altura máxima será dos plantas más una tercera cuya superficie no será superior al 30% de la de la planta primera.	Ejecutado (planta baja y bajo cubierta)

Número de plazas de aparcamiento mínima de 1,5 por cada 100m²c.

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

SEPTIEMBRE 2025

Normativa urbanística de la Parcela Resultante finca segregada 1:

Uso	RESIDENCIAL	
Uso	GRADO 2º UNIFAMILIAR AISLADA Parcela mínima 300m²s	Superficie topográfica de 345,68m²
Edificabilidad máxima	0,30 m²t/m²s. Edificabilidad de la parcela inicial.	0,3 m²t/m²s. Máximo a ejecutar 103,70m²t
Ocupación máxima	Ocupación máxima para parcelas con superficie menor de 500m²	50%. Superficie máxima para ocupar por la edificación 172,84m²s.
Ocupación en Planta Sótano	Ocupación en Planta Sótano. Bajo rasante. (100%)	100%.
Retranqueos obligatorios	Retranqueos. Según Plan Especial. Viales y Medianeras 3ml. Entre parcelas dentro de la segregación 2ml.	Viales y Medianeras 3ml. Entre parcelas segregación 2ml.
Frente parcela	11ml, mínimo	Mayor de 11ml.
Nº de plantas	La altura máxima será dos plantas más una tercera cuya superficie no será superior al 30% de la de la planta primera.	-

Número de plazas de aparcamiento mínima de 1,5 por cada 100m²c.

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

SEPTIEMBRE 2025

Normativa urbanística de la Parcela Resultante finca segregada 2:

Uso	RESIDENCIAL	
Uso	GRADO 2º UNIFAMILIAR AISLADA Parcela mínima 300m²s	Superficie topográfica de 340,77m²
Edificabilidad máxima	0,30 m²t/m²s. Edificabilidad de la parcela inicial.	0,3 m²t/m²s. Máximo a ejecutar 102,23m²t
Ocupación máxima	Ocupación máxima para parcelas con superficie menor de 500m²	50%. Superficie máxima para ocupar por la edificación 170,39m²s.
Ocupación en Planta Sótano	Ocupación en Planta Sótano. Bajo rasante. (100%)	100%
Retranqueos obligatorios	Retranqueos. Según Plan Especial. Viales y Medianeras 3ml. Entre parcelas dentro de la segregación 2ml.	Viales y Medianeras 3ml. Entre parcelas segregación 2ml.
Frente parcela	11ml, mínimo	Mayor de 11ml.
Nº de plantas	La altura máxima será dos plantas más una tercera cuya superficie no será superior al 30% de la de la planta primera.	-

Número de plazas de aparcamiento mínima de 1,5 por cada 100m²c.

NOTA. - Todas las parcelas inscritas como fincas independientes en el Registro de la Propiedad deben dar frente a una vía pública con independencia de que entre si el grupo de parcelas se constituyan entidades colaboradoras de conservación que ligen los deberes de mantenimiento con autorizaciones de uso restringido o control de accesos de las citadas vías. Cuando se trate de conjuntos de viviendas con vías de acceso privadas deberá inscribirse el conjunto como comunidad de propietarios de una parcela conjunta con frente a vía pública.

01.04.02 Análisis de Impactos del Plan Especial.

01.04.02.01 Impacto de género.

Género debe considerarse en primer lugar para encuadrarlo en una categoría de análisis, como una clase social diferenciada, considerando la clase social como una forma de estratificación social en la cual un grupo de individuos comparten una característica común que los vincula social y/o económicamente.

Es la categoría que reconocer y explicar la existencia de personas en razón de su sexo. El hecho de que sea una categoría sociológica (y no una simple variable) se debe a que la diferente posición social de hombres y mujeres tiene una base estructural y que esa estructura se expresa en las instituciones, en las relaciones y en el comportamiento de los individuos. Pero también lógicamente, esa diferenciación social implica igualmente una proyección en la ciudad, cuya organización, instituciones y relaciones están cruzadas por hombres, mujeres y por todas aquellas formas de género diferenciadas de las anteriores.

Por lo tanto, introducir el género como categoría en el planeamiento urbano significa reconocer la complejidad social y entender mejor el objeto de análisis.

Reconocer en definitiva la diferente posición social de mujeres y hombres y reequilibrar el acceso a los bienes urbanos. El planeamiento es también una política redistributiva en la que las mujeres, en general, y al día de hoy, tienen un acceso más precario o periférico a la renta, a la vivienda, a la movilidad, al empleo a los equipamientos o al tiempo libre.

La clave está en que la igualdad entre hombres y mujeres, sin un cambio de modelo urbano, no es creíble. La sociedad industrial se organizó sobre una división del trabajo que creó una ciudad marcada por el género: trabajadores y amas de casa se distribuían el espacio social y urbano, cubriendo las necesidades de la producción, por un lado, y las necesidades del consumo, afectivas y de cuidado, la crianza y educación de los niños/as, el trabajo doméstico y de mantenimiento, por otro.

En los últimos años, no obstante, se han llevado a cabo, en numerosas ciudades europeas y españolas, diferentes iniciativas legislativas, procesos participativos, proyectos innovadores y desde luego, estudios, documentos y guías, para introducir la perspectiva -de género en el urbanismo a la sombra y en virtud de un nuevo escenario creado sobre tres importantes ejes, social el primero; en segundo lugar, legislativo y político, y en tercer lugar, propio de la disciplina del medio ambiente y del cambio de ciclo que viven las ciudades en el momento actual.

La igualdad entre mujeres y hombres es un principio jurídico universal. El pleno reconocimiento de la igualdad formal ante la ley, por tanto, resultaba preciso la promulgación de un texto legal de carácter constitucional, que regulara jurídicamente la igualdad y la no discriminación en todos los ámbitos sociales, políticos, religiosos, laborales, familiares, etc.

Resultaba necesaria una acción normativa dirigida a combatir todas las manifestaciones aún subsistentes de discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo y a promover la igualdad real entre mujeres y hombres, con remoción de los obstáculos y estereotipos sociales que impiden alcanzarla.

Con este fundamento se aprobó la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres. (BOE núm. 71, de 23 de marzo de 2007).

En el mencionado texto legal, en su artículo 19 se establece la necesidad de que todos los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.

Esta exigencia legal se extiende en virtud del artículo 21, además de a la Administración General del Estado, a las Administraciones de las Comunidades Autónomas, e igualmente, a las Entidades Locales.

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.

SEPTIEMBRE 2025

01.04.02.02 Impacto de infancia, adolescencia y de familia.

01.04.02.02.01. Sexo/Género

El análisis de género de un proyecto urbano no puede concebirse de manera independiente a las herramientas de la disciplina urbanística. No se trata, por lo tanto, de crear un nuevo set de herramientas que añadir a las anteriores sino de hacer visible el papel que el género tiene en las primeras y en los territorios objeto de transformación. Sólo de este modo y bajo la premisa de la igualdad (de acceso a los recursos, de autonomía, de acceso y disfrute del espacio público y privado ...) puede llegar a proponerse nuevas directrices de diseño o desarrollarse herramientas de planeamiento más pertinentes. De forma similar se han establecido metodologías específicas en el caso de vulnerabilidad socioeconómica, racial, funcional y de accesibilidad, etc.

La metodología propuesta constituye una continuación de las metodologías de gender mainstreaming aplicadas tanto en el territorio español como en los diferentes casos de éxito en Europa, incorporando las directrices a nivel europeo y estatal en la materia, así como las conclusiones alcanzadas por las Naciones Unidas en las Conferencias Mundiales de la Mujer que vienen trabajando con el territorio desde mediados de los noventa. Así mismo, incorporan perspectivas de diseño inclusivo que dotan de herramientas especialmente útiles para la gestión de información compleja, de situaciones de diversidad y de desigualdad.

En consonancia, se sigue la metodología propuesta en la Guía Metodológica aprobada por los Ministerios de la Presidencia, Economía y Hacienda, Política Territorial e Igualdad, tal como se enuncia en la Disposición adicional primera del Real decreto 1083/2009 por el que se regula la memoria de análisis del impacto normativo, incluyendo contenidos específicos en relación al impacto de género.

El análisis de la Modificación Puntual del Plan Parcial Sector SUNP T-2 objeto de este informe se centra en su contenido documental. En relación al mismo, se determinan los principios generales para la promoción de la igualdad de mujeres y hombres que son de aplicación en relación con el proyecto, así como una serie de indicadores para facilitar la medición de su cumplimiento en las fases de ejecución.

El género, como categoría de análisis, se refiere a la forma en la que las diferentes sociedades asignan roles socioculturales a hombres y mujeres en tanto que hombres y mujeres. Estos, como han desarrollado numerosos análisis transdisciplinares, son culturalmente variables y se incorporan en los primeros años de vida social. En palabras de Esther Barberá.

"El género remite a una construcción social y psicológica sobre los significados y características atribuidas a mujeres y hombres a partir del dimorfismo sexual, asociando rasgos y roles de feminidad y masculinidad a unas y otros respectivamente, con todas las implicaciones que ello conlleva sobre la subjetividad y el comportamiento. Se trata de una dimensión de gran complejidad, que es específica de la especie humana y que siempre incorpora un proceso de reflexión subjetiva..." (Barberá, 2004)

El sexo, por otro lado, se identifica en la mayor parte de las sociedades con los rasgos anatómicos, hormonales, y en definitiva biológicos que son característicos de este dimorfismo. El término ha sido tradicionalmente concebido desde una perspectiva positivista como "natural" e "inamovible" en contraposición a la evidente variabilidad transcultural de las características de género. La vinculación de los términos sexo y género como partes de un mismo sistema se desarrolla en los años sesenta en el ámbito anglosajón, llegando a acuñarse el concepto de "sistema sexo-género".

Sin embargo, un cambio de paradigma en el acercamiento a los estudios sobre el cuerpo ha hecho evolucionar los propios conceptos de sexo y género, especialmente a partir de los años noventa, gracias a las aportaciones de campos

desde la filosofía hasta la medicina: el sexo se observa también como una construcción que hace referencia a las categorías con las que se clasifica culturalmente el cuerpo en función del dimorfismo sexual, y el género a las categorías con las que se clasifican culturalmente las identidades sociales en correlación no necesariamente biunívoca con el cuerpo sexuado. Esto hace frente, entre otras cosas, a las concepciones biologicistas de las expectativas sociales y normas de conducta que deben seguir mujeres y hombres.

01.04.02.02.02. Familia

La familia es una institución social y jurídica cuyos derechos se encuentran recogidos en el artículo 39 de la Constitución Española. Éste cita la obligación de los poderes públicos de asegurar la protección social, económica y jurídica de la familia, y en especial de los menores de edad, de conformidad con los acuerdos internacionales que velan por sus derechos.

Como cédula básica del cuerpo social, la familia queda definida por las relaciones de parentesco (de afinidad, paternidad y filiación) y muy frecuentemente por situaciones de cohabitación. Por este motivo se ha considerado tradicionalmente la base de la perpetuación social, no sólo demográfica (la familia nuclear formada por una pareja y su descendencia) sino cultural. Sin embargo, cabe destacar que no existe una definición consensuada de la misma más allá de las aproximaciones que los estudios sociales, desde sus orígenes, han hecho.

Hoy en día el contexto occidental y español da cabida a multitud de formas de familia, fruto de una transformación demográfica y social que ha tenido lugar a lo largo de décadas: familias homoparentales, monoparentales, multiculturales, extensas, familias mixtas simples o complejas (en situación de desplazamiento, cuya unión es obligada para la supervivencia), familias reconstituidas ...

01.04.02.02.03. Diversidad

El término diversidad remite a la diferencia o a la distinción entre elementos: a la variedad, a la infinidad o abundancia en la desemejanza, a la disparidad o a la multiplicidad. En el terreno de lo social se relaciona con la identidad, ya sea cultural, étnica, religiosa, de género, etc., y con las condiciones particulares disímiles con las que nace cada persona.

01.04.02.02.04. Igualdad

La toma de medidas para la igualdad se basa en la premisa de que la sociedad no puede autorregular sus dinámicas de discriminación, por lo que resultan necesarias acciones positivas que vengzan su inercia.

La igualdad en la diversidad propone un nuevo paradigma en el que todas las experiencias tienen la misma legitimidad. Esto es así en especial cuando varias facetas de la diversidad.

intersecan: sólo dentro del colectivo "mujeres" encontraremos mujeres de rentas altas y bajas, mujeres trabajadoras y no trabajadoras, mujeres ancianas, niñas y adolescentes, mujeres migrantes, mujeres en situación de calle, etc, conviviendo en la ciudad y con necesidades de uso del espacio diferentes - que a su vez son diferentes de las de los varones.

En el contexto europeo la igualdad se menciona dentro de los valores de base de la Unión (artículos 2 y 3.3 del Tratado de la Unión Europea). El artículo 8 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE) faculta a la UE para que adopte medidas que eliminen las desigualdades y la insta a fomentar la igualdad entre hombres y mujeres a través de todas sus políticas. La Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, aneja al Tratado de Lisboa, contiene un capítulo titulado «Igualdad» donde se establecen los principios de no discriminación, de igualdad entre mujeres y hombres, y de diversidad cultural, religiosa y lingüística. Asimismo, aborda los derechos del niño, de las personas mayores y de las personas discapacitadas.

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.

SEPTIEMBRE 2025

01.04.02.02.05. Igualdad de género

Se entiende por igualdad de género la posibilidad de todas las personas para desarrollar sus posibilidades vitales, autonomía, agencia y libertad de elección sin encontrarse limitadas por discriminación, expectativas o prejuicios basados en su género. La igualdad puede ser legal (de iure), habitualmente un primer paso para llegar a la igualdad social real (de facto).

En la Unión Europea el principio de igualdad entre mujeres y hombres se estableció en el Tratado de Roma de 1957 respecto a la igualdad de retribución. Desde entonces, una serie de directivas europeas (por las que cada país debe elaborar su legislación) han ampliado el principio de igualdad para abarcar las condiciones laborales, la seguridad social, el acceso a productos y servicios, la protección de la maternidad y el permiso parental. El Tratado de Lisboa convirtió el principio de igualdad en un valor común de la UE.

La Comisión adoptó la Estrategia para la Igualdad entre hombres y mujeres 2010-2015, como fruto del Plan de Trabajo 2006-2010, que describe las acciones clave previstas, incluido el fomento de:

- Misma independencia económica para las mujeres y los hombres;
- Igualdad de retribución por un trabajo de igual valor;
- Misma representación en la toma de decisiones;
- Dignidad, integridad y erradicación de la violencia de género;
- Promoción de la igualdad en terceros países;
- Problemas de horizontalidad (papeles en función del sexo, incluido el papel de los hombres, legislación e instrumentos de gobernanza).

01.04.02.02.06. Igualdad de infancia y adolescencia

La infancia y adolescencia son fases del desarrollo humano comprendidas entre el nacimiento y la plena autonomía de la juventud. Se considera un periodo de vulnerabilidad y dependencia vinculada al crecimiento biológico y al pleno desarrollo de las facultades psicológicas y sociales.

La protección de la infancia y adolescencia queda tipificada en el Derecho español a través del artículo 39 de la Constitución Española, que obliga a los poderes públicos a la protección social, económica y jurídica de la familia y en especial de los menores de edad.

Durante dos décadas esto ha resultado en el principal marco regulador de los derechos de los menores, la Ley Orgánica 1 /1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor. Así lo recogen las actuales Ley 26/2015, de 28 de julio, y Ley Orgánica 8/2015, de 22 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia, que incorporan los cambios a la legislación fruto de los cambios sociales producidos en la situación de los menores para una garantía adecuada del deber de protección.

La legislación actual consta de cuatro artículos, recoge la trayectoria internacional de Convenciones de Naciones Unidas: sobre los Derechos del Niño el 20 de noviembre de 1989, ratificada el 30 de noviembre de 1990 con sus Protocolos facultativos; y la Convención de los Derechos de las Personas con Discapacidad, de 13 de diciembre de 2006, instrumento de ratificación de 23 noviembre de 2007.

También se mencionan Convenios impulsados por la Conferencia de La Haya de Derecho internacional privado: el Convenio relativo a la protección del niño y a la cooperación en materia de adopción internacional, de 29 de mayo de 1993, ratificado el de 30 de junio de 1995 y el Convenio relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento, la ejecución y la cooperación en materia de responsabilidad parental y de medidas de protección de los niños, de 28 de mayo de 2010, ratificado el 6 de septiembre de 2010.

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTRAL 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

SEPTIEMBRE 2025

Por último, se toma en consideración tres Convenios del Consejo de Europa, el relativo a la adopción de menores, hecho en Estrasburgo el 27 de noviembre de 2008, ratificado el 16 de julio de 2010, el relativo a la protección de los niños contra la explotación y el abuso sexual, hecho en Lanzarote el 25 de octubre de 2007, ratificado el 22 de julio de 2010, así como el Convenio Europeo sobre el Ejercicio de los Derechos de los Niños, hecho en Estrasburgo el 25 de enero de 1996, ratificado el 11 de noviembre de 2014.

La Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor, regula el Impacto de las normas en la infancia y en la adolescencia, en su artículo 22 quinquies, prescribiendo que: "Las memorias de análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia".

La Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, establece en su disposición adicional décima que "las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia".

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

"Las Administraciones de la Comunidad de Madrid velarán por:

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

01.04.02.03. Informes de impacto por razones de orientación sexual e identidad y expresión de género y protección integral contra la fobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual.

El término perspectiva de género alude al análisis de fenómenos, políticas o procesos teniendo en cuenta las diferencias que se producen en base al género de las personas. En concreto, la perspectiva de género presta especial atención a las diferencias en status, poder y acceso a los recursos, en este caso el pleno acceso al territorio, la movilidad y las condiciones de hábitat saludable, en tanto que configuran un escenario de discriminación, y trata de determinar de qué maneras éste determina nuestras necesidades e intereses.

Los estudios de género han aplicado este enfoque en el entorno académico de forma interdisciplinar para valorar la situación de las mujeres, los hombres y sus relaciones de género.

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.

SEPTIEMBRE 2025

La Comunidad de Madrid ha legislado en la materia relacionada con la identidad de género o expresión de género y protección contra la discriminación a través de la Ley 2/2016, de 29 de Marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación.

El artículo 45 de esta ley regula la evaluación de impacto normativo sobre la identidad
Expresión de género:

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

La Comunidad ha legislado asimismo para la protección contra la discriminación sexual a través de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la fobia y la discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual.

El artículo 21 .2 de esta Ley regula la Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género, preceptuando la incorporación de un informe de impacto específico.

"2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quien reglamentariamente se determine."

01.04.02.04. Informe relativo a la supresión de barreras arquitectónicas.

Las Calles Arizonica, Tamarindo y Almendro no tienen barreras arquitectónicas. Sus aceras están adaptadas en los pasos de peatones y vehículos.

