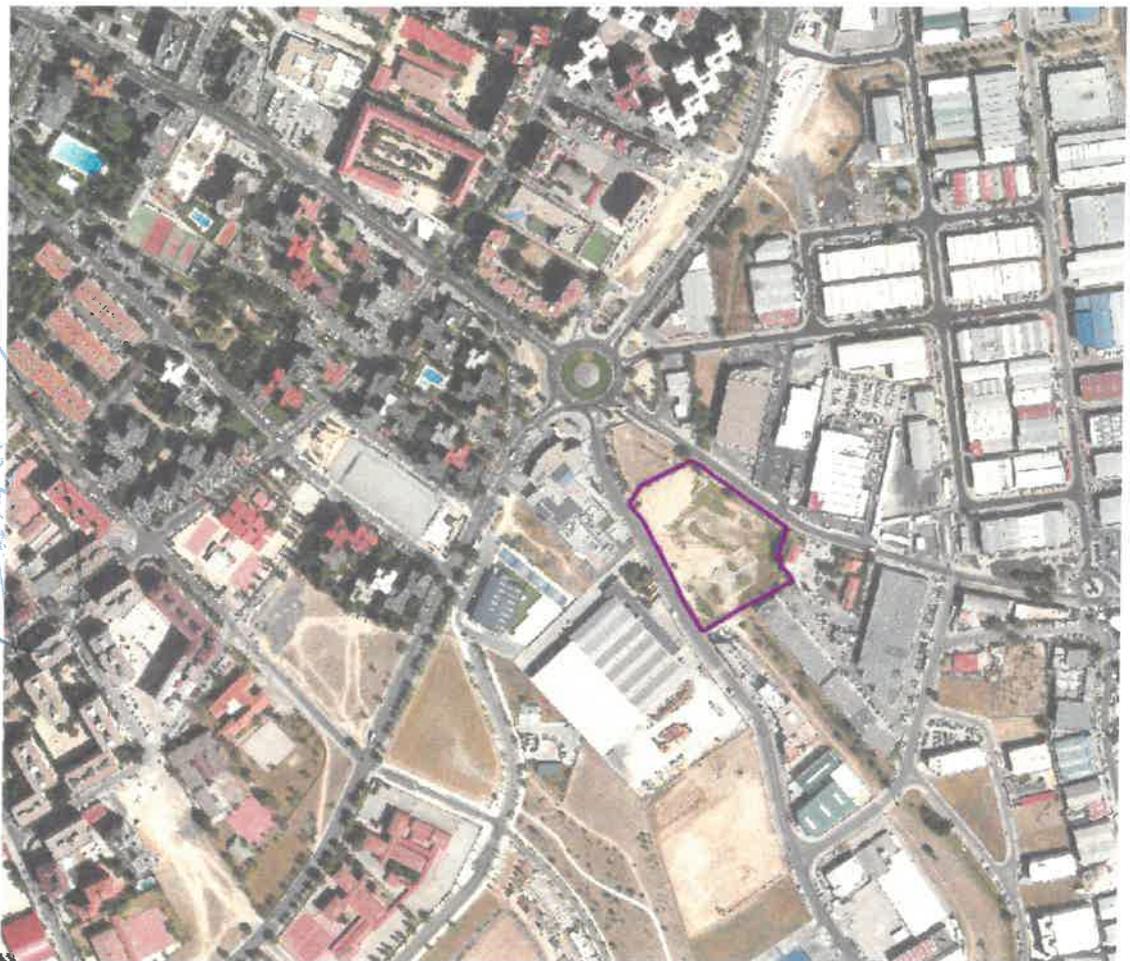




# **CENTRO SOCIO SANITARIO VITALIA**

**CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ 102 DE MÓSTOLES**

## **PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA**



### **MEMORIA DE INFORMACIÓN**

APROBACIÓN INICIAL  
ENERO 2025



**RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS**  
[www.ruedavega.com](http://www.ruedavega.com)

José Antonio Bustillo Ramírez  
Licenciado en Ciencias Biológicas

**CENTRO SOCIO SANITARIO  
VITALIA**

**CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ  
102 DE MÓSTOLES**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN**



MEMORIA DE INFORMACIÓN

---

**ENERO 2025**

**ÍNDICE**

<b>0. PRESENTACIÓN</b>	<b>1</b>
<b>1. INTRODUCCIÓN</b>	<b>3</b>
<b>1.1. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN</b>	<b>3</b>
1.1.1. OBJETO	3
1.1.2. ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN	3
<b>1.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD</b>	<b>3</b>
<b>1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD</b>	<b>4</b>
1.3.1. CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL	6
<b>1.4. TRAMITACIÓN</b>	<b>6</b>
<b>2. DETERMINACIONES APLICABLES SOBRE EL ÁMBITO</b>	<b>7</b>
<b>2.1. PGOU DE MÓSTOLES</b>	<b>7</b>
<b>2.2. AFECCIONES SECTORIALES</b>	<b>12</b>
<b>2.3. LEGISLACIÓN APLICABLE</b>	<b>13</b>
2.3.1. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	13
2.3.2. LEGISLACIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL	13
2.3.3. LEGISLACIÓN SECTORIAL	14
<b>3. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO</b>	<b>17</b>
<b>3.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO</b>	<b>17</b>
3.1.1. ENCUADRE GEOGRÁFICO	17
3.1.2. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS	17
3.1.3. SUPERFICIE Y LÍMITES	17
<b>3.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y NATURALES</b>	<b>18</b>
3.2.1. TOPOGRAFÍA	18
3.2.2. GEOLOGÍA	20
3.2.3. HIDROGRAFÍA	22
3.2.4. CLIMA	23
3.2.5. USOS DEL SUELO	23
3.2.6. CALIDAD DEL AIRE	25
3.2.7. FAUNA	26
3.2.8. PAISAJE	27
3.2.9. ESPACIOS PROTEGIDOS	28
<b>3.3. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES</b>	<b>28</b>
3.3.1. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	28
<b>3.4. ELEMENTOS A PROTEGER Y CONSERVAR</b>	<b>33</b>
3.4.1. PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	33
3.4.2. VÍAS PECUARIAS	33

<b>4.</b>	<b>AFECCIONES SECTORIALES</b>	<b>35</b>
4.1.1.	AFECCIONES AMBIENTALES	35
4.1.2.	ZONAS DE PROTECCIÓN DE CAUCES FLUVIALES	35
4.1.3.	AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS	35
4.1.4.	SERVIDUMBRES	35
4.1.5.	PROTECCIÓN DE CARRETERAS	35
4.1.6.	AFECCIONES ELÉCTRICAS	35
4.1.7.	AFECCIONES ACÚSTICAS	35
4.1.8.	AFECCIONES FUTURAS POR PROYECTOS SECTORIALES EN CURSO	40
<b>5.</b>	<b>PLANOS</b>	<b>41</b>
5.1.	PLANOS DE INFORMACIÓN	41

**0. PRESENTACIÓN**

El presente documento contiene la **MEMORIA DE INFORMACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN para la INSTALACIÓN DE CENTRO SOCIO SANITARIO** en la parcela situada en la Calle Simón Hernández 102 de Móstoles, con referencia catastral 8132803VK2683S.