Ley de accesibilidad

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

-Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

-Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

-Orden de 20 de enero de 2020, de la Consejería de Vivienda y Administración Local, por la que se modifica la Norma Técnica 2 aprobada por el Decreto 13/2007 , de 15 de marzo, que regula el Reglamento técnico de desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTRAL 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

SEPTIEMBRE 2025

01.04.02.05. Sostenibilidad económica

Se adjunto informe de sostenibilidad económica en los Anexos a la presente Memoria. Anexo I.
El presente Plan Especial no supone ningún gasto a las administraciones públicas.

01.04.02.06. Informe telecomunicaciones

El Plan Especial no afectará a las redes y la prestación de los servicios de comunicación electrónicas y los recursos asociados que dicta la ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones ya que la zona es urbana y está consolidada desde hace mucho tiempo y el uso industrial ya contaba con estos servicios.

01.04.02.07. Evaluación ambiental

A la vista de las características del PE y del ámbito de actuación, y en relación con los Criterios para determinar los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente, establecidos en el Anexo V de la Ley 21 /2013 de Evaluación Ambiental, se realizan las siguientes consideraciones ambientales:

En relación con las características del ámbito:

- El ámbito se localiza en suelo urbano consolidado y un entorno predominante residencial, rodeado de edificios residenciales unifamiliares o de media altura, los más próximos situados en la calle Platerías y colindantes con la valla de separación de la parcela. También se localizan próximos a la parcela varios equipamientos educativos, siendo los más cercanos el Colegio St. Michael y una escuela infantil.
- Respecto a las características acústicas del ámbito, de acuerdo con la Delimitación de Áreas Acústicas de Madrid, está delimitado como área acústica Tipo a (sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial). Respecto a los niveles sonoros ambientales, según informe del Departamento de Control Acústico, comparando los Mapas Estratégicos de Ruido (MER) de los años 2011 y 2016 (este último en período de información pública).

No obstante, las actuaciones previstas pueden generar determinadas afecciones ambientales, tanto en fase de obras como en el posterior funcionamiento, que deben ser analizadas con el fin de establecer las medidas y controles ambientales adecuados para garantizarla protección del ámbito y su entorno, teniendo en cuenta la presencia de elementos protegidos y la proximidad de edificios residenciales y otros usos sensibles.

Los efectos ambientales más significativos se producirán durante las obras (que se prolongarán durante 24 meses), como consecuencia de excavaciones y movimientos de tierra, acopio y transpone de residuos, afecciones al arbolado, construcción los nuevos lindes de las. Una vez ejecutadas las obras, los posibles efectos ambientales serán los derivados de la afluencia de público y vehículos a los nuevos usos que se implanten y del tráfico rodado, así como los posibles efectos generados por las nuevas instalaciones (climatizadores, extractores, generadores de calor, etc.).

En relación con el Documento Ambiental Estratégico (DAE) se considera que su contenido se ajusta al establecido en el artículo 29 de la Ley 21 /2013 de Evaluación Ambiental.

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.

SEPTIEMBRE 2025

Teniendo en cuenta que el PE establece la ordenación pormenorizada de las parcelas y que su ejecución se realizará directamente, a través de los correspondientes proyectos de obras de demolición, de urbanización y de edificación, será necesario que estos proyectos incorporen medidas preventivas/correctoras y controles para minimizar las posibles afecciones ambientales, en las fases de obras y de funcionamiento, entre ellas: ruidos y vibraciones; emisiones contaminantes a la atmósfera; generación, acopio y transporte de residuos; riesgo de contaminación del suelo; afección a las zonas verdes existentes y posibles interferencias en el tráfico rodado del ámbito y su entorno.

Las medidas a incorporar deberán garantizar, entre otros aspectos, los siguientes:

- La protección del suelo durante la fase de obras mediante sistemas de impermeabilización y drenaje en las zonas de acopios y del parque de maquinaria.
- La protección de los árboles y arbustos existentes, garantizando el cumplimiento de la Ley 8/2005, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid y el cumplimiento del Libro IV de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, relativo a las Normas de Protección de Zonas Verdes.
- Una adecuada gestión de los residuos, entre ellos, las tierras de excavaciones y los escombros de las demoliciones, así como los residuos generados durante la fase de explotación, dando cumplimiento a la Ley 5/2003, Ley 22/2011 y la Ordenanza de Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos.
- El cumplimiento de la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento y de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid, en lo relativo a la red de saneamiento, recogida de pluviales, contaminantes máximos admitidos y medidas de aborto de agua.
- Cumplimiento de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica durante la fase de obras (para minimizar las molestias a la población cercana) y durante la fase de explotación, para garantizar que los niveles sonoros transmitidos al medio ambiente exterior por los elementos instalados y por el funcionamiento de los distintos usos, no superan los límites establecidos.
- Cumplimiento de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, en lo que respecta a las emisiones a la atmósfera procedentes de los generadores de calor, grupos electrógenos y equipos de climatización y ventilación.
- Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, en lo relativo al aislamiento acústico, demanda energética; rendimiento de las instalaciones térmicas y de iluminación y producción de agua caliente sanitaria por energía solar y fotovoltaica.
- En relación con los criterios de eficiencia energética en las edificaciones, el cumplimiento del Real Decreto 1027 /2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (y sus posteriores modificaciones), así como del Plan de Uso Sostenible de la Energía y Prevención de Cambio Climático de la Ciudad de Madrid - Horizonte 2020.

En cualquier caso, la documentación del PE debe garantizar la incorporación de los estudios, medidas y controles ambientales necesarios en los correspondientes proyectos de ejecución del plan.

01.04.02.07.01. Determinación de la evaluación ambiental estratégica

En virtud del artículo 31 de la Ley 21/2013 la Dirección General del Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, teniendo en cuenta la documentación presentada, y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, emite el siguiente informe ambiental estratégico que es preceptivo y determinante y concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.

01.04.02.07.02. Informe ambiental estratégico

De acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, debido a que el desarrollo del Plan Especial se plantea en un entorno urbano totalmente consolidado y en un reducido ámbito de afección, no observándose riesgos para la salud humana ni efectos perjudiciales a ningún espacio protegido, más bien la ejecución del Plan tendrá efectos positivos.

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTRAL 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.

SEPTIEMBRE 2025

Esta Dirección General no aprecia que el Plan Especial de Segregación de parcelas en el ámbito configurado en la Calle Tamarindo, número 21 de la urbanización Parque Coimbra del municipio de Móstoles, pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

01.04.02.07.03. Conclusiones evaluación del impacto de este plan especial.

Los objetivos de este Plan Especial es autorizar obras en los edificios para la implantación del uso alternativo residencial en edificio exclusivo, con mantenimiento de la edificación existente, así como el contenido propio del impacto de género en el planeamiento, justifican la integración en un análisis conjunto de las diferentes materias vinculadas entre sí: igualdad de género; identidad de género, orientación y discriminación sexual; infancia, adolescencia y familia; accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

La evaluación de ese análisis conjunto expone un impacto neutro de la ordenación propuesta de planeamiento sobre la población en general y sobre los colectivos objetos de protección por las leyes y normativas antecedentes de este análisis.

Ese impacto neutro es debido a la no alteración de la configuración y tratamiento del espacio público de la ciudad. El cambio de uso industrial a residencial tiene muchos precedentes en la zona, haciendo que la zona poco a poco pase de ser una zona industrial a residencial.

Este Plan Especial da cumplimiento a las leyes antecedentes, al tiempo que viabiliza el cumplimiento de las mismas por parte de los instrumentos de ejecución de este planeamiento en materia de urbanización y edificación.

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

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.

Arellano
arquitectos

SEPTIEMBRE 2025

01.05. ESTUDIO FINANCIERO

01.05.01. INTRODUCCIÓN

El Estudio Económico Financiero 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 Ordinarias 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 e I IVA 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.

01.05.02. PRESUPUESTO

URBANIZACIÓN INTERIOR

Vallado Segregación Parcelas: 1.200,00 €

Acometidos de parcelas:

- Saneamiento: (2) 1.200€ 2.400,00 €
- Fontanería: (2) 1.200€ 2.400,00 €
- Electricidad: (2) 1.200€ 2.400,00 €

TOTAL INVERSIÓN PRIVADA EN URBANIZACIÓN: 8.400,00 €

TOTAL INVERSIÓN PÚBLICA EN URBANIZACIÓN: 0,00€

EDIFICACIÓN

TOTAL INVERSIÓN PRIVADA EN DEMOLICIÓN PARCIAL: 3.144,85 €

18,42€ m³ de demolición parcial (170,73m³)

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Arellano
arquitectos

SEPTIEMBRE 2025

TOTAL INVERSIÓN PÚBLICA EN EDIFICACIÓN:	0,00€
<u>INFRAESTRUCTURAS SINGULARES</u>	
TOTAL INVERSIÓN PRIVADA ESTRUCTURAS SINGULARES	0,00€
TOTAL INVERSIÓN PRIVADA ESTRUCTURAS SINGULARES	0,00 €
TOTAL INVERSIÓN PRIVADA:	11.544,85 €
TOTAL INVERSIÓN PÚBLICA:	0,00€
<u>TOTAL INVERSIÓN</u>	<u>11.544,85€</u>

No hay coste para la administración local.

La segregación crea dos nuevas parcelas, las cuales se podrá construir nuevas viviendas, que generarán "ICIO" y "IBI" para la administración pública.

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.

SEPTIEMBRE 2025

01.06. ESTUDIO DEL 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 parces la existente, que propone autorizar este Plan Especial, pudiera suponer en la densidad de vehículos en la zona, tanto en el sentido de lo movilidad como del estacionamiento.

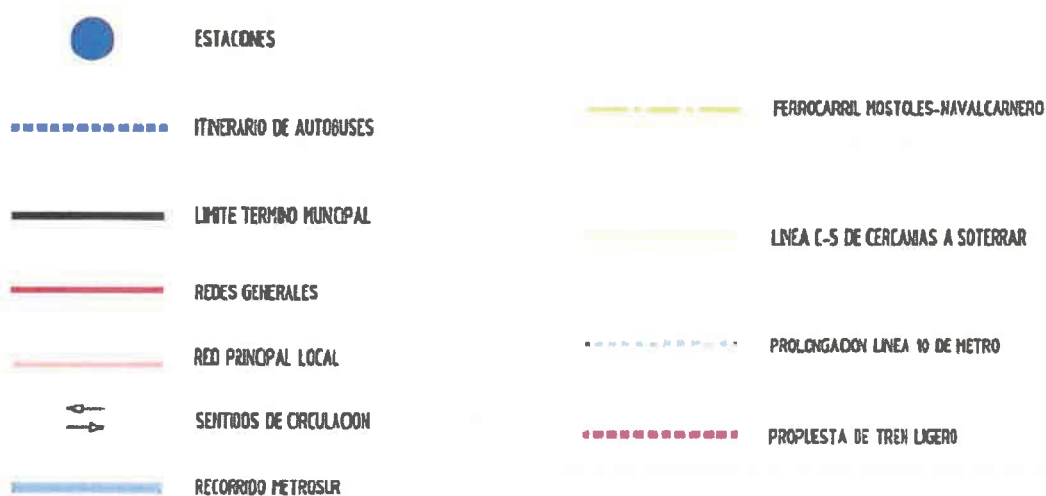
La actuación del plan especial que se pretende generaría la implantación de tres nuevas parcelas residenciales de tipología unifamiliar aislada; una de ellas, ya estaría consolidada, y cuenta con vivienda unifamiliar aislada, por lo que, la incidencia del estudio de tráfico sólo se centraría sobre la implantación de dos futuras viviendas en las parcelas vacías segregadas.

En ambos casos, el desarrollo del plan de actuación se genera en la Calle Tamarindo 21, en la urbanización Parque Coimbra, 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 dimensionado de los accesos de la ciudad son los que determinan la fluide 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 a l tráfico: alta densidad, falta de jerarquización de la trama viaria, alta de efectividad de lo estructura radioconcéntrica 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 residencia les 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 distinta 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.



PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTRAL 1632112VK2613S0001TK

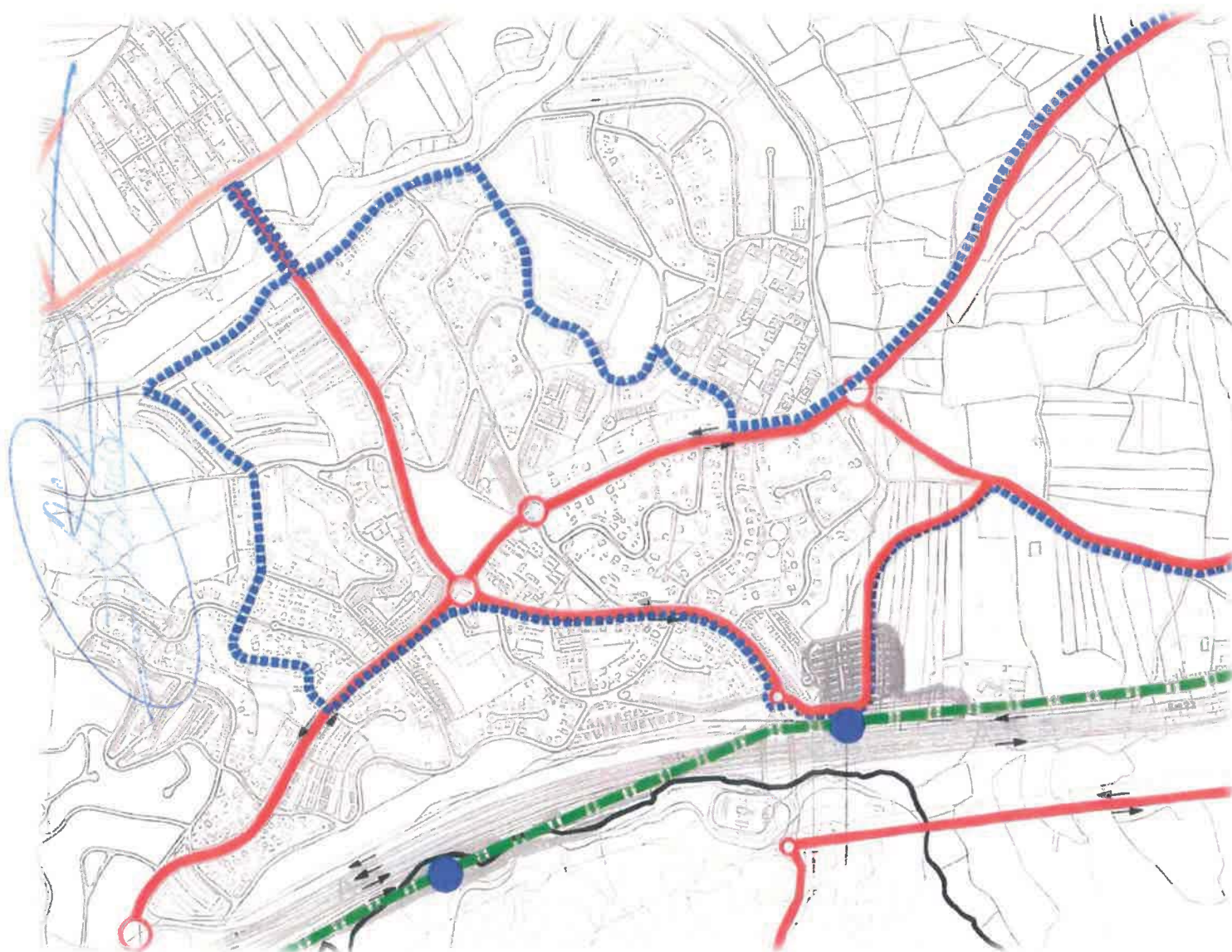
SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Arellano
arquitectos

SEPTIEMBRE 2025



Por lo tanto, se concluye que la redacción del presente plan especial para segregación de parcela en el ámbito de la Calle Tamarindo, 21, en la urbanización Parque Coímbra, no necesita de un estudio de tráfico pormenorizado, puesto que la actuación del Plan Especial generaría la implantación de tres nuevas parcelas residenciales de tipología unifamiliar aislada, considerándose despreciable, 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.

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.

SEPTIEMBRE 2025

01.07. 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 o la parcela ubicada en la Calle Tamarindo 21, en la urbanización Parque Coímbra, del municipio de Móstoles, producto del plan especial de segregación de parcela que se desarrolla.

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 sólo se centraría sobre la implantación de dos futuras viviendas en las parcelas vacías.

Para cumplir con los valores límite, establecidos por la legislación vigente, se estimará la necesidad, o no, de aplicar medidas correctoras que garanticen adecuados niveles de ruido según el área acústica a la que pertenezcan.

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 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 dos nuevas parcelas residenciales, que se puede llevar a cabo, NO incrementa los niveles sonoros en el ambiente exterior.

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.

De los valores obtenidos de los mapas acústicos para la situación postoperacional, en el entorno a la parcela situada en la Calle Tamarindo, 21, de la urbanización Parque Coímbra, del municipio de Móstoles, en lo 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 no incrementan los niveles sonoros existentes en el ambiente exterior.

Por lo tanto, se concluye que la redacción del presente Plan Especial para segregación de parcela en el ámbito de la Calle Tamarindo, 21, en la urbanización Parque Coímbra, no necesita de un estudio de ruido pormenorizado, puesto que la actuación del Plan Especial generaría la implantación de dos nuevas parcelas residenciales de tipología unifamiliar aislada, considerándose despreciable, a los efectos de contaminación acústica, o cambios en el mapa de ruidos actual del municipio, producto de la implantación de las nuevas parcelas, siendo insignificante en relación con el actual.

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTRAAL 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos


SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

SEPTIEMBRE 2025

FICHA CATASTRAL



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: **632112VK2613S0001TK**


DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TAMARINDO DEL 21
28935 MOSTOLES [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 378 m2
Año construcción: 2002

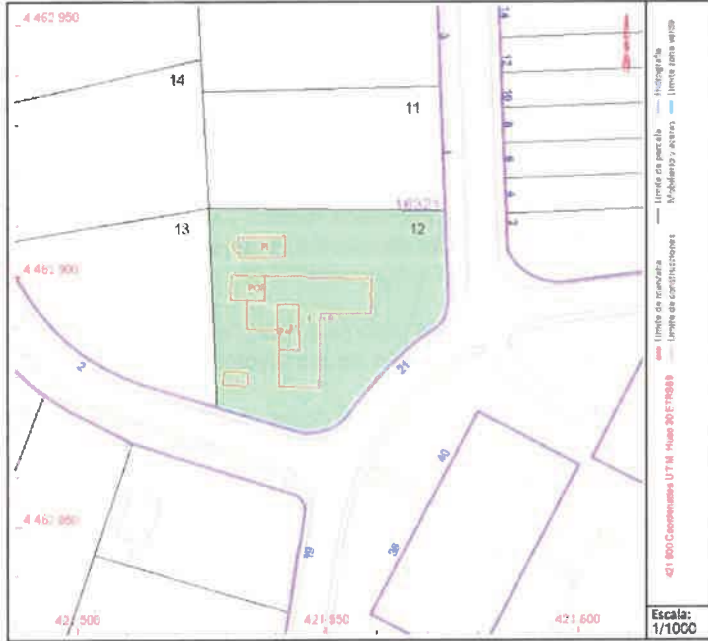
Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	/00/01	210
APARCAMIENTO	/00/02	39
VIVIENDA	/4/1/01	37
DEPORTIVO	/00/03	81
FOROHE 100%	P/00/E	11



PARCELA

Superficie gráfica: 1.730 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Escala: 1/1000

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"

Jueves, 23 de Marzo de 2023

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

SEPTIEMBRE 2025

RESUMEN EJECUTIVO

Resumen ejecutivo Según el art. 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana estatal y del artículo 56 bis de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
La ordenación proyectada No altera la vigente.

SITUACION Y DELIMITACION

La parcela objeto del expediente se encuentra en el Parque Coímbra, Calle Tamarindo, 21.
Su forma es irregular, se encuentra situada en la Calle Tamarindo, 21 de Móstoles. Madrid.

Descripción según realidad topográfica:

La finca matriz, tiene una **superficie topográfica de 1.685,86 m²**
Dentro la finca matriz existe una construcción (vivienda unifamiliar) con una **superficie construida en planta baja de 208,87 m²**. **Garaje con una superficie construida de 40,60 m²**.
Planta bajo cubierta con una superficie construida de 41,63 m².

También hay porches en planta baja:

Porche de la entrada con una superficie de 8,47 m² cerrado por 3 lados.
Porche trasero con una superficie de 60,57 m² cerrado por menos de 3 lados o abierto, 30,29 m² a efectos de edificabilidad.

La vivienda consta de planta baja, en donde se encuentran el garaje con varias habitaciones y servicios y planta bajo cubierta que es diáfana.

Mide una superficie total de doscientos sesenta con cero tres (260,03) metros cuadrados útiles, de los que el garaje ocupa 39,13 metros; la planta baja 195,75 metros, y la de bajo cubierta, 25,15 metros cuadrados.

El resto de la superficie se destina a zona verde, patio y piscina.

La superficie construida tiene un total de 360,14 m².

La superficie computable a efectos de edificabilidad es de 329,86 m²

La fecha de construcción es del año 2002.

Descripción de la finca matriz:

Su forma es irregular, se encuentra situada en la Calle Tamarindo, 21 de Móstoles. Madrid.

Linda al Norte, en línea de 46,87 metros, con la parcela catastra 1632111VK2613S; al Sureste, por donde tiene su acceso, con la calle Tamarindo número 21, en curva de longitud 5,96m y en línea recta de 29,89m, al Sur, con la Calle Arizonica en tres líneas de 13,86m, 2,56m y 0,71m; al Este, en tres líneas de 15,92m, 4,96m y 0,57 metros, con calle Almendro; y al Oeste, en línea de 40,10 metros, con la parcela 1632113VK2613S.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

JUAN SERRANO REGALADO
DNI:
CALLE TAMARINDO, 21
MÓSTOLES. 28935. MADRID.

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTASTRAL 1632112VK2613S0001TK

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.

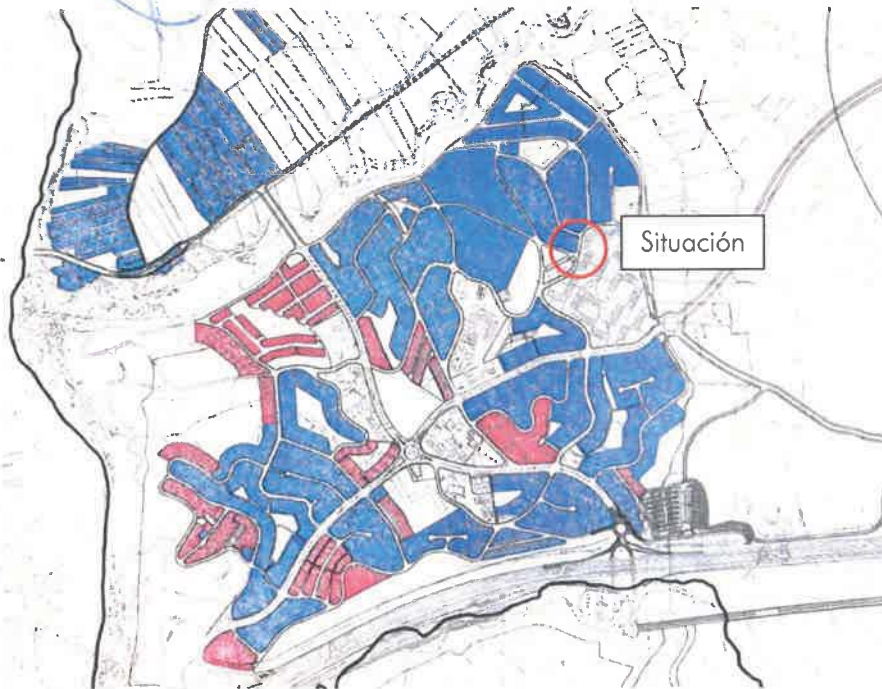
Arellano
arquitectos

SEPTIEMBRE 2025

SITUACIÓN



SITUACIÓN ORDENANZA ZU-R3



GRADO PRIMERO
GRADO SEGUNDO

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE MÓSTOLES
TEXTO REFUNDIDO

ESCALA
1/20000

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

AMBITO DE APLICACIÓN ZU-R3

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.

Arellano
arquitectos

SEPTIEMBRE 2025

RESUMEN EJECUTIVO

La segregación divide la finca matriz en 3 parcelas.

Dentro del resto de la finca matriz se seguirá manteniendo la vivienda existente y las otras 2 parcelas segregadas tienen como finalidad construir en las mismas.

Para ajustar la edificación existente a la segregación, se ha redactado un Proyecto de Demolición parcial de la vivienda que permite dejar el retranqueo en todos los linderos interiores en 2ml y los linderos a medianeras y viales públicos a 3ml.

La demolición parcial consiste en demoler el garaje, dejando el resto de la vivienda como está.

Se demuele los 40,60 metros construidos del mismo.

Parcela Resultante resto de finca matriz, con una superficie de 999,42 m².

Dentro del resto de la finca matriz se ubica la construcción (vivienda unifamiliar).
LAS PARCELA CUMPLEN CON LA NORMATIVA URBANÍSTICA DESIGNADA.
SE DETALLA INDIVIDUALMENTE.

Parcela Resultante Finca segregada 1, con una superficie de 345,68m².

LAS PARCELA CUMPLEN CON LA NORMATIVA URBANÍSTICA DESIGNADA.
SE DETALLA INDIVIDUALMENTE.

Parcela Resultante Finca segregada 2, con una superficie de 340,77m².

LAS PARCELA CUMPLEN CON LA NORMATIVA
SE DETALLA INDIVIDUALMENTE.

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

SEPTIEMBRE 2025

Normativa urbanística

Parcela Resultante resto de finca matriz:

Dentro de la finca matriz existe una construcción (vivienda unifamiliar) con una **superficie construida en planta baja de 208,87 m².**

Planta bajo cubierta con una superficie construida de 41,63 m².

También hay porches en planta baja:

Porche de la entrada con una superficie de 8,47 m² cerrado por 3 lados.

Porche trasero con una superficie de 60,57 m² cerrado por menos de 3 lados o abierto, 30,29 m² a efectos de edificabilidad.

La superficie construida tiene un total de 319,54 m².

La superficie computable a efectos de edificabilidad es de 289,26 m²

TOTAL, A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD COMPUTABLE 289,26m²

La vivienda consta de planta baja, en donde se encuentran varias habitaciones y servicios con planta bajo cubierta que es diáfana.

Mide una superficie total de doscientos sesenta con cero tres (220,90) metros cuadrados útiles, la planta baja 195,75 metros, y la de bajo cubierta, 25,15 metros cuadrados.

El resto de la superficie se destina a zona verde, patio y piscina.

La fecha de construcción es del año 2002.

SUPERFICIE CONSTRUIDA VIV. TRAS LA DEMOLICIÓN PARCIAL

Uso	Altura	Superficie	superficie computable 100%	superficie computable 50%
VIVIENDA	PB	208,87 m ²	208,87 m ²	
PORCHE ENTRADA	PB	8,47 m ²	8,47 m ²	
PORCHE TRASERO	PB	60,57 m ²		30,29 m ²
VIVIENDA	Bajo Cubierta	41,63 m ²	41,63 m ²	
TOTAL		319,54 m²	258,97 m²	30,29 m²

TOTAL CONSTRUIDA COMPUTABLE

289,26 m²

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

SEPTIEMBRE 2025

Uso	RESIDENCIAL	
Uso	GRADO 2º UNIFAMILIAR AISLADA Parcela mínima 300m ² s	Superficie topográfica de 999,42m ²
Edificabilidad máxima	0,30 m ² t/m ² s. Edificabilidad de la parcela inicial.	0,3 m ² t/m ² s. Máximo: 299,83m ² t. Ejecutado 289,26m ² t. 0,289 m ² t/m ² s.
Ocupación máxima	Ocupación máxima para parcelas comprendidas entre 500 y 1.000m ²	30%. Ejecutado 27,81%
Ocupación en Planta Sótano	Ocupación en Planta Sótano. Bajo rasante. (100%)	Sin sótano
Retranqueos obligatorios	Retranqueos. Según Plan Especial. Viales y Medianeras 3ml. Entre parcelas dentro de la segregación 2ml.	Viales y Medianeras 3ml. Entre parcelas segregación 2ml.
Frente parcela	11ml, mínimo	Mayor de 11ml.
Nº de plantas	La altura máxima será dos plantas más una tercera cuya superficie no será superior al 30% de la de la planta primera.	Ejecutado (planta baja y bajo cubierta)

Número de plazas de aparcamiento mínima de 1,5 por cada 100m²c.

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

SEPTIEMBRE 2025

Parcela Resultante finca segregada 1:

Uso	RESIDENCIAL	
Uso	GRADO 2º UNIFAMILIAR AISLADA Parcela mínima 300m ² s	Superficie topográfica de 345,68m ²
Edificabilidad máxima	0,30 m ² t/m ² s. Edificabilidad de la parcela inicial.	0,3 m ² t/m ² s. Máximo a ejecutar 103,70m ² t
Ocupación máxima	Ocupación máxima para parcelas con superficie menor de 500m ²	50%. Superficie máxima para ocupar por la edificación 172,84m ² s.
Ocupación en Planta Sótano	Ocupación en Planta Sótano. Bajo rasante. (100%)	100%.
Retranqueos obligatorios	Retranqueos. Según Plan Especial. Viales y Medianeras 3ml. Entre parcelas dentro de la segregación 2ml.	Viales y Medianeras 3ml. Entre parcelas segregación 2ml.
Frente parcela	11ml, mínimo	Mayor de 11ml.
Nº de plantas	La altura máxima será dos plantas más una tercera cuya superficie no será superior al 30% de la de la planta primera.	-

Número de plazas de aparcamiento mínima de 1,5 por cada 100m²c.

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

SEPTIEMBRE 2025

Parcela Resultante finca segregada 2:

Uso	RESIDENCIAL	
Uso	GRADO 2º UNIFAMILIAR AISLADA Parcela mínima 300m²s	Superficie topográfica de 340,77m²
Edificabilidad máxima	0,30 m²t/m²s. Edificabilidad de la parcela inicial.	0,3 m²t/m²s. Máximo a ejecutar 102,23m²t
Ocupación máxima	Ocupación máxima para parcelas con superficie menor de 500m²	50%. Superficie máxima para ocupar por la edificación 170,39m²s.
Ocupación en Planta Sótano	Ocupación en Planta Sótano. Bajo rasante. (100%)	100%
Retranqueos obligatorios	Retranqueos. Según Plan Especial. Viales y Medianeras 3ml. Entre parcelas dentro de la segregación 2ml.	Viales y Medianeras 3ml. Entre parcelas segregación 2ml.
Frente parcela	11ml, mínimo	Mayor de 11ml.
Nº de plantas	La altura máxima será dos plantas más una tercera cuya superficie no será superior al 30% de la de la planta primera.	-

Número de plazas de aparcamiento mínima de 1,5 por cada 100m²c.

NOTA. - Todas las parcelas inscritas como fincas independientes en el Registro de la Propiedad deben dar frente a una vía pública con independencia de que entre si el grupo de parcelas se constituyan entidades colaboradoras de conservación que ligen los deberes de mantenimiento con autorizaciones de uso restringido o control de accesos de las citadas vías. Cuando se trate de conjuntos de viviendas con vías de acceso privadas deberá inscribirse el conjunto como comunidad de propietarios de una parcela conjunta con frente a vía pública.

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTRAL 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

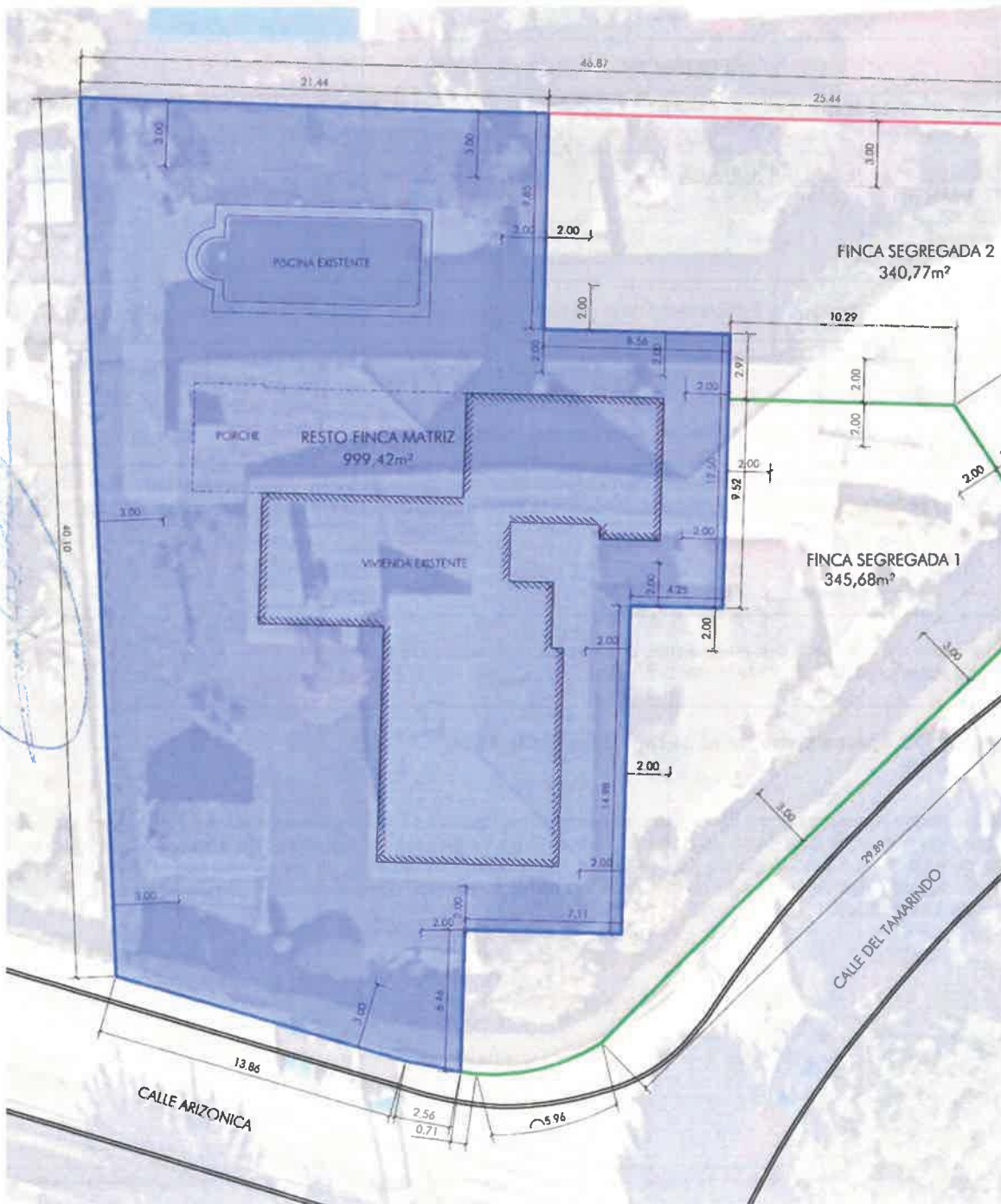
PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

SEPTIEMBRE 2025

FICHAS DE PARCELAS

RESTO DE FINCA MATRIZ



PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

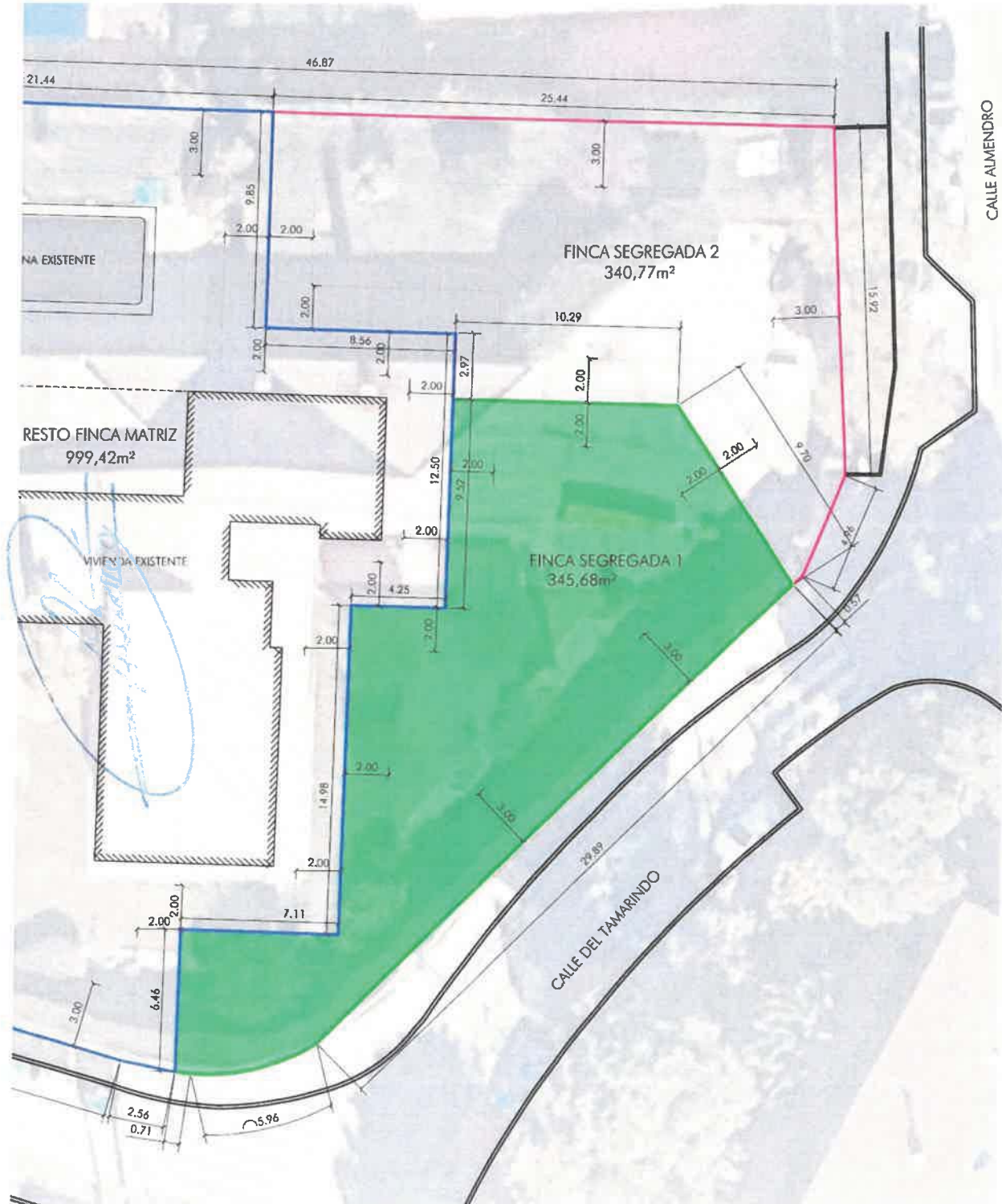
SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