El promotor del Plan Especial es **VITALIA HISPALIS, S.L.**, CIF B99438780, propietaria única de la parcela incluida en el presente Plan, quien encargó los trabajos técnicos correspondientes al estudio de arquitectura y urbanismo **RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP.**

Han participado en los trabajos las siguientes personas:

M<sup>a</sup> Ángeles Vega González, arquitecta

Jesús M<sup>a</sup> Rueda Colinas, arquitecto

Laura Reca González, arquitecta

José Antonio Bustillo Ramírez, consultor de medio ambiente y biólogo

Azucena de la Cruz Lecanda, Audiotec, S.A.

Firma el presente documento el técnico responsable de su redacción, en representación de **RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP.**

Madrid, enero de 2025.



M<sup>a</sup> Ángeles Vega González  
Arquitecta

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

#### 1.1.1. OBJETO

El objeto del Plan Especial es la ordenación del ámbito formado por la parcela con referencia catastral es 8132803VK2683S, de titularidad privada y en la actualidad vacante, además de un tramo de la vía pecuaria "Abrevadero del Barranco de la Reguera", exterior, que el PGOU prevé desviar.

La ordenación de este ámbito incluye, como punto principal, el cambio de uso de la parcela privada, actualmente "Productivo" a "Dotacional Privado" para la instalación de un Centro Asistencial que engloba el uso residencia de mayores y servicio asistencial médico y/o social.

#### 1.1.2. ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

La iniciativa de la actuación corresponde a **VITALIA HISPALIS, S.L.**, CIF B99438780, propietaria única de la parcela incluida en el ámbito del presente Plan Especial.

### 1.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El ámbito del Plan Especial engloba una única parcela de titularidad privada, afectando a un arroyo. Esta parcela, de naturaleza urbana, está integrada en la manzana 81328 y tiene el número 03. Su referencia catastral es 8132803VK2683S.

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Localización:  
C/ SIMÓN HERNÁNDEZ 102 Surdo  
28006 MÓSTOLES (MADRID)

Clase: URBANO  
Uso principal: Suave an-ed1  
Superficie construida:  
Año construcción:

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

Referencia catastral: 8132803VK2683S0001K11

**PARCELA**

Superficie gráfica: 15.685 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo:

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

AerVms - 9 de Febrero de 2025

### 1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La justificación de la conveniencia y oportunidad de la aprobación del Plan Especial se concreta en las siguientes cuestiones:

- Existencia de demanda de plazas residenciales para mayores.
- Generación de empleos directos e indirectos, con claros beneficios socioeconómicos para la ciudad.
- Adecuación de la empresa promotora del Plan Especial para el desarrollo de la actuación por estar centrada su actividad en el desarrollo y gestión de este tipo de centros sociosanitarios, especializados en la prestación de servicios integrales de residencia temporal o permanente, de estancias diurnas y con trastornos graves y continuados de conducta, así como centros de discapacitados físicos.

La necesidad de plazas asistenciales para mayores se va a ir incrementando en los próximos años dada la evolución de la pirámide de población y el aumento de esperanza de vida. Se prevé un volumen creciente de población mayor de 65 años, favoreciendo aquello denominado como «cascada de dependencia» con más susceptibilidad de intervención y apoyo futuro. La presencia de discapacitados crece desde un 18,9% en el grupo de 65-69 años, hasta llegar a un 56,8% en las personas de más de 85 y mantiene una prevalencia similar entre sexos.

La pirámide de población de Móstoles apunta la necesidad en el futuro de mayor número de plazas residenciales.

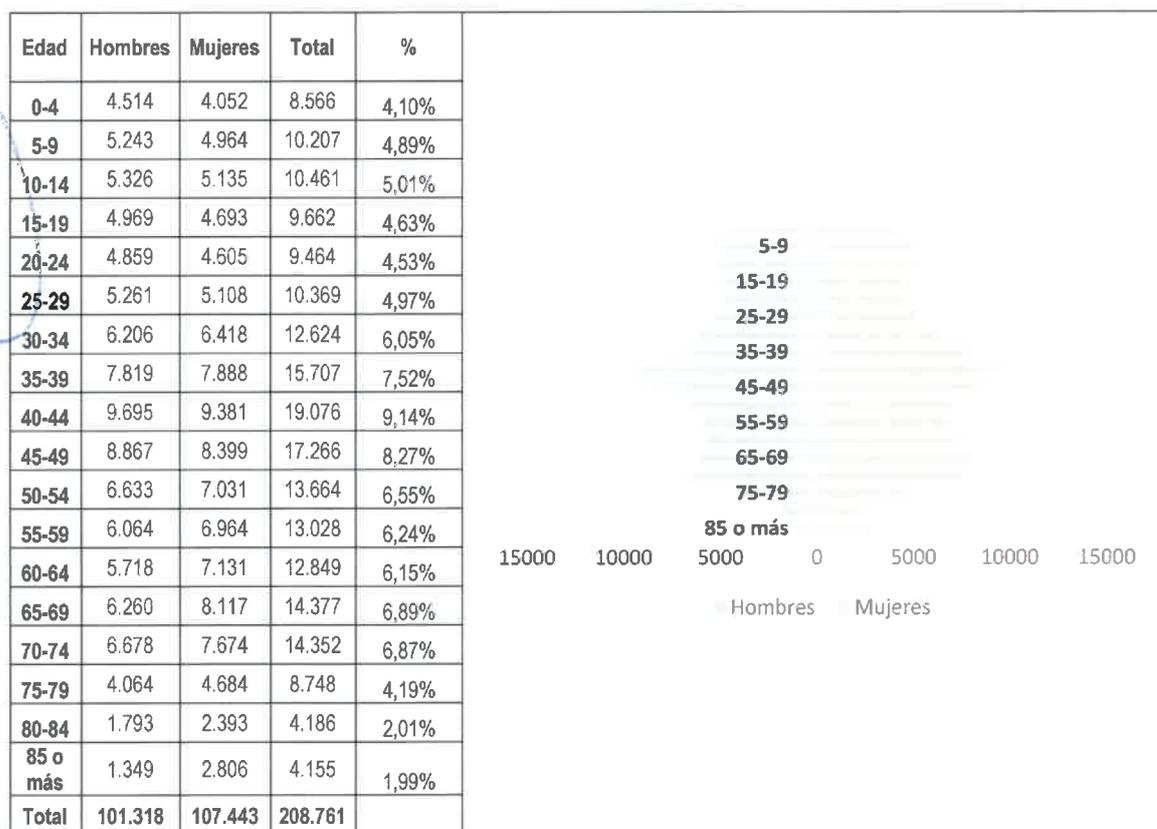


Figura 1: Población de Móstoles por sexo y edad 2019 (grupos quinquenales)

Conforme a los datos de 2022, la población actual mayor de 65 años es de 45.818 personas, que supone un 21,90% del total de población.

Móstoles cuenta con la siguiente dotación de Residencias de Mayores, una de gestión municipal, siendo las demás privadas o de entidades con fines sociales con plazas concertadas con la Comunidad de Madrid.

CENTRO	Nº DE PLAZAS			TOTAL
	PÚBLICAS	PRIVADAS	ENTIDADES FINES SOCIALES	
JUAN XXIII	35			
LAS CAMELIAS		232		
DOMUSVI MÓSTOLES		180		
PARQUE COIMBRA			220	
COIMBRA PARK		34		
ALAMEDA COIMBRA		28		
OTROS		150		
<b>TOTAL</b>	<b>35</b>	<b>624</b>	<b>220</b>	

*Figura 2: Dotación plazas en residencias de mayores en el municipio.*

El número total de plazas disponibles es 879 que, para una población de 45.818 habitantes mayores de 65 años, supone una ratio de **1,92 plazas por cada 100 personas mayores de 65 años**.

La Organización Mundial de la Salud recomienda una ratio de **5 plazas por cada 100 personas mayores de 65**, siendo en el conjunto de España de 4,40. Así, para el municipio de Móstoles **serían necesarias 1.411 plazas**, hasta alcanzar las 2.290 resultantes del cálculo de 5 plazas/100 habitantes mayores de 65 años. En este contexto está más que justificada la necesidad de nuevas instalaciones de este tipo.

La propuesta que recoge el presente Plan Especial incluye 248 nuevas plazas en dos módulos: módulo 1 de residencia con 150 plazas y módulo 2 de apartamentos tutelados para 98 residentes.

En lo relativo al empleo, conforme a la Ley 11/2002, de 18 de diciembre, de Ordenación de la Actividad de los Centros y Servicios de Acción Social y de Mejora de la Calidad en la Prestación de los Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid, para obtener la acreditación las residencias de mayores deben contar con el siguiente personal:

**La ratio de trabajadores por plaza de residente se estima en 0,57**, superior a los estándares habituales para su acreditación ante la Comunidad de Madrid, que suelen estar en el entorno de:

0,25 personal/ plaza residente válido.

0,35 personal/ plaza residente dependiente.

De ellos 1 auxiliar de clínica por cada 10 residentes.

Los beneficios sociales para la ciudad se pueden resumir en los siguientes puntos:

- Además de la creación de empleo en la fase de construcción, se mantendrían en el tiempo 141 puestos de trabajo por residencia y/o hospital una vez concluidas las obras.
- Ampliación de la capacidad asistencial de la ciudad en 248 plazas de residencia de mayores de altísima calidad y a unos precios asumibles por la ciudadanía.
- Inversión global de 27,47 millones de euros en el proyecto de la residencia proyectada, abasteciéndose principalmente con proveedores locales.

- Puesta a disposición al departamento de servicios sociales de la Comunidad de Madrid de plazas residenciales para su concierto.

### **1.3.1. CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

En este contexto y conforme a lo dispuesto en el artículo 50 LSCM, el presente Plan Especial establece la ordenación en la parcela en la que se implantará el Centro Socio Sanitario Vitalia, que prestará un servicio de utilidad pública e interés general que, independientemente de su titularidad privada, es equiparable a las redes de equipamientos sociales recogidos en el art. 36-2 b 2º de la LSCM.

### **1.4. TRAMITACIÓN**

Para la tramitación del presente Plan Especial son de aplicación los artículos 59.4 y 61.4 LSCM, en virtud de los cuales:

1. La aprobación inicial corresponderá al Alcalde quien, motivadamente y dentro de los treinta días siguientes a la presentación de la solicitud, adoptará la que proceda de entre las siguientes resoluciones:
  - a. Admisión de la solicitud a trámite, con aprobación inicial del proyecto de Plan.
  - b. Admisión de la solicitud a trámite, con simultáneo requerimiento al solicitante para que subsane y, en su caso, mejore la documentación presentada en el plazo que se señale. Este requerimiento, que no podrá repetirse, suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver. Cumplimentado en forma el requerimiento, el Alcalde adoptará alguna de las resoluciones a que se refieren los apartados a y c.
  - c. Inadmisión a trámite por razones de legalidad, incluidas las de ordenación territorial y urbanística. De esta resolución deberá darse cuenta al Pleno del Ayuntamiento en la primera sesión que celebre.
2. La aprobación definitiva corresponderá al Pleno del Ayuntamiento no habiendo, por tanto, aprobación provisional.

## 2. DETERMINACIONES APLICABLES SOBRE EL ÁMBITO

### 2.1. PGOU DE MÓSTOLES

El PGOU vigente en Móstoles fue aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 15 de enero de 2009 (BOCM nº 81 de 6 de abril de 2009).

Este documento incluye una visión estratégica del conjunto de los polígonos industriales y su implantación en el municipio que se puede resumir en los siguientes términos para la zona en que se encuentra la parcela objeto del Plan Especial:

“...

#### 7.4.3. La estrategia en los polígonos industriales

La estrategia territorial para el desarrollo industrial puede sintetizarse en cinco puntos:

1. Consolidación de las zonas situadas al Norte de la A-5 como de uso global productivo y de Investigación y Desarrollo, incorporando la zona industrial de Las Pajarillas.

2. Consolidación de la zona industrial situada al SE del Suelo Urbano (La Fuensanta, Regordoño, etc.).

...

Se ha clarificado la estructura viaria resolviendo los problemas de accesos a todos los polígonos. En este sentido destacan:

#### 1. Zonas industriales del SE (Regordoño, PP-10, etc.).

Previsión de glorietas en las vías de acceso tanto desde el casco urbano como desde la circunvalación con posibilidad de conexión con el enlace de la M-506 a través de los polígonos industriales de Fuenlabrada.

Se sugiere la ejecución de vías colectoras en la R-5 hasta el enlace de la M-50 lo que permitiría una descongestión de los accesos hacia el Sur de la ciudad.

...

#### 7.4.5. La calificación del suelo

La zona, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 40 de la Ley 9/2001, es el recinto espacial, en cualquier clase de suelo, caracterizado porque sobre todas las parcelas, unidades mínimas de ejecución o unidades aptas para la edificación que pueden existir en su interior sean de aplicación en un número suficientemente significativo de ellas, las mismas condiciones de ordenación pormenorizada. En otras palabras, la zona es la pieza elemental de la calificación del suelo.