SEPTIEMBRE 2025

FINCA SEGREGADA 1





SITUACIÓN



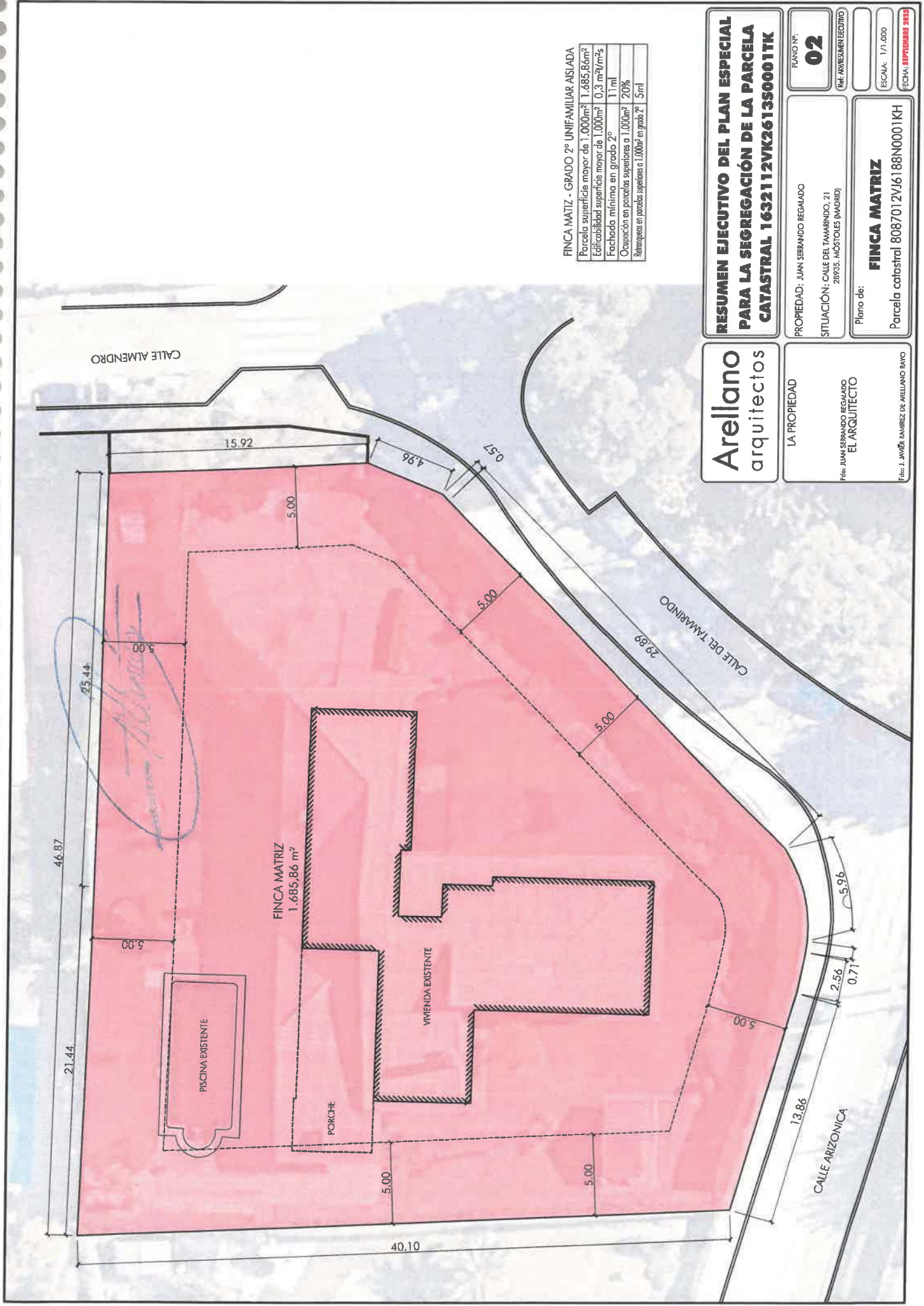
EMPLAZAMIENTO

Arellano
arquitectos

LA PROPIEDAD
Fdo. JUAN SERRANO REGALADO
EL ARQUITECTO
Fdo. J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO

**RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN ESPECIAL
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA
CATASTRAL 1632112VK2613S0001TK**

PROPIEDAD: JUAN SERRANO REGALADO
SITUACIÓN: CALLE DEL TAMARINDO, 21
28935. MOSTOLES (MADRID)
Plano de:
SITUACIÓN-EMPLAZAMIENTO
PLANO Nº: **01**
Ref: A07/RESUMEN EJECUTIVO
ESCALA: S-E / 1:1.000
FECHA: **SEPTIEMBRE 2025**



FINCA MATIZ - GRADO 2º UNIFAMILIAR AISLADA

Parcela superficie mayor de 1.000m ²	1.685,86m ²
Edificabilidad superficie mayor de 1.000m ²	0,3 m ² /m ² s
Fachada mínima en grado 2º	1,1m
Ocupación en parcelas superiores a 1.000m ²	20%
Retenques en parcelas superiores a 1.000m ² en grado 2º	1,5m

RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN ESPECIAL PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 1632112VK2613S0001TK

PLANO Nº: **02**

PROPIEDAD: JUAN SERRANO REGALADO

SITUACIÓN: CALLE DEL TAMARINDO, 21 20935, HÓSTILES (MADRID)

Plano de: **FINCA MATRIZ**

Parcela catastral 8087012VJ6188N0001KH

ESCALA: 1/1.000

ECHA: **15/05/2023**

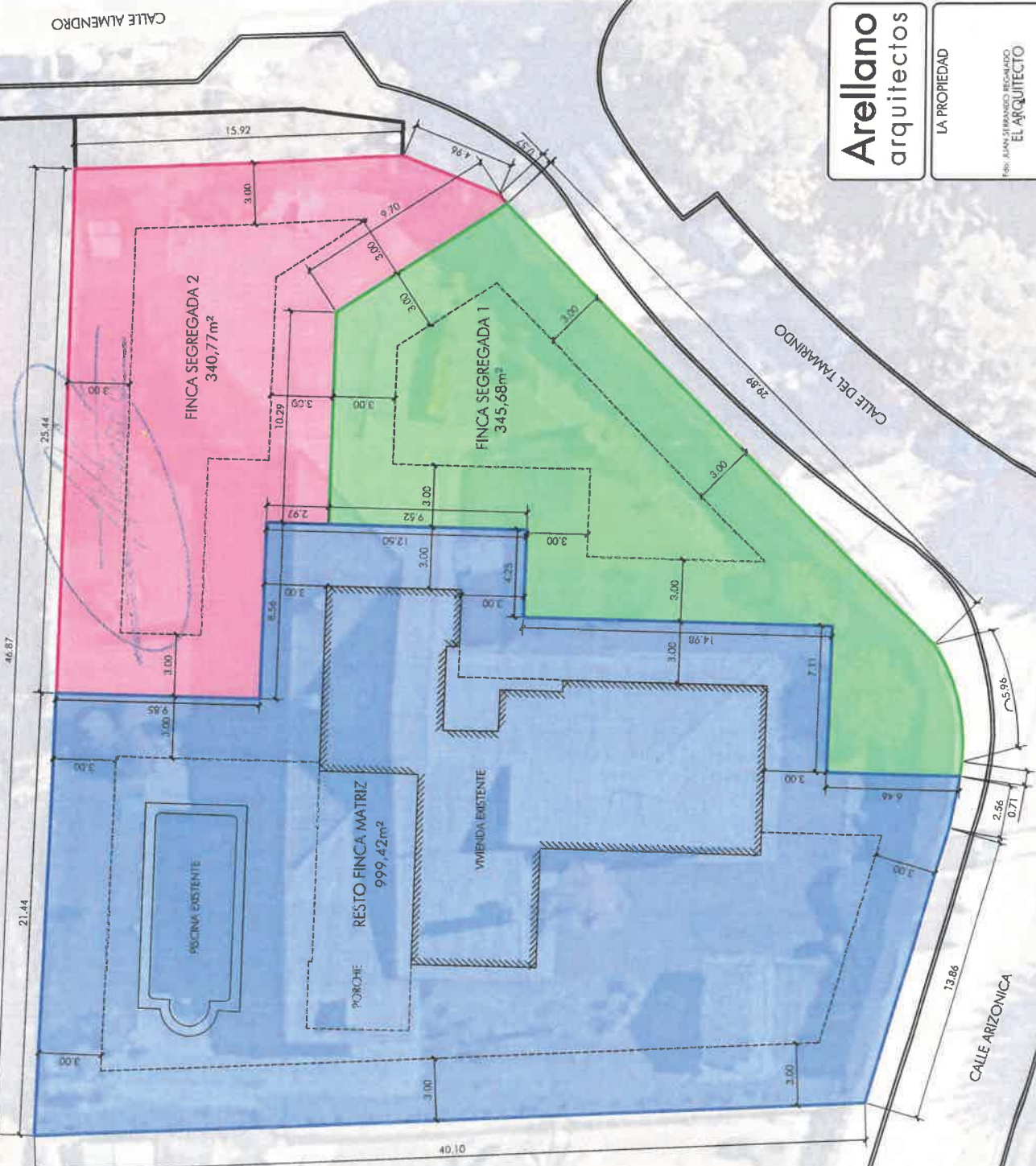
Arellano
arquitectos

LA PROPIEDAD

Foto: JUAN SERRANO REGALADO EL ARQUITECTO

Foto: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO BAYO

CALLE ALMENDRO



RESTO FINCA MATIZ - GRADO 2º UNIFAMILIAR ANSADA

Parcela de superficie comercial entre 500 y 1.000m ²	999,42m ²
0,30 m ² /m ² s. Edificabilidad de la parcela inicial.	0,3 m ² /m ² s
Edificabilidad máxima - existente	29,30m ² s/29,7 m ² s
Fachada mínima en grado 2º	1,1 ml
Ocupación máxima permitida entre 50% y 1.000m ² - establos	30% - 27,95%
Retenciones en parcelas de superficie inferior a 1.000m ² - FIC-1000s	3 ml

FINCA SEGREGADA 1 - GRADO 2º UNIFAMILIAR ANSADA

Parcela superficie inferior de 500m ²	345,68m ²
0,30 m ² /m ² s. Edificabilidad de la parcela inicial.	0,3 m ² /m ² s
Edificabilidad máxima	103,70 m ² /m ² s
Fachada mínima en grado 2º	1,1 ml
Ocupación en parcelas inferiores a 500m ²	50%
Retenciones en parcelas con superficie inferior a 1.000m ² en grado 2º	3 ml

FINCA SEGREGADA 2 - GRADO 2º UNIFAMILIAR ANSADA

Parcela superficie inferior de 500m ²	340,77m ²
0,30 m ² /m ² s. Edificabilidad de la parcela inicial.	0,3 m ² /m ² s
Edificabilidad máxima	102,23 m ² /m ² s
Fachada mínima en grado 2º	1,1 ml
Ocupación en parcelas inferiores a 500m ²	50%
Retenciones en parcelas con superficie inferior a 1.000m ² en grado 2º	3 ml

Arellano
arquitectos

LA PROPIEDAD
PROPIEDAD: JUAN SERRANO REGALADO
SITUACIÓN: CALLE DEL TAMARINDO, 21
28952. MÓSTOLES (MADRID)
EL ARQUITECTO
PROF. J. JAVIER SÁNCHEZ DE ARELLANO BAYO

RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN ESPECIAL PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 1632112VK2613S0001TK

Plano de:
RESUMEN EJECUTIVO

PLANO Nº: **03**
REF. ANTESUMEN EJECUTIVO
ESCALA: 1/1.000
FECHA: **27/11/2023**

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Arellano
arquitectos

SEPTIEMBRE 2025

02.- PLANOS





SITUACIÓN



EMPLAZAMIENTO

Arellano
arquitectos

LA PROPIEDAD

Fdo: JUAN SERRANO REGALADO
EL ARQUITECTO

Fdo: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO

**PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
PARQUE COIMBRA. MÓSTOLES. 28935 (MADRID)**

PLANO Nº:

01

Ref: APMR00008/060/000000

PROPIEDAD: JUAN SERRANO REGALADO

SITUACIÓN: CALLE DEL TAMARINDO, 21
28935. MÓSTOLES (MADRID)

Plano de:

SITUACIÓN-EMPLAZAMIENTO

ESCALA: S-E / 1:1.000

FECHA: **ENERO 2025**

LEYENDA	
	BASE DE REFANTERO
	COTA DE TERRENO
	CURVA DE NIVEL
	PIE DE TALUD
	ARBOLES
	LÍMITE
	ALINEACIÓN DE ARBOLES / SITIO
	FACHADA EDIFICACIÓN
	LÍNEA ELÉCTRICA
	BORDILLO
	MALLA METÁLICA
	MURO
	AJUETE CON MALLA METÁLICA
	CARRETERA
	CARTOGRAFÍA CATASTRAL
	POSTES MADRES/FORMIGÓN SLMDBRGO
	FAROLA
	ARQUETA DE ALUMBRADO PÚBLICO
	ARQUETA DE TELÉFONO
	ARQUETA DE LUZ
	ARQUETA DE AGUA
	ARQUETA DE TELECOMUNICACIONES
	ARQUETA SIND./
	REGISTRO DEL CANAL DE ISABEL II
	REGISTRO DE SANEAMIENTO
	ARMARIO LUZ
	SONDAGEO
	NIVEL

BASES DE REFANTERO	
CANTAL 1	CANTAL 2
1001	1001
1002	1002
1003	1003
1004	1004
1005	1005
1006	1006
1007	1007
1008	1008
1009	1009
1010	1010

FINCA MATIZ - GRADO 2º UNIFAMILIAR AISLADA
Parcela superficie mayor de 1.000m² 1.685,86m²
Edificabilidad superficie mayor de 1.000m² 0,3 m²/m²s
Fachada mínima en grado 2º 11ml
Ocupación en parcelas superiores a 1.000m² 20%
Remanentes en parcelas superiores a 1.000m² en grado 2º 5ml

PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
PARQUE COIMBRA. MÓSTOLES. 28935 (MADRID)

PROPIEDAD: JUAN SERRANNO REGALADO
SITUACIÓN: CALLE DEL TAMARINDO, 21
28935. MÓSTOLES (MADRID)

Plano de:

FINCA MATRIZ TOPOGRÁFICO

PLANO Nº: **02**
(Ref. PLAN ESPECIAL CONSOLIDADO)