El Plan General delimita, en Suelo Urbano, treinta zonas cuya edificación se regula por dieciocho ordenanzas, dado que aquellos conjuntos de parcelas en los que coinciden varios parámetros reguladores son agrupados en una sola ordenanza en la que se contemplan dos o más grados para identificar las zonas con idéntica regulación.

Así, incluye cuatro ordenanzas residenciales:

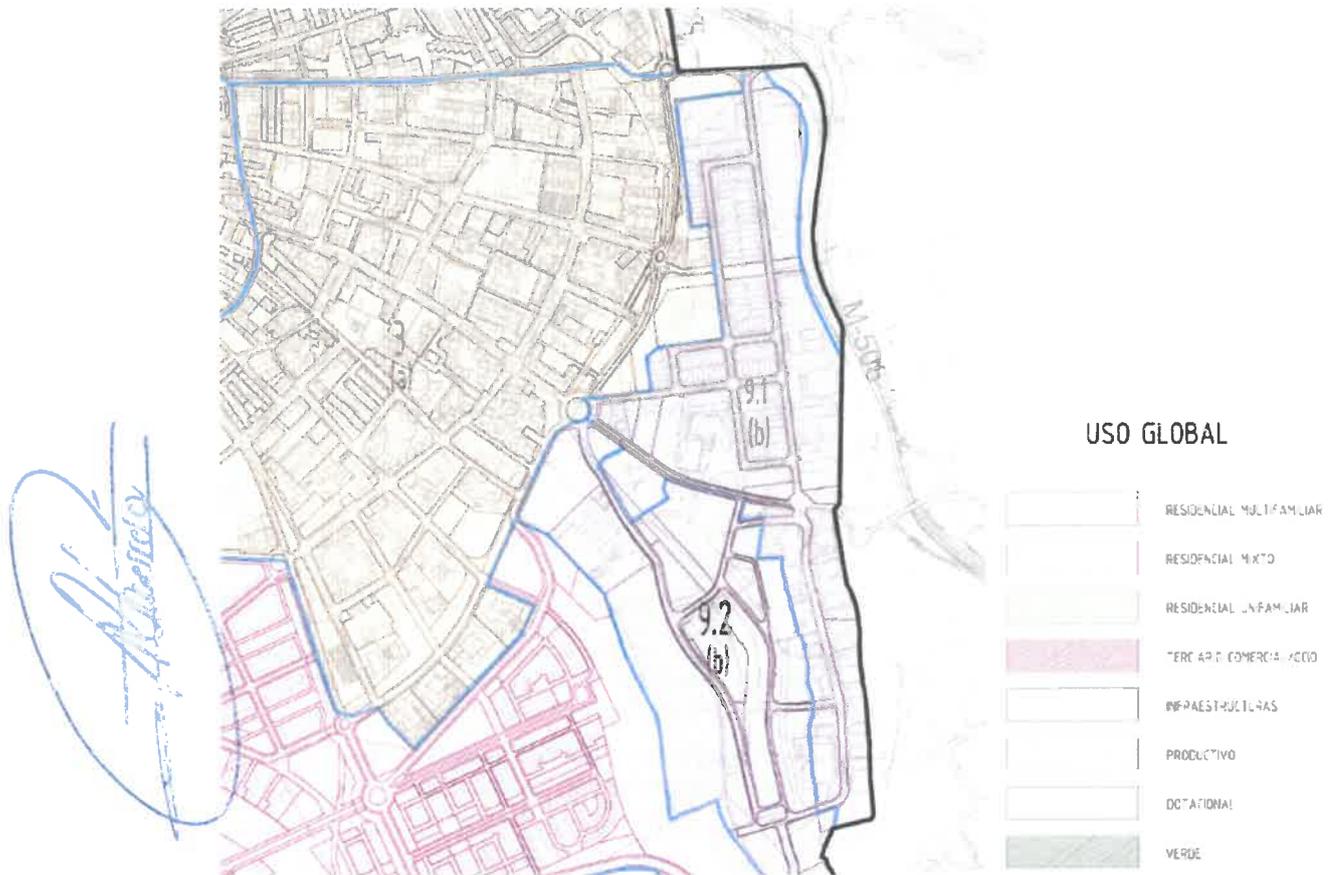
“...

Cinco ordenanzas de actividades económicas de producción, almacenaje y distribución:

ZU-AE1 que regula las zonas industriales existentes que no proceden de Planes Parciales del documento que se revisa. ...”

La parcela objeto del Plan Especial se encuentra en las **Zonas industriales del SE**, clasificada como Suelo Urbano Consolidado e incluida en el Área Homogénea 9.1, con uso global "productivo".

Esta zona incluye los polígonos industriales de Regordoño y La Fuensanta, zonas industriales muy consolidadas, prácticamente colmatadas por la edificación. Su superficie es de 443.442 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad prácticamente en su totalidad destinada a uso industrial, y un pequeño componente comercial.



**Figura 3: PGOU de Móstoles. Usos globales**

El uso predominante es el productivo industrial y asimismo el uso global es el productivo. Las dotaciones, situadas en los bordes del área, han acabado incorporándose a las zonas residenciales colindantes.

El aprovechamiento unitario del área de reparto es 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. La superficie de zonas verdes es 22.414 m<sup>2</sup>, que supone un estándar de 6,74 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c.

El PGOU establece unos coeficientes de homogeneización en la zona que, para los permitidos en edificio exclusivo son:

- Pequeña y mediana industria: 1
- Gran industria: 0,90
- Almacenes: 0,86
- Comercio, ocio, hostelería: 1,81
- Terciario - oficina: 1,09

- Comercio industrial: 1,27

Dentro del Área Homogénea 9.1, la parcela está calificada con la ordenanza **SU-AE1 grado 2º**, con las siguientes determinaciones:



Figura 4: PGOU de Móstoles. Ordenanzas. Uso predominante

#### Determinaciones de Volumen

- Alineaciones y rasantes: Son las fijadas en los planos correspondientes del Plan General.
- Altura máxima de la edificación: 12 m. Se exceptúan los elementos del sistema productivo que para su correcto funcionamiento requirieran mayor altura.
- Edificabilidad: Será la resultante de aplicar un coeficiente de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta inicial.
- Frente mínimo: 10 m.
- Ocupación máxima: 70%.
- Parcela mínima: 800 m<sup>2</sup>s.
- Retranqueos: Fachada y vía pública: 5 m; a linderos interiores: 3 m. Salvo edificaciones adosadas en que se suprimen los retranqueos laterales.
- Además de en parcela independiente, los usos admitidos en esta Ordenanza podrán ubicarse en minipolígonos y multiempresas.

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

## a) Uso Genérico

Productivo: Que deberá consumir al menos un 51% de la edificabilidad de la manzana.

## b) Usos Pormenorizados

## b.1) Predominante:

Industria, talleres y almacenes.

Terciario Productivo y de servicios (excepto PT-1 y PT-2).

## b.2) Compatibles en edificio exclusivo:

## b2.1) Del uso genérico estancia y residencia.

Hotelero. Previo Plan Especial que analice la compatibilidad de dicho uso con las actividades del entorno.

## b2.2) Del uso genérico abastecimiento y consumo.

Restaurantes. Previo Plan Especial que incluirá un estudio que documente la compatibilidad del uso con las actividades del entorno.

Comercial PC-3. Previo Plan Especial que estudie la compatibilidad funcional con el entorno.

## b2.3) Del uso genérico productivo.

Terciario, productivo y de servicios (oficinas unitarias, no conjunto de despachos profesionales o pequeñas oficinas en alquiler o propiedad-loft).

Comercio Industrial.

Abastecimiento de combustibles. Previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal.

## b2.4) Del uso genérico equipamientos.

Deportivo. Gimnasio, pistas deportivas lúdicas (pistas cubiertas, karts, juegos juveniles).

Docente. Guarderías al servicio del polígono, centros de investigación, enseñanzas de formación profesional relacionadas con la actividad del polígono. Centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares.

Servicios Administrativos. Oficinas de la Administración, bomberos y mataderos.

## b.2.5) Del uso genérico red viaria.

Aparcamientos. Podrán adscribirse aparcamientos como uso exclusivo a parcelas del entorno situadas a una distancia no superior a 200 m. con objeto de cumplir las exigencias de los usos en ellas instalados. Debiendo hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

## b.2.6) Del uso genérico infraestructuras.

Servicios urbanos. Centros de transformación, subestaciones.

Transporte. Estaciones de autobuses y estaciones de mercancías.

b.2.7) Previo Plan Especial podrán autorizarse centros de servicios en los que, además de los usos antes explicitados, se autorizan en edificio exclusivo:

Pequeño y mediano comercio

Hostelería y ocio.

El cálculo de la edificabilidad, en estos casos, deberá efectuarse teniendo en cuenta los coeficientes de homogeneización establecidos en el Área Homogénea y nunca podrá ser superior al índice establecido en esta ordenanza.

b.3) Usos compatibles compartidos. (De aplicación también en el caso de multiempresas.)

b3.1.) *Del uso genérico abastecimiento y consumo.*

Hostelería y ocio. Bares y cafeterías sin espectáculo, restaurantes al servicio del uso predominante (comedores de empresas, cafeterías interiores etc.).

b3.2.) *Del uso genérico productivo.*

Terciario productivo, servicios, excepto PT-1.

b3.3) *Del uso genérico equipamientos.*

Deportivo sin espectadores (gimnasio y similares).

Docente. Centros de investigación, guarderías al servicio del uso predominante. Centros de formación profesional. Talleres de grabación, centros de ensayos musicales y similares.

Sanitario. Clínicas al servicio del uso predominante.

Zonas verdes y espacios libres.

b3.4) *Del uso genérico red viaria.*

Aparcamientos. Los aparcamientos exigibles estarán en función de los usos que se instalen en la parcela con los siguientes estándares para actividades de nueva implantación:

Estándar general: 1,5 por cada 100 m<sup>2</sup>c.

Estándares específicos: Terciario productivo y servicios, 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup>c,

Restaurantes 1 plaza por cada 10 m<sup>2</sup> de superficie de comedor.

Comercio Industrial: 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de exposición y venta.

Equipamiento privado: 1 plaza por cada tres usuarios simultáneos deducidos de la capacidad de las instalaciones y/o vehículos o maquinas autorizados.

Hotelero, 1 plaza por cada dos habitaciones.

b3.5) *Del uso genérico infraestructuras.*

Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio.

## 2.2. AFECCIONES SECTORIALES

El ámbito cuenta con las siguientes afecciones:

1. **Vías pecuarias:** Por la avenida de la Reguera, colindante con el ámbito, discurre actualmente la vía pecuaria "Abrevadero del Barranco de la Reguera". El PGOU prevé el desvío de la misma afectando a todo el límite oeste del ámbito.

Uno de los objetivos del Plan Especial es el deslinde de la misma en el tramo interior al ámbito y en las condiciones que establece la administración competente, que se recogen en las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.



**Figura 5: Delimitación del ámbito del PE sobre el plano de "Propuesta de trazados alternativos de vías pecuarias" del PGOU de Móstoles.**

2. **Cauces:** el Arroyo de la Reguera atravesaba antiguamente la parcela. Actualmente, este arroyo se encuentra canalizado por el borde noroeste del ámbito.

De acuerdo con el artículo 6.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el ámbito del Plan Especial se encuentra afectado por la zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público y por la zona de policía de este arroyo.



*Figura 6: Afección por paso del Arroyo de la Reguera dentro del ámbito del Plan Especial.*

### 2.3. LEGISLACIÓN APLICABLE

#### 2.3.1. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

El marco normativo en el que ha de encuadrarse la actuación está definido por la legislación urbanística en la Comunidad de Madrid, integrada por la **Ley 9/2001**, de 17 de julio, del **Suelo de la Comunidad de Madrid**, así como por el **Reglamento de Planeamiento**, (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), que establece con mayor precisión cuál es el contenido técnico documental del Plan. Igualmente, se tendrán en cuenta las exigencias documentales establecidas por el **Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre y la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

Complementariamente debe mencionarse también el Documento de "Recomendaciones de Documentación Técnica Mínima de los Instrumentos de Planeamiento y Autorizaciones en Suelo Urbanizable No Sectorizado y No Urbanizable de Protección en la Comunidad de Madrid", de fecha 03/04/2018, en la medida en que condiciona el contenido formal de los documentos de planeamiento.

#### 2.3.2. LEGISLACIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

##### 2.3.2.1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El presente Plan Especial completa y modifica la ordenación detallada del ámbito. De acuerdo con el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, este instrumento debe someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

##### 2.3.2.2. TRAMITACIÓN AMBIENTAL

Conforme a los artículos 29 y siguientes de la ley 21/2013, de evaluación ambiental, el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada comprenderá las siguientes actuaciones:

1. El promotor presentará ante el órgano sustantivo la solicitud de sometimiento del Plan Especial a evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan y de un Documento Ambiental Estratégico, que contendrá:
  - a. Los objetivos de la planificación.
  - b. El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
  - c. El desarrollo previsible del plan o programa.
  - d. Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
  - e. Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
  - f. Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
  - g. La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
  - h. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
  - i. Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
  - j. Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.
2. Una vez comprobado que la documentación presentada está completa, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.
3. En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental podrá resolver su inadmisión por alguna de las siguientes razones:
  - a. Si estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.
  - b. Si estimara que el documento ambiental estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.
4. Una vez transcurrido el plazo de veinte días y admitida la solicitud, el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa, teniendo un plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles para pronunciarse.
5. El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.