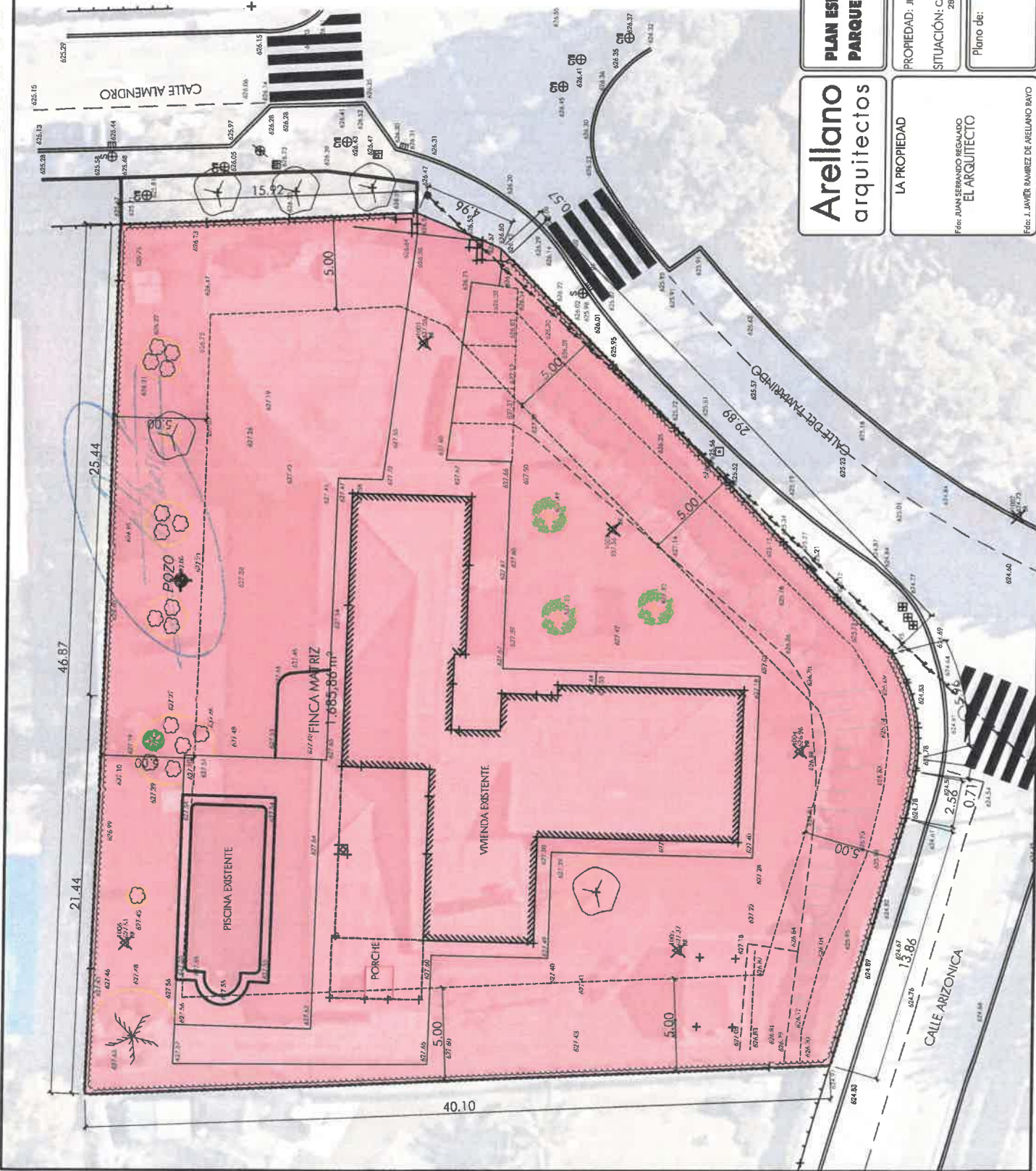
ESCALA: 1/1.000
FECHA: **ENERO 2023**

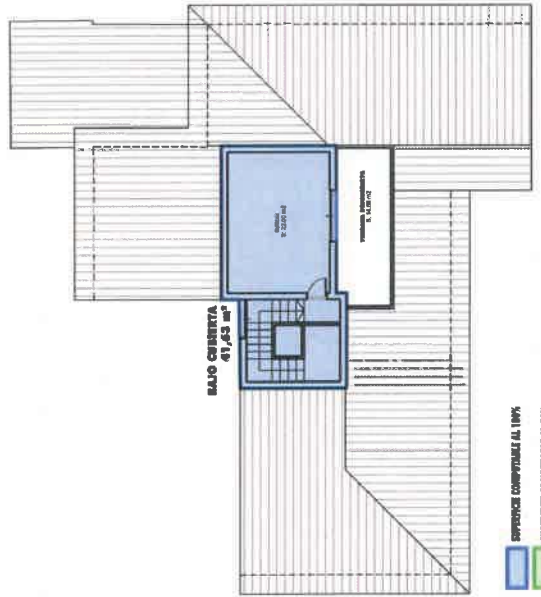
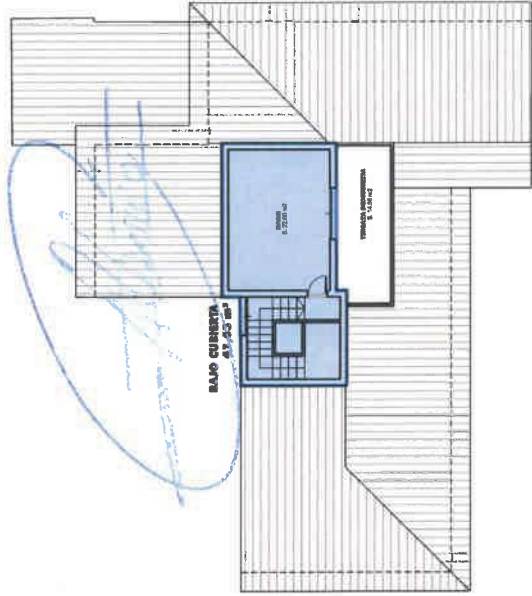
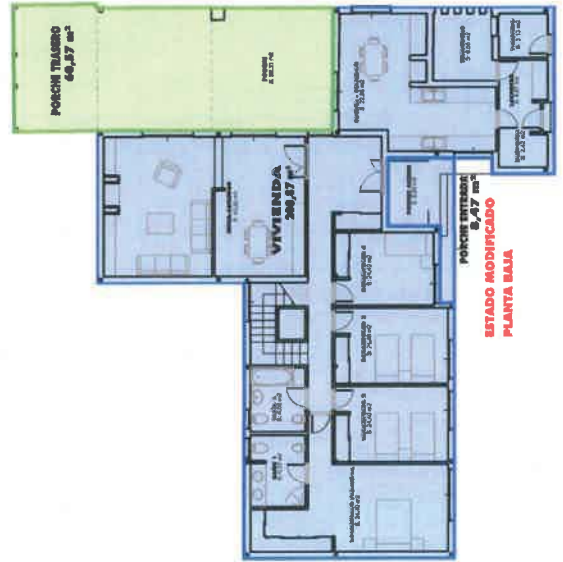
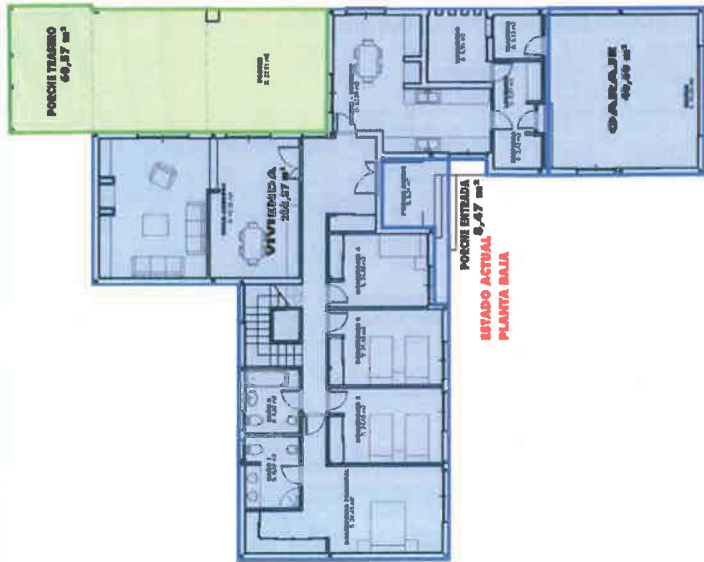
Arellano
arquitectos

LA PROPIEDAD

Finca: JUAN SERRANNO REGALADO
EL ARQUITECTO

Edif. J. JAVIER PAMBEZ DE ARELLANO BAYO





TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA EXISTENTE

Uso	Altura	Superficie	superficie computable 100%	superficie computable 50%
VIVIENDA	PB	208,87 m ²	208,87 m ²	
PORCHE	PB	8,47 m ²	8,47 m ²	
PORCHE TRASERO	PB	60,57 m ²		30,29 m ²
VIVIENDA	Bajo Cubierta	41,63 m ²	41,63 m ²	
GARAJE	PB	40,60 m ²	40,60 m ²	
TOTAL		360,14 m²	299,57 m²	30,29 m²

TOTAL CONSTRUIDA COMPUTABLE 329,86 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA VIV. TRAS LA DEMOLICIÓN PARCIAL

Uso	Altura	Superficie	superficie computable 100%	superficie computable 50%
VIVIENDA	PB	208,87 m ²	208,87 m ²	
PORCHE	PB	8,47 m ²	8,47 m ²	
PORCHE TRASERO	PB	60,57 m ²		30,29 m ²
VIVIENDA	Bajo Cubierta	41,63 m ²	41,63 m ²	
TOTAL		319,54 m²	258,97 m²	30,29 m²

TOTAL CONSTRUIDA COMPUTABLE 289,26 m²

Arellano
arquitectos

LA PROPIEDAD
 Fidej. JUAN SERRANO REGALADO
 EL ARQUITECTO
 Fidej. J. JAVIER RAMBREZ DE ARELLANO BAYO

**PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
 PARQUE COIMBRA. MÓSTOLES. 28935 (MADRID)**

PROPIEDAD: JUAN SERRANO REGALADO
 SITUACIÓN: CALLE DEL TAMARINDO, 21
 28935. MÓSTOLES (MADRID)

Plano de:
ESQUEMAS DE EDIFICABILIDAD

PLANO Nº: **03**
 Ref. AMB/RS/158/D/03/000

ESCALA: 1/1.000
 FECHA: **ENERO 2025**



Uso	RESIDENCIAL	
Uso	GRADO 2º UNIFAMILIAR AISLADA Parcela mínima 300m ² s	Superficie topográfica de 999,42m ²
Eficiencia máxima	Edificabilidad para parcelas con superficie mayor de 1.000m ² . Edificabilidad de la parcela inicial.	0,3 m ² /m ² s. Ejecutado 0,289 m ² /m ² s.
Ocupación máxima	Ocupación máxima para parcelas comprendidas entre 500 y 1.000m ²	30%. Ejecutado 27,81%
Ocupación en planta sótano	Ocupación en Planta Sótano. Bajo rasante. (100%)	Sin sótano
Distancias mínimas	Retranqueos. Según Plan Especial. Viales y Medianeras 3m. Entre parcelas segregación 2m.	Viales y Medianeras 3m. Entre parcelas segregación 2m.
Alto mínimo	11m, mínimo	Mayor de 11m.
Plantas	La altura máxima será dos plantas más una terraza cuya superficie no será superior al 30% de la de la planta primera.	Ejecutado (planta baja y bajo cubierta)

Arellano arquitectos

LA PROPIEDAD

PROPIEDAD: JUAN SERRANO REGALADO
SITUACIÓN: CALLE DEL TAMARINDO, 21
28935, MÓSTOLES (MADRID)

PROPIETARIO: JUAN SERRANO REGALADO
EL ARQUITECTO

Dib. J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO

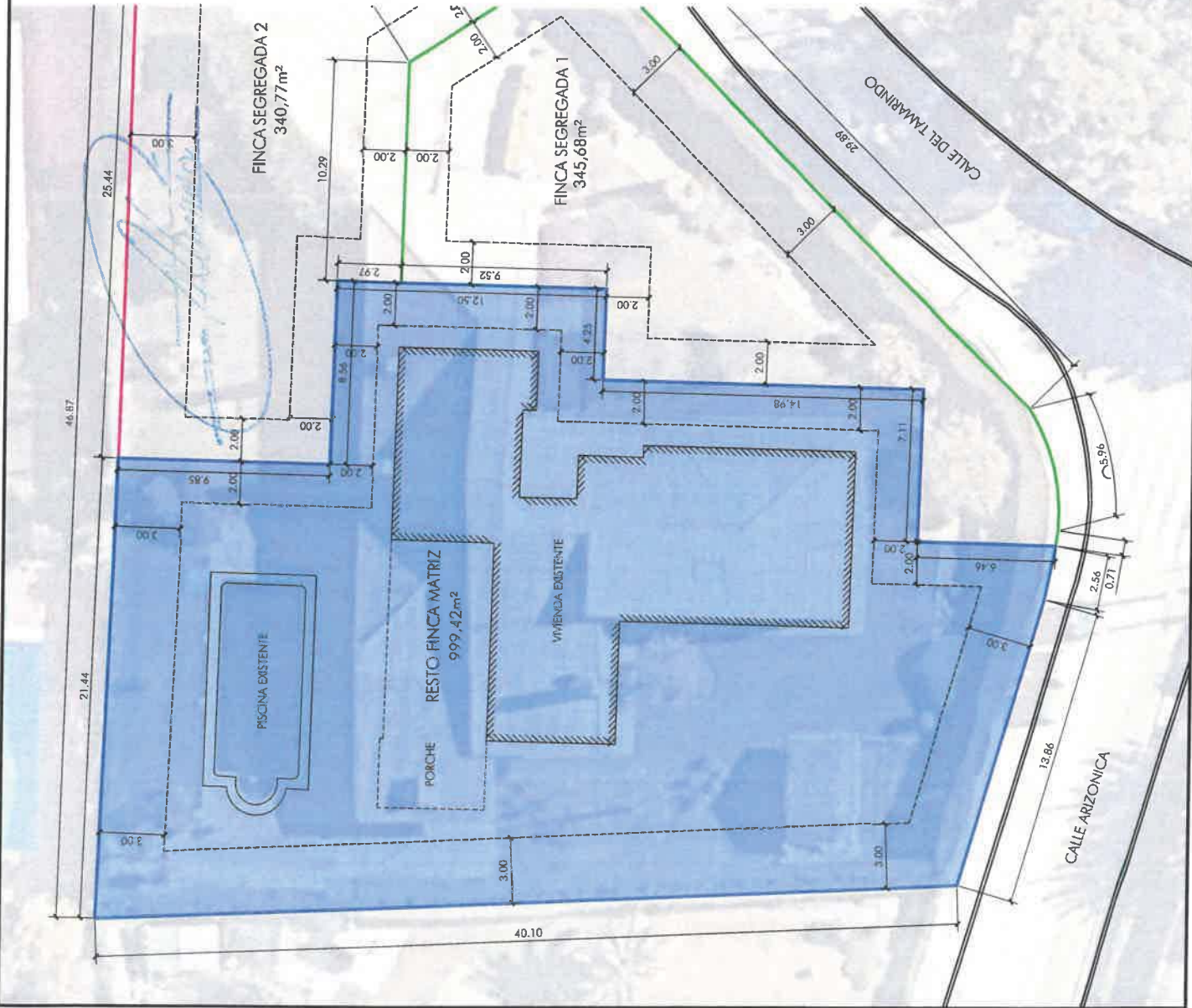
PLANO Nº: 05

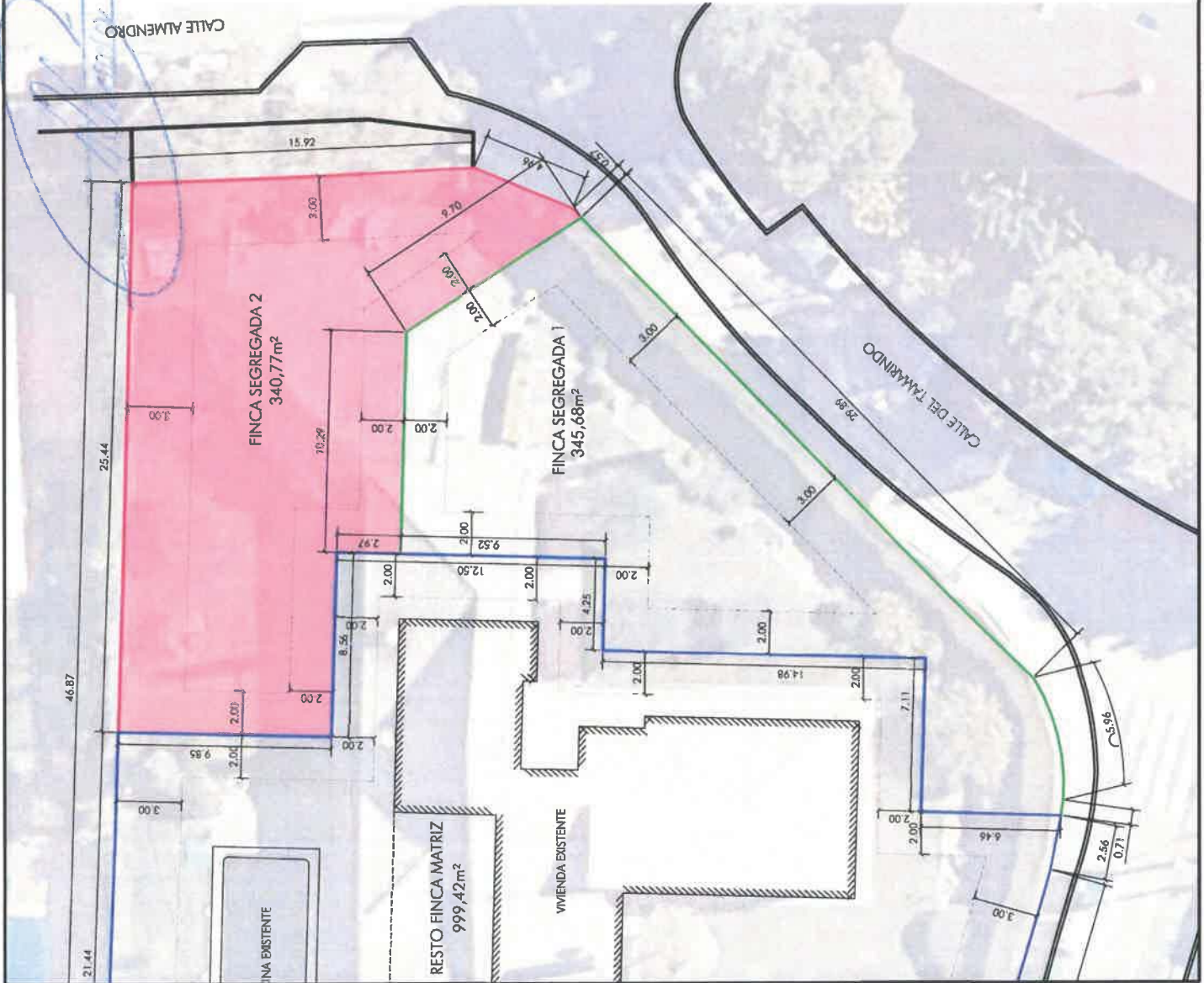
(Esc. definitiva/autorizada)

ESCALA: 1/1.000

FECHA: ENERO 2022

FICHA
RESTO DE FINCA MATRIZ





Uso	RESIDENCIAL	
Uso	GRADO 2º UNIFAMILIAR AISLADA Parcela mínima 300m²s	Superficie topográfica de 340,77m²
Edificabilidad máxima	Edificabilidad para parcelas con superficie mayor de 1.000m². Edificabilidad de la parcela inicial.	0,3 m²/m²s. Máximo a ejecutar 102,23m²
Ocupación máxima	Ocupación máxima para parcelas con superficie menor de 500m²	50%. Superficie máxima para ocupar por edificación 170,39m²s.
Ocupación en planta sótano	Ocupación en Planta Sótano. Bajo rasante. (100%)	100%
Retranqueos y aligütorios	Retranqueos. Según Plan Especial. Vías y Medianeras 3m. Entre parcelas dentro de la segregación 2m.	Vías y Medianeras 3m. Entre parcelas segregación 2m.
Área mínima parcela	11m. mínimo	Mayor de 11m.
de plantas	La altura máxima será dos plantas más una tercera cuya superficie no será superior al 30% de la de la planta primera.	

Arellano
arquitectos

LA PROPIEDAD
Foto: JUAN SERRANO REGALADO
EL ARQUITECTO
Foto: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO

**PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
PARQUE COIMBRA. MÓSTOLES. 29935 (MADRID)**

PROPIEDAD: JUAN SERRANO REGALADO
SITUACIÓN: CALLE DEL TAMARINDO, 21
29935. MÓSTOLES (MADRID)
Plano de:
**FICHA
FINCA SEGREGADA 2**

PLANO Nº: **06**
(ver ANEXO I (ARTÍCULO 6))
ESCALA: 1/1.000
FECHA: **ENERO 2020**

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.

SEPTIEMBRE 2025

03.- NORMATIVA

03.01 NORMAS GENERALES

Se atenderá a las señaladas en las NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES, de la Revisión del PGOU de Móstoles de fecha 9 de abril de 2009.

03.02 ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y USOS

ORDENANZA ZU-R3

Objeto. -Regula la edificación y el uso del suelo en zona de vivienda unifamiliar de suelo urbano consolidado no incluidas en sectores de suelo urbanizable del Plan General que se revisa (ver plano adjunto a esta Ordenanza).

Clasificación. - Se distinguen dos grados:

Grado 2º. - Unifamiliar aislada.