### 2.3.3. **LEGISLACIÓN SECTORIAL**

- Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

- Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid y su normativa de aplicación.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
- Ley 7/2021, de 7 de mayo, de Cambio climático y transición energética.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Ley 8/1993 de 22 de junio de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid.
- Decreto de accesibilidad 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento técnico de desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid.
- 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.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.



### 3. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

#### 3.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

##### 3.1.1. ENCUADRE GEOGRÁFICO

El ámbito de actuación se encuentra en el término municipal de Móstoles, en la Comunidad de Madrid. El término municipal se extiende sobre una superficie de 45,28 km<sup>2</sup>, a una altitud media sobre el nivel del mar de 660 metros, contando con una población de 209.184 habitantes. Limita con los términos municipales de Alcorcón, Fuenlabrada, Moraleja de Enmedio, Arroyomolinos, Villaviciosa de Odón y Navalcarnero.

##### 3.1.2. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS

El ámbito objeto de este Plan Especial está situado al sureste del núcleo urbano de Móstoles, en el límite entre el núcleo residencial y el polígono industrial de La Fuensanta. La parcela queda delimitada por la Calle Simón Hernández y la Avenida de la Reguera.

Este ámbito está clasificado como Suelo Urbano Consolidado por el PGOU de Móstoles y uso productivo.

##### 3.1.3. SUPERFICIE Y LÍMITES

Con una superficie de 15.689 m<sup>2</sup>, el ámbito del Plan Especial está formado por una parcela privada, con forma trapezoidal, destinada a uso productivo en el PGOU, y afectada por el cambio de trazado previsto por el PGOU para la vía pecuaria "Abrevadero del Barranco de la Reguera".

A continuación, se detallan los límites del ámbito del Plan Especial:

1. Al noreste: Calle Simón Hernández.
2. Al sureste: parcelas de uso industrial.
3. Al suroeste: Vía Pecuaria que discurre por la Avenida de la Reguera, que deber ser desviada y deslindada en el desarrollo del Plan Especial.
4. Al noroeste: zona verde y Glorieta de la Avenida de la ONU.

El Plano de Información PI-5 recoge la delimitación precisa del ámbito. Se trata de una línea poligonal en la que se identifican los vértices más significativos mediante una numeración correlativa representada en el plano, correspondiéndose con las coordenadas UTM del Datum ETRS-89, recogidas en la siguiente tabla:

VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	4.278.851.210	44.631.943.775
2	4.279.814.695	44.631.253.865
3	4.279.779.790	44.631.189.965
4	4.279.736.090	44.631.001.160
5	4.279.746.290	44.630.915.960
6	4.279.881.085	44.630.728.060
7	4.279.434.585	44.630.488.765
8	4.279.278.785	44.630.401.465
9	4.278.987.885	44.630.211.665
10	4.278.787.990	44.630.537.470
11	4.278.387.705	44.631.313.375
12	4.278.244.510	44.631.507.675
13	4.278.348.510	44.631.700.275

### 3.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y NATURALES

#### 3.2.1. TOPOGRAFÍA



La parcela se encuentra hundida respecto a las calles que la rodean, discurriendo un arroyo canalizado por su interior y formando una hondonada donde se acumula agua. La nula intervención sobre la parcela ha provocado el crecimiento de vegetación.

La cota más baja es de 550,448 m.s.n.m. en la parte central de la parcela, estando los bordes a las siguientes cotas:

Calle Simón Hernández: entre 653,55 y 656,62 m.

Avda. de la Reguera: entre 655,26 y 653,66 m.



Figura 7: Delimitación sobre levantamiento topográfico.

### 3.2.2. GEOLOGÍA

#### 3.2.2.1. FISIOGRAFÍA

El entorno forma parte de dos unidades fisiográficas inventariadas en el marco del Proyecto de Cartografía de Paisaje de la Comunidad de Madrid, estudio encargado por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional a la E.T.S.I. de Montes (Cátedra de Proyectos) de la Universidad Politécnica de Madrid.

Ambas dos pertenecen al dominio Interfluvio y vertientes:

Elemento	Zona
Fondos de valle (llanura aluvial)	Cuenca o meseta
Vertientes -Glacis	Cuenca o meseta



Figura 8: Fisiografía.

#### 3.2.2.2. ESTATIGRAFÍA

El término municipal está constituido por materiales detríticos correspondientes al relleno terciario de la cuenca y al recubrimiento cuaternario derivado de la red hidrográfica actual. Es este último el que está presente en el ámbito del plan especial.

- **Sedimentos Cuaternarios.** Con respecto a la sedimentación acontecida en el Cuaternario y asociada al Río Guadarrama (terrazza y llanura aluvial) y su red fluvial secundaria (el Arroyo del Soto y de Los Combos), existen depósitos de cauces y fondos de valle (aluvial-coluvial). Los depósitos de los cauces son arenosos, contexturas gruesas y muy gruesas, o formados por cantos y bloques, distribuyéndose de la misma manera que los depósitos de las vegas. La mineralogía de las arenas, en su fracción gruesa, confirma una asociación única en cauces y vegas, estando constituida mayoritariamente por apatito (44-64%) y en menor medida por circón (2-28%) y granate (0- 38%). En la fracción ligera tiene cuarzo (46-78%) y ortosa (19-54%).

## 3.2.2.3. DATOS SÍSMICOS

Según los criterios de la norma sismorresistente (NC SE-02), la zona objeto del estudio presenta un valor de aceleración sísmica básica < de 0.04 por lo que no es obligatorio la aplicación de la norma al carecer de peligrosidad sísmica.

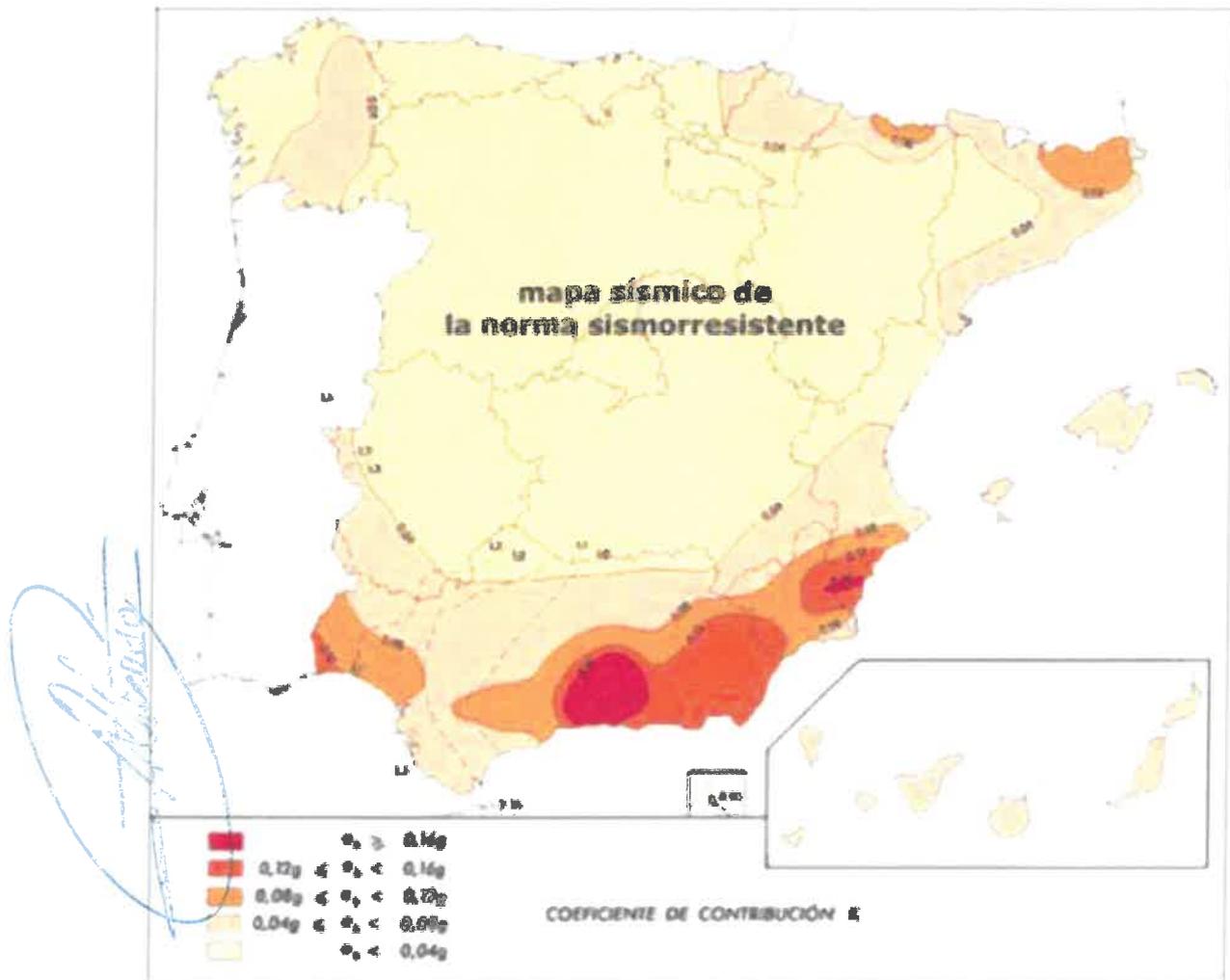


Figura 9: Mapa Sísmico de la Norma NC SE-2

#### 3.2.2.4. PUNTOS DE INTERÉS GEOLÓGICO

Tras consultar el extracto de la información sobre puntos de interés geológico disponible en la página Web del IGME dentro de apartado Bases de Datos, (base de datos PATRIGEO), se determina que, para la zona de estudio, no figura reseñado ningún P.I.G. en el Inventario Nacional de Puntos de Interés Geológico.

Se señalan los PIG más próximos al ámbito de este Plan Especial:

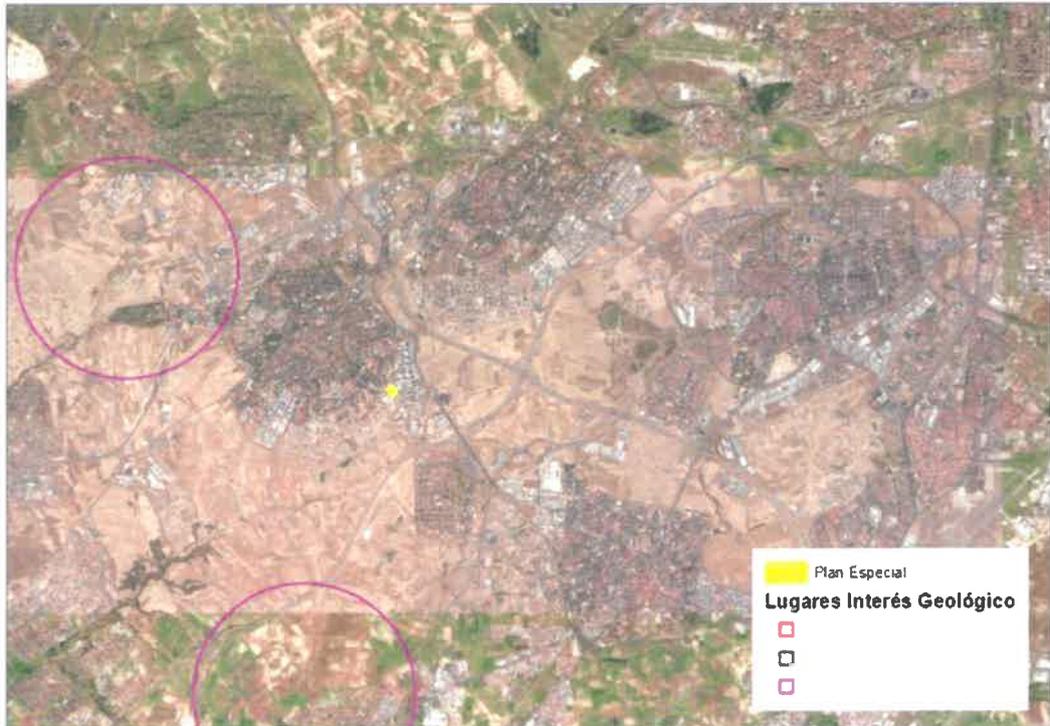


Figura 10: Lugares de interés geológico.

#### 3.2.3. HIDROGRAFÍA

No existen cursos superficiales de agua en la zona, si bien por la parcela discurre un arroyo canalizado por su interior.

La canalización del arroyo de los Combos o de La Reguera discurre en dirección noreste-suroeste, drenando la mitad sur del territorio. A diferencia del arroyo del Soto, tan sólo una parte de su cuenca se halla en el interior del término de Móstoles, localizándose su confluencia con el Río Guadarrama dentro del término de Arroyomolinos.

El nacimiento de este arroyo se sitúa dentro del término de Alcorcón, introduciéndose rápidamente en el de Móstoles, donde recibe los aportes de los Arroyos de la Solana y Valdetocino, situados ambos en el término de Fuenlabrada. Dentro del ámbito de estudio recibe sus principales aportes de la margen izquierda, en concreto de los Arroyos de Fregaceras, la Rinconada y de la Mesa, constituyendo el cauce de este último parte del límite municipal con Moraleja de Enmedio. El Arroyo de Valdearenal, localizado en su margen derecha, nace en el interior del término de Móstoles, aunque vierte sus aguas fuera de éste.