Determinaciones de Volumen. -

Alineaciones. - Son las definidas en el plano de alineaciones del Plan General o en la concreción de las mismas que pueda llevar a cabo los Estudios de Detalle que lo desarrollen.

Altura máxima. - La altura máxima será dos plantas más una tercera cuya superficie no será superior al 30% de la de la planta primera.

Ampliaciones y modificaciones que alteren el sólido capaz. - Deberán acordarse por hileras completas, mediante proyecto conjunto y acuerdo de los propietarios afectados aunque se pueden ejecutar por vivienda.

Edificabilidad.

Grado 2º.- La resultante de aplicar un coeficiente de edificabilidad sobre parcela que se indica a continuación:

Edificabilidad de la parcela inicial

0,3 m²c/m²s

Fachada mínima. - Será once metros en grado 2º.

Fondo máximo. - No se establece.

Longitud máxima de parcelas con edificaciones en hilera o pareadas.- 100 m. debiendo establecer retranqueos laterales de forma que la longitud máxima de la edificación no sea superior a 50 m.

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTRAL 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

SEPTIEMBRE 2025

Ocupación máxima.-

Grado 2°.- Será la indicada a continuación:

Parcelas de superficie inferior a 500 m2c	50%
Parcelas de superficie comprendida entre 500 m2c y 1.000 m2c	30%

No se permiten parcelaciones no previstas en el Plan General o en documentos de desarrollo y, en todo caso, ninguna que suponga un salto de intervalo de las parcelas resultantes frente a las iniciales.

Parcela mínima.-

Grado 1 °.- Será de 150 m2s.

Las superficies de suelo en proindiviso o mancomunado serán computables en el cálculo de la parcela mínima y en la edificabilidad sin que en ningún caso la superficie privativa sea inferior a 100 m2s.

Grado 2°.- La parcela mínima será de 300 m2s. Cuando se demuestre documentalmente y de forma fehaciente que una parcela existente tiene una superficie inferior a 300 m2s y no pueda alcanzar el mínimo citado por estar limitada por parcelas edificadas o por vías o espacios públicos, se considerará edificables en su Superficie actual.

Retranqueos.-

Grado 2°.-Tres metros a todos los linderos y 2 metros entre las parcelas segregadas.

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

NOTA.- Todas las parcelas inscritas como fincas independientes en el Registro de la Propiedad deben dar frente a una vía pública con independencia de que entre un grupo de parcelas se constituyan entidades colaboradoras de conservación que ligen los deberes de mantenimiento con autorizaciones de uso restringido o control de accesos de las citadas vías. Cuando se trate de conjuntos de viviendas con vías de acceso privadas deberá inscribirse el conjunto como comunidad de propietarios de una parcela conjunta con frente a vía pública.

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTRAL 1632112VK2613S0001TK

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Arellano
arquitectos

SEPTIEMBRE 2025

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo. -

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

a) Uso Genérico

Residencia y Estancia. - Que deberá consumir al menos un 90% de la edificabilidad de la manzana.

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominante:

Residencial unifamiliar libre, aislada y/o adosada.

b.2) Compatibles en edificio exclusivo:

b2.1) Del uso genérico equipamientos-

Docente. - Guarderías en vivienda unifamiliar aislada.

b.3) Usos compatibles compartidos. -

b3.1.) Del uso genérico productivo.-

Despachos profesionales.

b3.2) Del uso genérico equipamientos.- Sanitario. - Consultas médicas. Zonas verdes.

b3.3) Del uso genérico red viaria. -

Aparcamientos. Deberá reservarse 1,5. plazas de aparcamientos por cada 100 me.

b3.4) Del uso genérico infraestructuras. -

Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio.

Con objeto de mejorar funcional y ambientalmente la urbanización se admite el trazado de vías para acceso de aparcamiento por la parte posterior de las parcelas entre hileras opuestas.

Número de plazas de aparcamiento mínima de 1,5 por cada 100m²c.

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTRAL 1632112VK2613S0001TK

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Arellano
arquitectos

SEPTIEMBRE 2025

En Ciudad Real, septiembre de 2025

EL ARQUITECTO



Fdo: José Javier Ramírez de Arellano Rayo.
Colegiado N°:3545 del C.O.A.C.M.

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTRAL 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

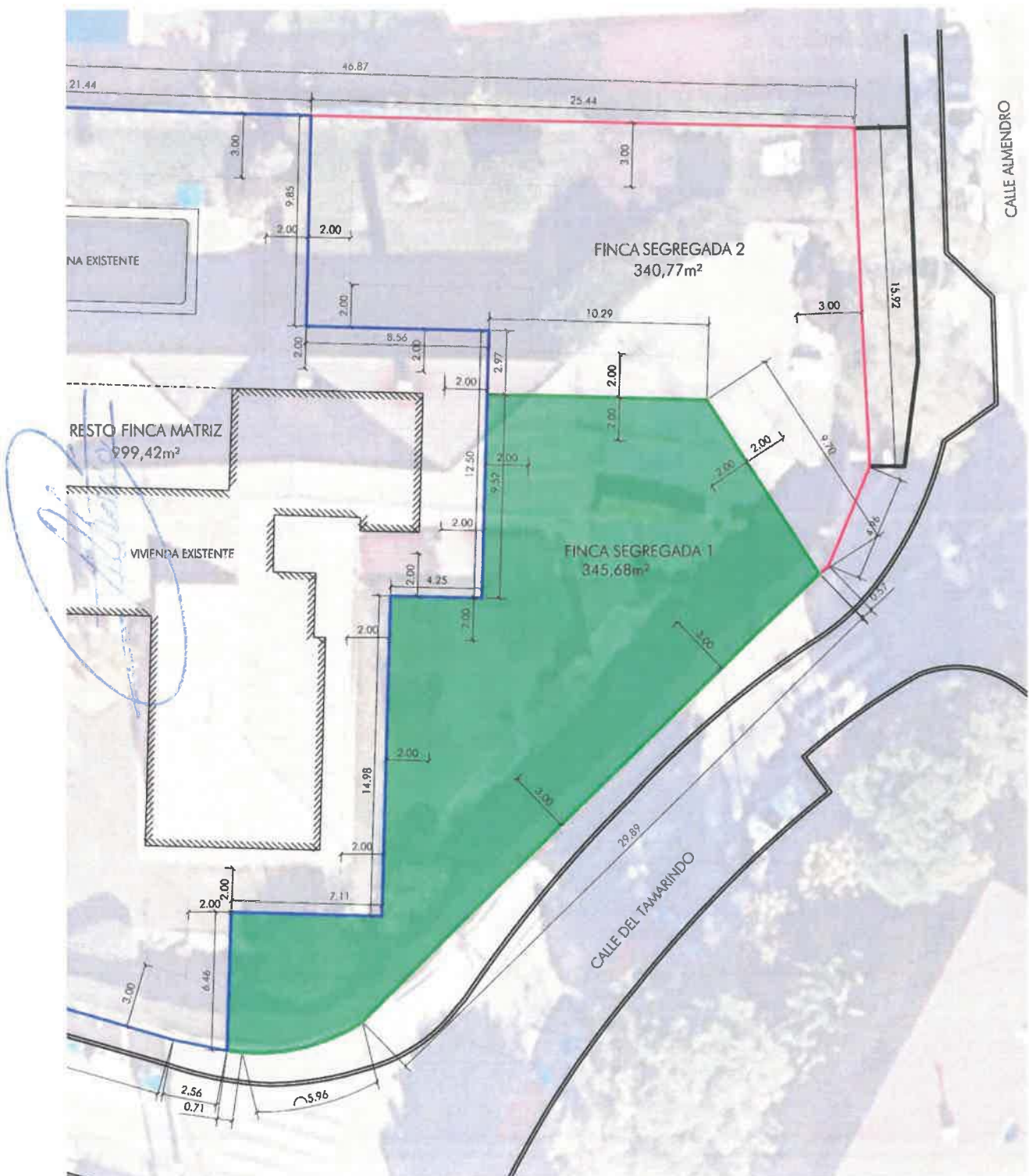
SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

SEPTIEMBRE 2025

FINCA SEGREGADA 1



**PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL
P.G.O.U DE MÓSTOLES PARA LA SEGREGACIÓN DE LA
PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK**

ANEXOS A LA MEMORIA



Situación:

Calle Tamarindo, 21. Móstoles (Madrid).

Propiedad:

Juan Serrano Regalado

AUTOR DEL INFORME:

Arquitecto: José Javier Ramírez de Arellano Rayo.

Colegiado N° 3545 del COACM

ANEXOS

ANEXO 1. JUSTIFICACION 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 estratégico simplificado. Según el art. 29 de dicho 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 ubicada en la Calle Tamarindo, 21 en la urbanización Parque Coímbra de dicho municipio de Móstoles.

El Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) en la ordenanza que es de aplicación 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. Hoy que señalar que el hecho de ser la superficie de la parcela original superior a 600 m², hace viable la segregación de la parcela matriz.

d) Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del Plan: En la actualidad, la parcela ubicada en la Calle Tamarindo 21, está ocupada por la construcción de

una vivienda unifamiliar aislada, pero no se ha desarrollado en ella ninguna actividad especialmente contaminante o medioambientalmente conflictiva, que implicara vertidos o emisiones peligrosas dado el carácter residencial y de tipología unifamiliar de la misma.

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, donde se concluye que las actividades resultantes de la segregación de la parcela (uso residencial), no supondrían 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 la parcela en la urbanización Parque Coímbra de Móstoles, y cuyo 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 específico 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

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

parcela.

i) Descripción de las medidas previstos 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 de la legislación vigente que le es de aplicación, se considera suficiente para garantizar el mantenimiento de lo 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, con fecha de publicación de 06 de abril de 2009 (BOCM) que prevé la redacción de un Plan Especial que proponga la segregación de una parcela matriz, cuya superficie es superior a 600 m², en tres 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, los acciones que se pretenden llevar a cabo no provocan efectos medioambientales negativos que desaconsejen su autorización.

Y para que conste, y a los efectos oportunos, firmo:

En Ciudad Real, septiembre de 2025

EL ARQUITECTO

Fdo: José Javier Ramírez de Arellano Rayo.
Colegiado N°:3545 del C.O.A.C.M.

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
 PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK261350001TK

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.

ENERO 2025 - ANEXOS

CUADRO COORDENADAS PARCELA

PTO	X	Y
P 1	421527.99	4462873.40
P 2	421527.86	4462876.60
P 3	421526.36	4462913.47
P 4	421542.78	4462912.85
P 5	421555.84	4462912.47
P 6	421570.19	4462912.13
P 7	421573.21	4462912.06
P 8	421573.21	4462912.02
P 9	421573.37	4462907.43
P 10	421573.55	4462903.05
P 11	421573.85	4462897.35
P 12	421573.88	4462896.39
P 13	421573.89	4462896.17
P 14	421572.42	4462892.62
P 15	421571.98	4462891.59
P 16	421568.88	4462888.63
P 17	421565.72	4462885.56
P 18	421562.32	4462882.27
P 19	421559.22	4462879.25
P 20	421556.17	4462876.28
P 21	421553.18	4462873.33
P 22	421550.18	4462870.31
P 23	421549.36	4462869.83
P 24	421548.44	4462869.43
P 25	421547.48	4462869.14
P 26	421546.50	4462868.95
P 27	421545.50	4462868.87
P 28	421544.50	4462868.90
P 29	421543.51	4462869.05
P 30	421541.29	4462869.50
P 1	421527.99	4462873.40

CUADRO COORDENADAS VIVIENDA

PTO	X	Y
P 1	421539.97	4462878.59
P 2	421540.26	4462889.32
P 3	421534.53	4462889.46
P 4	421534.69	4462895.43
P 5	421543.90	4462895.18
P 6	421544.06	4462899.95
P 7	421558.77	4462899.53
P 8	421558.59	4462893.04
P 9	421550.08	4462893.28
P 10	421550.10	4462893.90
P 11	421546.02	4462894.03
P 12	421545.97	4462891.37
P 13	421547.99	4462891.31
P 14	421547.89	4462888.30
P 15	421548.45	4462888.30
P 16	421548.17	4462878.35
P 1	421539.97	4462878.59

CUADRO COORDENADAS PORCHE

PTO	X	Y
P 1	421534.69	4462895.43
P 2	421531.48	4462895.51
P 3	421531.59	4462900.45
P 4	421534.81	4462900.38
P 5	421534.81	4462900.23
P 6	421544.06	4462899.95
P 7	421543.90	4462895.18
P 1	421534.69	4462895.43

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

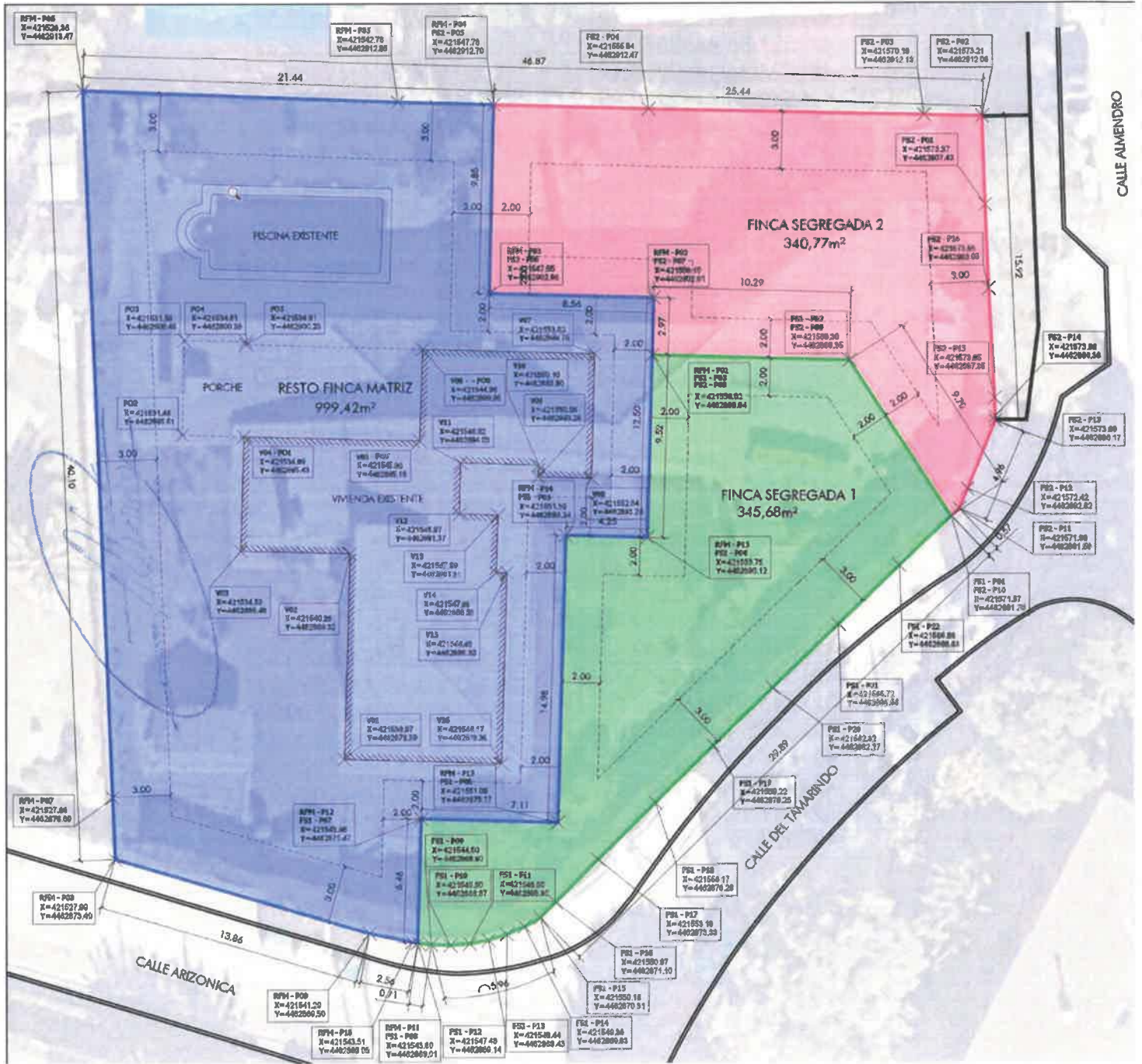
SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

ENERO 2025 - ANEXOS

SEGREGACIÓN



PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

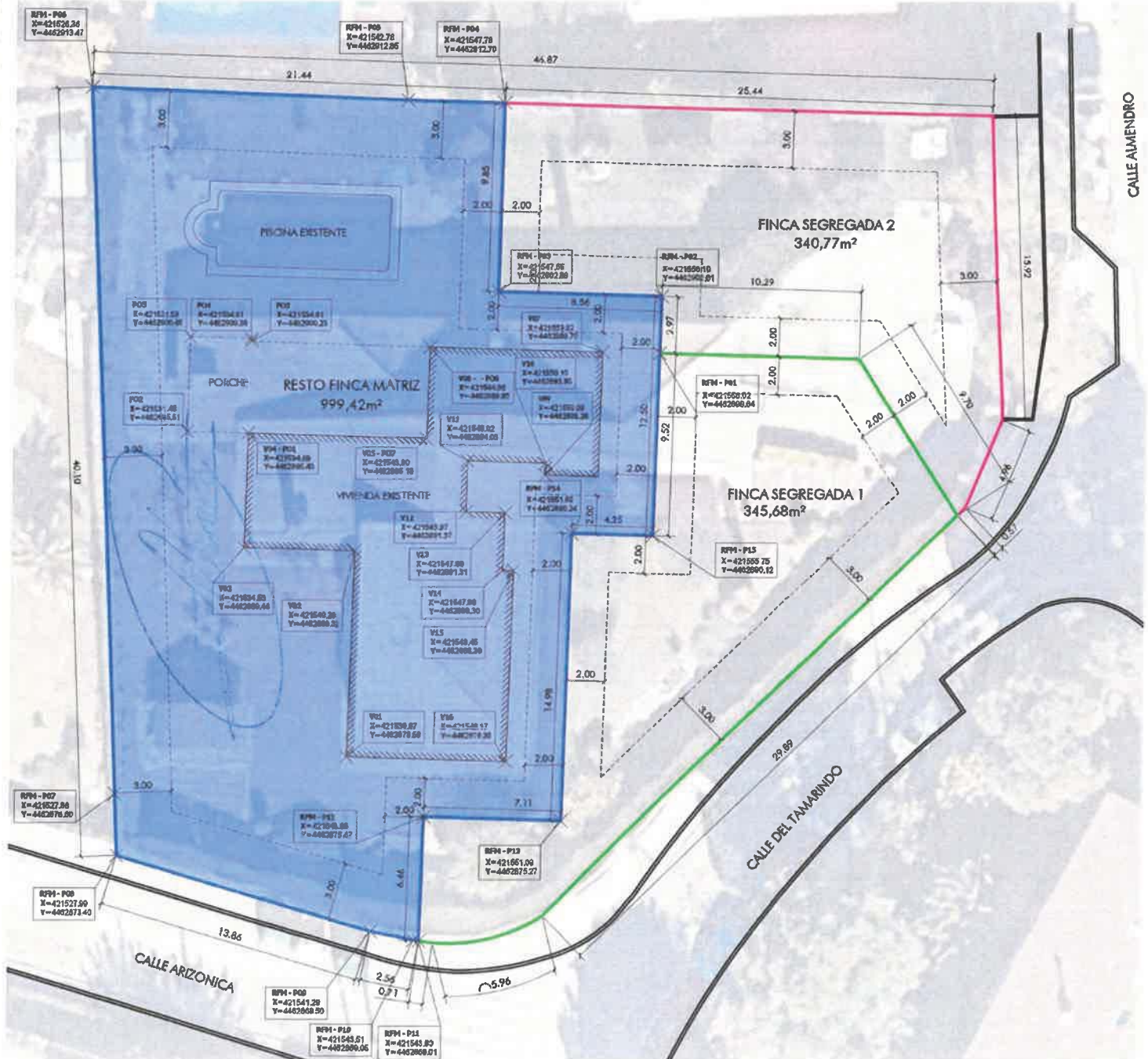
SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

ENERO 2025 - ANEXOS

RESTO DE FINCA MATRIZ



PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

ENERO 2025 - ANEXOS

RESTO DE FINCA MATRIZ

CUADRO COORDENADAS

PTO	X	Y
P 1	421556.02	4462899.64
P 2	421556.10	4462902.61
P 3	421547.55	4462902.86
P 4	421547.78	4462912.70
P 5	421542.78	4462912.85
P 6	421526.36	4462913.47
P 7	421527.86	4462876.60
P 8	421527.99	4462873.40
P 9	421541.29	4462869.50
P 10	421543.51	4462869.05
P 11	421543.80	4462869.01
P 12	421543.98	4462875.47
P 13	421551.09	4462875.27
P 14	421551.50	4462890.24
P 15	421555.75	4462890.12
P 1	421556.02	4462899.64

CUADRO COORDENADAS VIVIENDA

PTO	X	Y
P 1	421539.97	4462878.59
P 2	421540.26	4462889.32
P 3	421534.53	4462889.46
P 4	421534.69	4462895.43
P 5	421543.90	4462895.18
P 6	421544.06	4462899.95
P 7	421553.02	4462899.70
P 8	421552.84	4462893.20
P 9	421550.08	4462893.28
P 10	421550.10	4462893.90
P 11	421546.02	4462894.03
P 12	421545.97	4462891.37
P 13	421547.99	4462891.31
P 14	421547.89	4462888.30
P 15	421548.45	4462888.30
P 16	421548.17	4462878.35
P 1	421539.97	4462878.59

CUADRO COORDENADAS PORCHE

PTO	X	Y
P 1	421534.69	4462895.43
P 2	421531.48	4462895.51
P 3	421531.59	4462900.45
P 4	421534.81	4462900.38
P 5	421534.81	4462900.23
P 6	421544.06	4462899.95
P 7	421543.90	4462895.18
P 1	421534.69	4462895.43

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
 PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

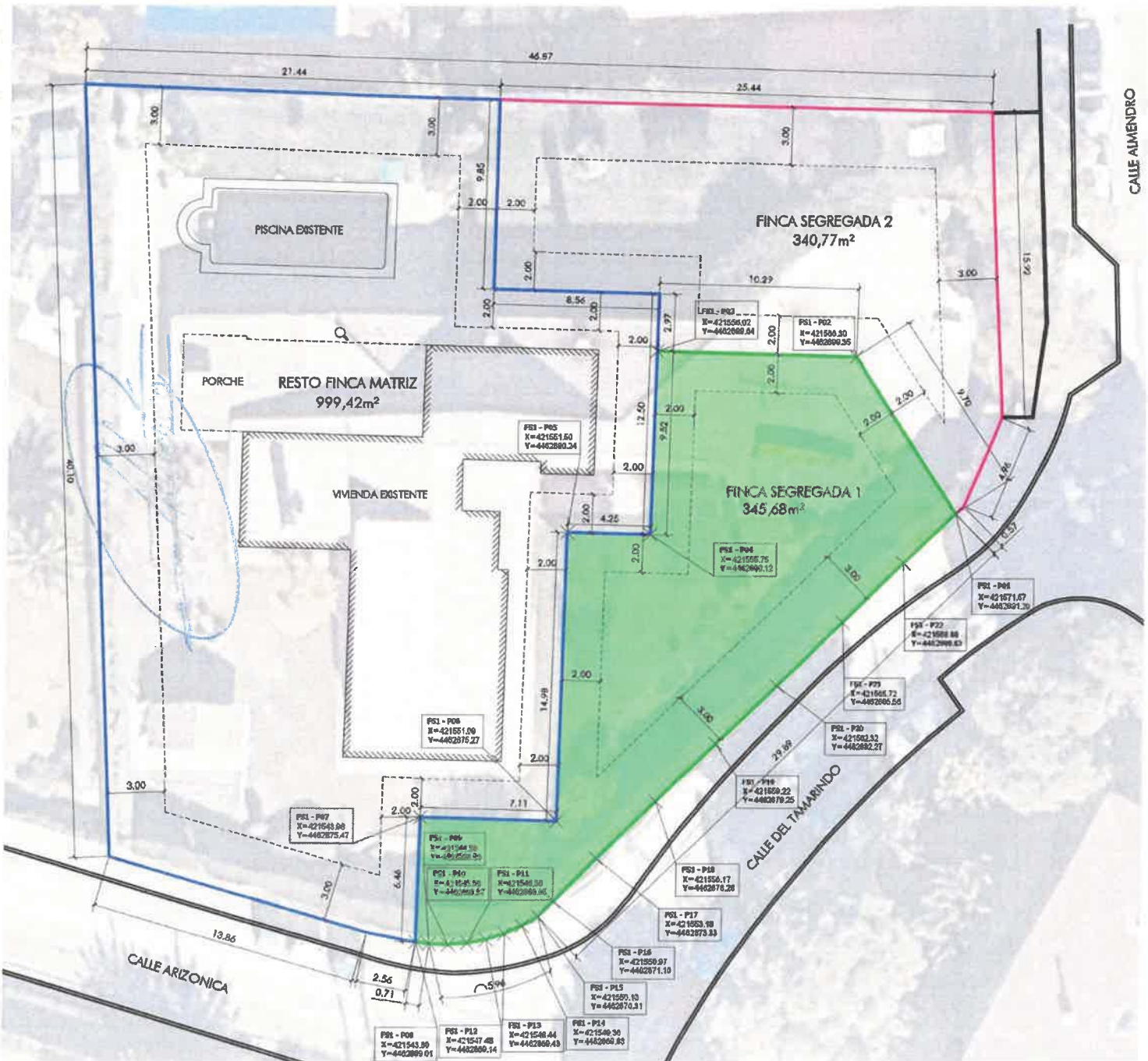
SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

ENERO 2025 - ANEXOS

FINCA SEG REGADA 1



PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTRAL 1632112VK2613S0001TK

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

ENERO 2025 - ANEXOS

FINCA SEGREGADA 1

CUADRO COORDENADAS

PTO	X	Y
P 1	421571.57	4462891.20
P 2	421566.30	4462899.35
P 3	421556.02	4462899.64
P 4	421555.75	4462890.12
P 5	421551.50	4462890.24
P 6	421551.09	4462875.27
P 7	421543.98	4462875.47
P 8	421543.80	4462869.01
P 9	421544.50	4462868.90
P 10	421545.50	4462868.87
P 11	421546.50	4462868.95
P 12	421547.48	4462869.14
P 13	421548.44	4462869.43
P 14	421549.36	4462869.83
P 15	421550.18	4462870.31
P 16	421550.97	4462871.10
P 17	421553.18	4462873.33
P 18	421556.17	4462876.28
P 19	421559.22	4462879.25
P 20	421562.32	4462882.27
P 21	421565.72	4462885.56
P 22	421568.88	4462888.63
P 1	421571.57	4462891.20

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

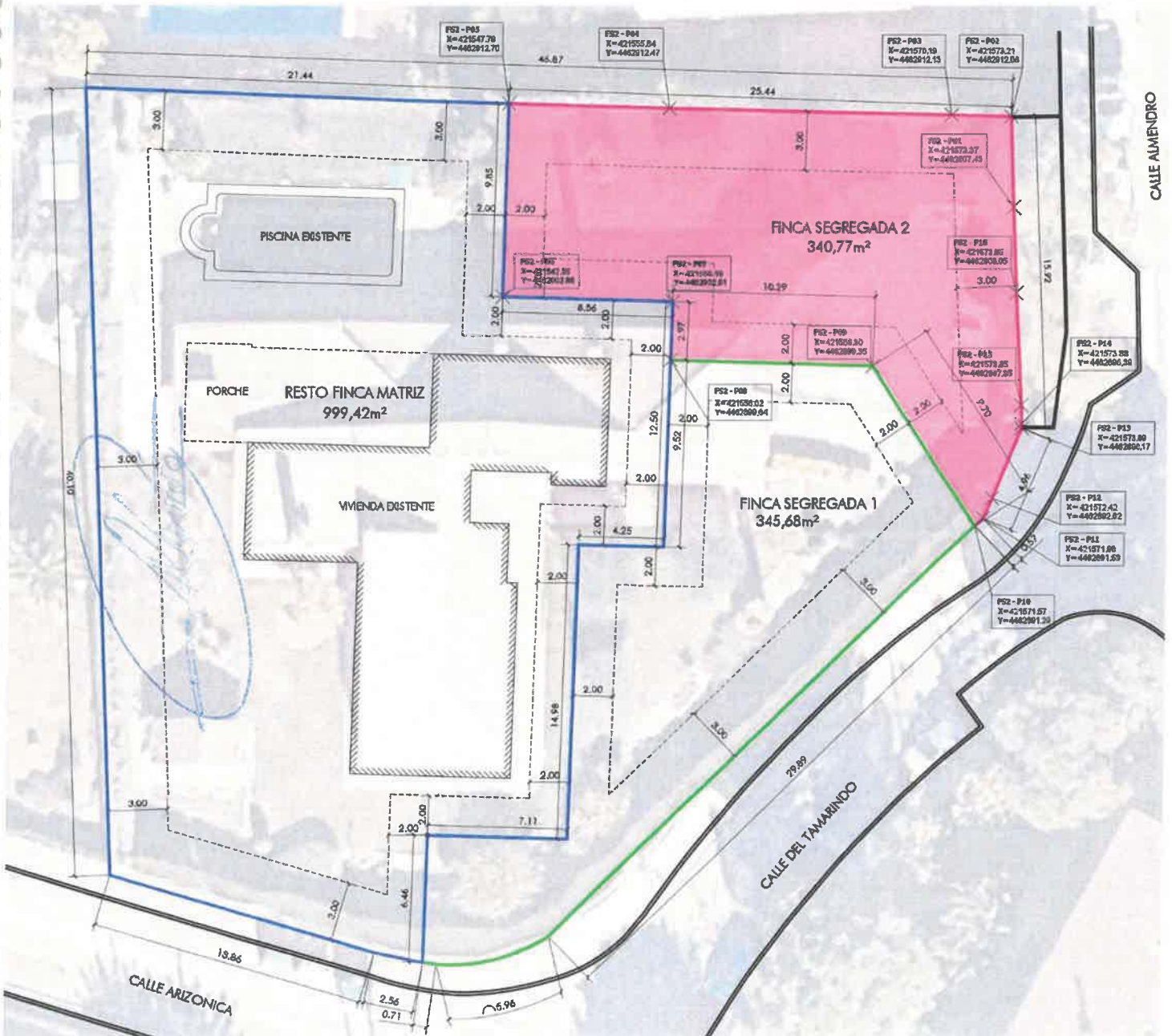
SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

ENERO 2025 - ANEXOS

FINCA SEG REGADA 2



PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTRAL 1632112VK2613S0001TK

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

ENERO 2025 - ANEXOS

FINCA SEGREGADA 2

CUADRO COORDENADAS

PTO	X	Y
P 1	421573.37	4462907.43
P 2	421573.21	4462912.06
P 3	421570.19	4462912.13
P 4	421555.84	4462912.47
P 5	421547.78	4462912.70
P 6	421547.55	4462902.86
P 7	421556.10	4462902.61
P 8	421556.02	4462899.64
P 9	421566.30	4462899.35
P 10	421571.57	4462891.20
P 11	421571.98	4462891.59
P 12	421572.42	4462892.62
P 13	421573.89	4462896.17
P 14	421573.88	4462896.39
P 15	421573.85	4462897.35
P 16	421573.55	4462903.05
P 1	421573.37	4462907.43

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Jose Javier Ramirez de Arellano, arquitecto del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM) con número 23446 y NIF número:

CERTIFICO a los efectos de lo dispuesto en la legislación vigente que la georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación sita en la Calle Tamarindo 21, urbanización Parque Coímbra, Móstoles, provincia de Madrid, cuya referencia catastral es el número 1632112VK2613S0001TK la he llevado a cabo en el sistema oficial de referencia Proyección UTM, Sistema ETRS89 con las coordenadas de sus vértices correspondientes a la vivienda y la parcela proyectadas como consta en el proyecto en el COAM, licencias de obras y licencia de primero ocupación y la demolición parcial.

Y para que conste, y a los efectos oportunos, firmo:

En Ciudad Real, septiembre de 2025

EL ARQUITECTO



Fdo: José Javier Ramírez de Arellano Rayo.
Colegiado N°:3545 del C.O.A.C.M.

**PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL
P.G.O.U DE MÓSTOLES PARA LA SEGREGACIÓN DE LA
PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK**

ANEXO de viabilidad y sostenibilidad económica

Situación:

Calle Tamarindo, 21. Móstoles (Madrid).

Propiedad:

Juan Serrano Regalado

AUTOR DEL INFORME:

**Arquitecto: José Javier Ramírez de Arellano Rayo.
Colegiado N° 3545 del COACM**

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545

viabilidad y sostenibilidad económica

01- Exposición de motivos y objetivo

Juan Serrano Regalado, con DNI [redacted] tiene la intención de segregar una parcela situada en la Calle Tamarindo, 21 del municipio de Móstoles (Madrid) con referencia Catastral 1632112VK2613S0001TK de superficie topográfica de 1.685,86m² en tres parcelas.

Puesto que para obtener la concesión de licencia de segregación es perceptivo aportar al Ayuntamiento Anexo de viabilidad y sostenibilidad económica, se me encarga, en calidad de Arquitecto colegiado n° 3545 del COACM la elaboración del citado anexo.

02- Documentación

Plan Especial de la parcela catastral 1632112VK2613S0001TK en la Calle Tamarindo,21 de Móstoles (Madrid), realizado por J. Javier Ramírez de Arellano Rayo, Arquitecto colegiado n° 3545 del COACM.

Ratios sectoriales publicados por el Banco de España.

03- Viabilidad y sostenibilidad

Se utiliza el método residual del precio de mercado del suelo bruto inicial de la parcela situada en la Calle Tamarindo, 21 del municipio de Móstoles (Madrid).

VALOR EN VENTA DEL PRODUCTO	565.545,54 Euros
COSTE DE ADQUISICION DEL SUELO	77.513,95 Euros
COSTES DE URBANIZACION Y GESTIÓN	84.603,63 Euros
COSTES DE CONSTRUCCIÓN	327.272,72 Euros
PLUSVALÍA	76.064,24 Euros

Para analizar la viabilidad y sostenibilidad económica se parte de las siguientes hipótesis razonables.

- Tipo de actualización del 0,85% por coincidir con el ratio de resultado después de impuestos sobre Fondos Propios según los últimos datos publicados por el Banco de España (correspondientes al ejercicio 2024).
- Estimación de cinco años completos para la actividad empresarial y financiera efectiva, plazo económico necesario para el completo desarrollo inmobiliario.
- Estimación de un 20% por años de las cantidades esperadas de gasto de urbanización y construcción.
- Estimación de ingresos esperados en el último año.

Bajo estas hipótesis de caja pueden observarse en el cuadro siguiente:

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTRAL 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545

viabilidad y sostenibilidad económica

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Años	Totales
Valor del suelo	77.514						77.514
Gastos		82.375	82.375	82.375	82.375	82.375	411.876
Ingresos						565.455	565.455
Flujo de caja	-77.514	-82.375	-82.375	-82.375	-82.375	483.079	76.064
Años Inversión			5			V.A.N.	62.401
Tasa actualización			0,85%			T.I.R.	5,81%

04- Conclusiones

Puesto que la Tasa Interna de Rentabilidad del 5,81% es muy superior a la rentabilidad de los Fondos Propios de las empresas promotoras del país, queda acreditada la viabilidad y sostenibilidad económica del proyecto.

En Ciudad Real, octubre de 2025

EL ARQUITECTO

Fdo: José Javier Ramírez de Arellano Rayo.
Colegiado N°:3545 del C.O.A.C.M.

**PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL
P.G.O.U DE MÓSTOLES PARA LA SEGREGACIÓN DE LA
PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK**

ANEXO: Informe de sostenibilidad económica

Situación:

Calle Tamarindo, 21. Móstoles (Madrid).

Propiedad:

Juan Serrano Regalado

AUTOR DEL INFORME:

Arquitecto: José Javier Ramírez de Arellano Rayo.
Colegiado N° 3545 del COACM

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545

Arellano
arquitectos

Informe sostenibilidad económica

01- Datos generales

Redacción del Informe de Sostenibilidad Económica, como documento integrante del Plan Especial en suelo urbano consolidado del PGOU de Móstoles para la segregación de la parcela catastral 1632112VK2613S0001TK, en suelo Urbano Consolidado.

Se analiza el impacto en la Hacienda Pública Municipal y en las Haciendas Supramunicipales.

La actuación urbanística se desarrollará por Gestión directa, realizada directamente por el propietario de la parcela.

El Ayuntamiento no es propietario de suelo dentro del ámbito, a tratarse de un Suelo Urbano Consolidado.

Juan Serrano Regalado, con DNI _____ tiene la intención de segregar una parcela situada en la Calle Tamarindo, 21 del municipio de Móstoles (Madrid) con referencia Catastral 1632112VK2613S0001TK de superficie topográfica de 1.685,86m² en tres parcelas.

Puesto que para obtener la concesión de licencia de segregación es perceptivo aportar al Ayuntamiento Anexo informe de sostenibilidad económica, se me encarga, en calidad de Arquitecto colegiado nº 3545 del COACM la elaboración del citado anexo.

02- Introducción

Se redacta el presente informe en relación con lo dispuesto en el artículo 22.4 del real, Decreto Legislativo 7/2015, Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación (TRLSy RU):

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

El término desarrollo sostenible, perdurable o sustentable se aplica al desarrollo socioeconómico y fue formalizado por primera vez en el documento conocido como informe Brundtland (1987), fruto de los trabajos de la Comisión Mundial de Medioambiente y Desarrollo de Naciones Unidas, creada en la asamblea de las Naciones Unidas en 1983.

Dicha definición se asumiría en el Principio 3º de la declaración de Ría (1992), que dice:

"Satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las del futuro para atender sus propias necesidades"

El ámbito del desarrollo sostenible puede dividirse conceptualmente en tres partes: ambiental, económica y social.

Una de las innovaciones significativas de la Ley 8/2007 de Suelo, ratificada en el Real Decreto legislativo 2/2008, de 2008 de junio, por la que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo, es la relativa a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano, estableciendo que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental. El nuevo TRLS y RU mantiene esta exigencia que pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

Este concepto de "sostenibilidad económica", no debe de confundirse con el denominado "informe de viabilidad económica de los denominados "Estudios Económicos - Financieros" de la planificación general o

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545

Informe sostenibilidad económica

parcial. La finalidad de estos informes y estudios era evaluar la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la nueva pieza de la ciudad, sin merma de la calidad urbana anteriormente consolidada, siendo su objeto la cuantificación del coste de la actuación urbanística desde la perspectiva del instante de su ejecución. Con la nueva normativa y el documento denominado "Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica", se amplía la perspectiva, ya que se exige un análisis de la viabilidad económica tanto para los particulares instantes de la ejecución como para las Administraciones Públicas; y desde el punto de vista temporal, el horizonte considerado va más allá de la ejecución de la urbanización, ampliándose el análisis del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos una vez urbanizados y recibidos por la Administración Pública, especialmente la Local.

Por tanto, en cumplimiento de la legislación vigente se incluye entre la documentación de este Plan Especial este Informe de Sostenibilidad Económica exigido en el artículo 22.4 TRLSyRU, en el que se pondera el impacto de la división de las parcelas prevista en la Hacienda Local del Municipio Móstoles. Asimismo, el Art.22.4 incluye como objetivo del informe o memoria de Sostenibilidad Económica la ponderación de la suficiencia y adecuación del suelo destinados a usos productivos que no es nuestro caso.

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

03- Características de la actuación

El Plan Especial en el que se incluye este informe de sostenibilidad económica es para la Calle Tamarindo, 21, de Móstoles, se trata de una segregación de la parcela delimitada por el viario y parcelas colindantes. Se divide la finca matriz en (2) parcelas independientes, quedando el resto como "Resto de Finca Matriz".

04- Bases de estudio

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

05- Información general del municipio

Móstoles es una ciudad situada en el área de influencia de Madrid capital. De acuerdo con el Padrón Municipal a fecha de 1 de enero de 2024, teniendo una población superior a algunas capitales como Soria, Pontevedra o Santander.

Forma parte de una serie de núcleos urbanos situados en torno a la ciudad de Madrid que establecen una relación de interdependencia entre sí formando una de las aéreas metropolitanas más importantes de Europa, caracterizada por un esquema radio céntrico, desarrollando distintas aéreas que van formando cinturones alrededor de un núcleo central. El área más cercana, con casi 5 millones de habitantes, está formada por la capital y otros catorce municipios caracterizados por su gran tamaño, su alta densidad, alta renta y su especialización productiva en el sector servicios.

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK261350001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545

Informe sostenibilidad económica

En áreas concéntricas más alejadas se sitúan municipios que suman una población de más de siete millones de personas que llegaría a zonas interiores de las comunidades autónomas limítrofes como Castilla - León y Castilla - La Mancha.

Número de habitantes según datos del I.N.E. a fecha 1 de enero de 2024

- Madrid 3.416.771 habitantes
- Comunidad de Madrid 7.046.069 habitantes
- Móstoles 216.138 habitantes
(108.577 Hombres y 107.561 Mujeres)

06- Información contable del municipio

De acuerdo con los datos de los presupuestos del Ayuntamiento de Móstoles publicados, los gastos (obligaciones reconocidas netas) e ingresos (derechos reconocidos netos) en el año 2023 ascienden 183.560.459,75 de euros, respectivamente.

Sobre esto datos de la liquidación consolidada se fundamenta el presente estudio.

Para la evaluación de la totalidad de los gastos que ocasiona la Hacienda Local la nueva implantación de infraestructuras, servicios y dotaciones públicas, al tratarse de una Actuación Residencial que genera la incorporación de nuevos habitantes al municipio, utilizaremos como indicador de referencia el coste unitario de Gasto corriente derivado de los Presupuestos Municipales.

GASTO POR HABITANTE

GASTO POR HABITANTE: Para las entidades territoriales y sus organismos autónomos, este índice distribuye la totalidad del gasto presupuestario realizado en el ejercicio entre los habitantes de la entidad
FÓRMULA: Obligaciones reconocidas netas / Número de habitantes

Capítulo	Obligaciones Netas	Habitantes	Gasto por Habitante
1 - GASTOS DE PERSONAL.	69.817.534,86	211.265	330,47 €
2 - GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	68.833.835,48	211.265	325,82 €
3 - GASTOS FINANCIEROS	907.757,37	211.265	4,30 €
4 - TRANSFERENCIAS CORRIENTES	15.239.539,04	211.265	72,13 €
6 - INVERSIONES REALES	5.731.988,29	211.265	27,13 €
8 - ACTIVOS FINANCIEROS	114.000,00	211.265	0,54 €
9 - PASIVOS FINANCIEROS	22.915.804,71	211.265	108,47 €
TOTAL	183.560.459,75	211.265	868,86 €

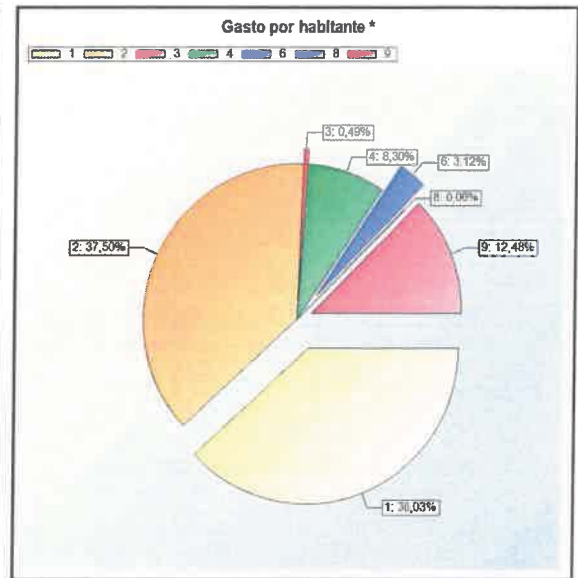
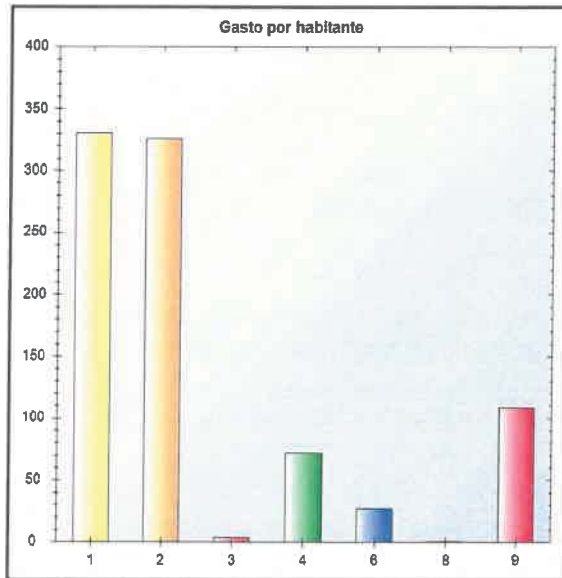
PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTRAAL 1632112VK2613S0001TK

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545

Informe sostenibilidad económica



* -> Aporte relativo de cada detalle al valor total del indicador

07- Información

Las superficies y edificabilidad del Plan Especial son las siguientes:

- Superficie del ámbito 1.685,86 m²s
- Edificabilidad 505,76 m²t, edificabilidad máxima tras la segregación

RESTO FINCA MATIZ - GRADO 2º UNIFAMILIAR AISLADA

Parcela de superficie comprendida entre 500 y 1.000m ²	999,42m ²
Edificabilidad - parcela inicial grado 2º superior 1.000m ²	0,3 m ² t/m ² s
Edificabilidad máxima - existente	299,83 m ² t/m ² s - 298,77 m ² t/m ² s
Fachada mínima en grado 2º	11ml
Ocupación parcelas comprendidas entre 500 y 1.000m ² - existente	30% - 27,95%
Retranqueos en parcelas de superficie inferior a 1.000m ² - FACHADAS	3ml

FINCA SEGREGADA 1 - GRADO 2º UNIFAMILIAR AISLADA

Parcela superficie inferior de 500m ²	345,68m ²
Edificabilidad - parcela inicial grado 2º superior 1.000m ²	0,3 m ² t/m ² s
Edificabilidad máxima	103,70 m ² t/m ² s
Fachada mínima en grado 2º	11ml
Ocupación en parcelas inferiores a 500m ²	50%
Retranqueos en parcelas con superficie inferior a 1.000m ² en grado 2º	3ml

FINCA SEGREGADA 2 - GRADO 2º UNIFAMILIAR AISLADA

Parcela superficie inferior de 500m ²	340,77m ²
Edificabilidad - parcela inicial grado 2º superior 1.000m ²	0,3 m ² t/m ² s
Edificabilidad máxima	102,23 m ² t/m ² s
Fachada mínima en grado 2º	11ml
Ocupación en parcelas inferiores a 500m ²	50%
Retranqueos en parcelas con superficie inferior a 1.000m ² en grado 2º	3ml

08- Implantación de las nuevas infraestructuras y servicios. Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial.

Respecto al impacto económico para la Hacienda Local de Móstoles de este Plan especial cabe hacer mención que las parcelas se ubican en un área urbana con todas las infraestructuras y servicios en funcionamiento, por lo que las actuaciones se reducen a la segregación de las fincas y cesión del viario, actuaciones que asume el propietario de la finca matriz.

09- Inversión pública

La Administración Pública Local no soporta el gasto de las actuaciones que suponga la segregación de las fincas. El propietario del suelo financiara la totalidad de los gastos.

10- Proyección de gastos corrientes

Considerando que la actuación supondría la construcción de dos (2) nuevas viviendas y estimado una ratio de 3,5 habitantes por vivienda el incremento de la población en el municipio sería de siete (7) habitantes.

Teniendo en cuenta que los gastos corrientes del Ayuntamiento por habitante suponen 868,86€, el aumento del gasto presupuestario sería de:

Proyecto de gasto corriente: 7 hab x 868,86 euros/hab= 6.082,02 euros/años

Hay que tener en cuenta que la actuación a desarrollar se inserta en el Centro Urbano del municipio, en un área que ya dispone de todos los servicios municipales (agua, luz, basura, etc.) limita considerablemente los incrementos en las cuantías a gastar.

Además, el incremento de población es ínfimo en relación a la población total del municipio, con lo que no se producen cambios de escala que hagan necesario un incremento de las estructuras municipales en ningún sentido.

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

- Servicios Públicos básicos
- Actuaciones de protección y promoción social
- Producción de bienes públicos
- Actuaciones de carácter económico
- Actuaciones de carácter general
- Deuda pública

Esto implica que el incremento real del gasto corriente será menor que la cifra reflejada con anterioridad. Al no ser posible realizar el cálculo exacto se reduce en un 25% sobre la cifra calculada en base a la proyección del gasto corriente.

El incremento del gasto corriente se estima en una cantidad de: 4.561,52 euros/ años

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545

Arellano
arquitectos

Informe sostenibilidad económica

11- Estimación de ingresos corrientes

Se estima la repercusión del desarrollo de la segregación sobre los ingresos futuros del municipio. Las estimaciones efectuadas en este apartado se efectúan de forma global, referidas al importe anual una vez completada la segregación al importe total a lo largo de todo el periodo.

Partidas Afectadas:

- Impuestos sobre bienes inmuebles
- Impuestos sobre vehículos de tracción mecánica Tránsferencias corrientes (PET)
- Tasa y otros ingresos patrimoniales
- Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras
- Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana
- Aprovechamiento urbanístico

11.1- Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)

El IBI, regulado en los arts. 60 a 77 del TRLHL, es un tributo de carácter real, que grava el valor de los bienes inmuebles de los términos establecidos en la Ley. Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad sobre los bienes inmuebles del derecho de propiedad y otros derechos reales.

USO PREVISTO	EDIFICABILIDAD PREVISTA (m2)	VALOR CATASTRAL ESTIMADO (€/M2)	TIPO IMPOSITIVO(%)	CUOTA LIQUIDA (EUR)
Vivienda unifamiliar aislada	505,76	750	0,64	2.427,65

Los ingresos anuales previsibles por el impuesto de Bienes Inmuebles son de 2.427,65 euros/años.

11.2- Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVTM)

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

Está previsto que se aumente en cuatro vehículos, dos por cada vivienda nueva que en un futuro se proyecte.

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTASTRAL 1632112VK2613S0001TK

Arellano
arquitectos

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545

Informe sostenibilidad económica

a) Turismos:	
De menos de 8 caballos fiscales	22,27
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	62,60
De 12 hasta 15,99 caballos fiscales	132,87
De 16 hasta 19,99 caballos fiscales	167,21
De 20 caballos fiscales en adelante	208,99

La ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica vigente establece una cuota de 132,87 euros para turismo de entre 12 y 15,99 caballos fiscales.

Los ingresos anuales previsibles por el Impuesto de tracción Mecánica son de 531,48 euros/año

11.3- Transferencias corrientes por participación en los tributos del estado (PTE)

El nuevo sistema de financiación de las EELL implantado en 2014 establece para los municipios de mayor población, y obviamente para Madrid, la percepción de determinados porcentajes del IRPF de los residentes en cada municipio, así como los porcentajes fijados en el artículo 112 de TRLHL sobre la recaudación líquida imputable a cada uno de los municipios del IVA e Impuestos Especiales de fabricación, excepto el de la Electricidad.

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

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

La estimación de la cuantía de este concepto se realiza a partir de la ratio ingreso por habitante, extrapolando el aumento de habitantes previsto tras la actuación edificatoria.

El presupuesto de 2023 establece una cantidad de 325,82 €/habitante

PTE: 325,82 €/habitante x 7 habitantes= 2.280,74 euros

Los ingresos anuales previstos por PTE son de 2.280,74 euros/ año

11.4- Tasas y otros ingresos patrimoniales

Esta cuantía se estimará por aplicación de la ratio presupuestaria aplicable al mayor tamaño poblacional.

El presupuesto de 2023 establece una cantidad de 72,13€/habitante

Ingresos: 72,13 €/habitante x 7 habitantes= 504,91 euros

Los ingresos anuales previstos por Tasas y otros ingresos son de 504,91 euros

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545

Arellano
arquitectos

Informe sostenibilidad económica

11.5- Impuestos de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

El hecho imponible consiste en la realización de estas viviendas, dentro del término municipal, con la obtención de la licencia de obras o urbanísticas y sea competente para su concesión el Ayuntamiento.

Para el cálculo se aplica las normas establecidas en la ordenanza reguladora del Impuesto sobre construcción, instalación y obras del Ayuntamiento.

La base imponible del Impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose portal, su coste de ejecución de material.

La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

El tipo de gravamen del impuesto (ICIO) será del 4%

La tasa de tramitación de licencia es del 2,68%

Para a una edificabilidad máxima de 103,70m² y 102,23m² de las dos nuevas parcelas segregadas de la finca matiz, y estimando un precio de construcción de unos 1.200 €/m²

205,93m² x 1.200€/m²= 247.116,00€

4% + 2,68% de 247.116,00€ son 16.507,34€

Los ingresos previsibles por el impuesto de construcciones y obras son de 16.507,34 euros.

11.6- Impuestos sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IMIVTNU)

Constituye el hecho imponible del impuesto el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana manifestando a consecuencia de la tramitación de la propiedad o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de disfrute limitativo del dominio sobre los bienes.

Al valor catastral del suelo puede establecerse en unos 200.889,75 euros se le aplicaría para una estimación de 5 años un porcentaje del 3,7%.

Valor catastral	200.889,75€
Periodo Estimado 5 años	3,7%
ve x %anual x 5 años	47.728,84€
Tipo Impositivo	30%
Cuota íntegra IMIVTNU	11.149,56€

Los ingresos previsibles por el impuesto IMIVTNU son de 11.149,56 euros.

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTRAL 1632112VK2613S0001TK

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545

12- Estimación de ingresos corrientes

El saldo resultante y los incrementos de Ingresos y Gastos Corrientes en el Presupuesto Municipal, tras la realización de la segregación y futuras urbanización y edificación previstas, ascenderían a:

GASTOS CORRIENTES MUNICIPALES		4.561,52 €
INGRESOS CORRIENTES		
INGRESOS IBI		2.427,65€
INGRESOS IVTM		531,48€
INGRESOS PTE		2.280,74€
INGRESOS TASAS Y OTROS INGRESOS		504,91€
TOTAL INGRESOS PERIODICOS		5.744,78€
INGRESOS ICIO		16.507,34 €
INGRESOS IMIVTNU		11.149,56 €
TOTAL INGRESOS PUNTUALES		27.656,90€
TOTAL INGRESOS CORRIENTES		33.401,68 €

De la tabla anterior se deduce que el saldo presupuestario de la puesta en marcha del Plan Especial resulta positivo para la cuenta de Gastos e Ingresos Corrientes del Ayuntamiento.

La diferencia positiva a favor de las arcas municipales es de **1.183,26 euros** anuales a la que habría que añadir una diferencia positiva puntual de **33.401,68 euros** por los ingresos del ICIO y el IMIVTNU.

13- Adecuación del suelo destinado a usos productivos

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no solo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generaran las actuaciones planteadas en el Plan Especial están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

En este caso, no se producen cambios en los usos establecidos por el Plan Especial manteniéndose el uso residencial, por lo que se entiende que no ha lugar el desarrollo de este apartado.

PROYECTO: PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL P.G.O.U DE MÓSTOLES
PARA LA SEGREGACIÓN DE LA PARCELA CASTAstral 1632112VK2613S0001TK

SITUACION: Calle Tamarindo, 21. Móstoles. 28935. Madrid.

PROPIEDAD: Juan Serrano Regalado

ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545

Arellano
arquitectos

Informe sostenibilidad económica

14- Conclusiones

El presente informe de sostenibilidad económica contiene una estimación de ingresos y gastos que se prevé se producirán en el ayuntamiento de Móstoles derivados de la ejecución del Plan Especial.

Por tanto, se deduce del presente informe que la Actuación del Plan Especial, *repercute favorablemente en la Hacienda Pública Municipal y Supramunicipal*. Evaluando positivamente el impacto económico de la actuación.

En Ciudad Real, octubre de 2025

EL ARQUITECTO

Fdo: José Javier Ramírez de Arellano Rayo.
Colegiado Nº:3545 del C.O.A.C.M.