Respecto a la presencia de masas subterráneas de agua, bajo la parcela se sitúa la masa denominada Guadarrama-Manzanares. Según datos extraídos de "Anejo 7 de la Memoria Inventario de Presiones y Evaluación del Estado de las Masas de Agua. Parte Española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo. Plan Hidrológico de Cuenca", esta masa de agua sufre

algunos impactos derivados de la extracción -si bien no está sobre explotada- y en menor medida del vertido de aguas. También se identifica la presencia de suelos contaminados que ponen en riesgo la integridad del acuífero:

Código	Nombre	Estado cuantitativo	Estado químico	Estado de la masa
ES030MSBT030.011	Madrid: Guadarrama Manzanares	Bueno	Malo	Malo

No se han descrito problemas debido a la escorrentía superficial. Ya le documento Estudio de Incidencia Ambiental del PGOU de Móstoles establece en línea con lo anterior que "El desarrollo del suelo urbanizable supone la impermeabilización de gran parte de la superficie municipal lo que provoca un aumento de la escorrentía superficial en caso de aguaceros, que se traduce en un incremento en el caudal de aguas pluviales que se desagua. Las aguas pluviales que se colectarán a través de la red separativa se devolverán a los cauces fluviales del ámbito, aumentando su caudal. En la actualidad la permeabilidad de los terrenos provoca que gran parte de las aguas pluviales se infiltre sin llegar a los cauces.

El estudio hidrológico realizado concluye que la red natural de drenaje puede admitir los caudales que se generarán como consecuencia de las actuaciones previstas en el Plan.

Abundando en ello, estudio hidrológico asociado al anterior indica que el efecto del plan general de ordenación urbana (suponiendo su total desarrollo), sobre la cuenca del arroyo de La Reguera supone un incremento del 27,04%, -para un periodo de retorno de 5 años- y del 22,01 %, para un periodo de retorno de 15 años, sobre la escorrentía actual de la cuenca.

#### **3.2.4. CLIMA**

El clima de la zona recibe influencias mediterráneas, es cálido y templado. Los inviernos son más lluviosos que los veranos y la temperatura media anual es 13.7 °C.

En el municipio no se producen fenómenos climáticos que condicionen los usos actuales. Esto es, no se producen ni heladas o nevadas extremas.

A pesar de ello, la Comunidad de Madrid cuenta con un Plan de Vigilancia y Control de Efectos de las Olas de Calor el cual se ha visto obligado a activar en algunas ocasiones. Del mismo modo dispone, y también se ha visto obligado a activar en determinadas ocasiones, el Protocolo por Ola de Frío.

También se producen regularmente episodios de fuertes vientos.

#### **3.2.5. USOS DEL SUELO**

El ámbito del Plan Especial se encuentra dentro del suelo urbano. Actualmente, no existe ningún uso en la parcela que lo integra.

La parcela afectada por el Plan Especial no ha estado sujeta a usos industriales o agropecuarios desde que se tiene registro como evidencia el registro de ortofotos históricas:



En determinados momentos ha presentado una mancha de agua de mayor o menor extensión, pero siempre sin uso productivo alguno.

**3.2.6. CALIDAD DEL AIRE**

La calidad del aire en el municipio puede conocerse mediante el análisis de la información contenida en el documento Revisión de la Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid. 2013-2020.

**3.2.6.1. DIÓXIDO DE NITRÓGENO (NO<sub>2</sub>)**

Para el caso del dióxido de nitrógeno (NO<sub>2</sub>), esta norma establece un valor límite anual para la protección de la salud de 40 µg/m<sup>3</sup> de NO<sub>2</sub> y un valor límite horario para la protección de la salud de 200 µg/m<sup>3</sup> de NO<sub>2</sub> que no podrá superarse en más de 18 ocasiones por año civil.

De acuerdo al Informe Anual de Calidad del Aire en la Comunidad de Madrid para el periodo comprendido entre 2013 y 2017, se han obtenido los siguientes valores:

**Tabla. Valores límite de protección de la salud de dióxido de nitrógeno. Valor límite anual.**

Estaciones de medición		Valor límite anual (µg/m <sup>3</sup> )				
		Año 2013	Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017
Urbana Sur	Móstoles	26	28	31	24	32

**Tabla. Valores límite de protección de la salud de dióxido de nitrógeno. Valor límite horario.**

Estaciones de medición		Nº de superaciones del valor límite horario				
		Año 2013	Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017
Urbana Sur	Móstoles	0	0	2	0	0

Fuente: Calidad del Aire en la Comunidad de Madrid. Informe Anual 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017.

**3.2.6.2. OZONO TRPOSFÉRICO**

En el caso del ozono (O<sub>3</sub>), el Real Decreto 102/2011 establece un nivel de 120 µg/m<sup>3</sup> como valor máximo diario de las medias móviles octohorarias, que no deberá superarse en más de 25 días por cada año civil de promedio en un periodo de 3 años (valor objetivo para la protección de la salud), y un promedio de 18.000 µg/m<sup>3</sup>xh en un periodo de 5 años de AOT40 (valor objetivo para la protección de la vegetación). A continuación se detallan los valores obtenidos en las estaciones de la Red para los años 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017.

**Tabla. Valor objetivo para la protección de la salud humana para el ozono.**

Estaciones de medición		OZONO (O <sub>3</sub> )				
		Nº de superaciones del valor objetivo para la protección de la salud humana (promedio 3 años)				
		Año 2013	Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017
Urbana Sur	Móstoles	22	24	28	28	29
Los valores marcados en azul corresponden a superaciones de los objetivos de inmisión						

Fuente: Calidad del Aire en la Comunidad de Madrid. Informe Anual 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017.

**3.2.6.3. PARTÍCULAS EN SUSPENSIÓN (PM<sub>10</sub>)**

El Real Decreto 102/2011, en el caso de las partículas (PM<sub>10</sub>), establece como objetivo para la protección de la salud un valor medio anual de 40 µg/m<sup>3</sup>, mientras que en la *Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático* se define un objetivo más exigente de 35 µg/m<sup>3</sup> de media anual. Así mismo, esta estrategia marca un objetivo de superaciones máximas del valor medio diario de 50 µg/m<sup>3</sup> en 20 ocasiones frente a 35 ocasiones que establece la normativa como valor límite para la protección de la salud.

A continuación, se detallan los valores de inmisión medidos en la Red de Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid para el periodo comprendido entre 2013 y 2017 (con el descuento aplicado de las intrusiones saharianas).

**Tabla. Media anual para partículas PM<sub>10</sub>.**

Estaciones de medición		PARTÍCULAS (PM <sub>10</sub> )				
		Media anual (µg/m <sup>3</sup> ) descontando episodios de origen natural				
		Año 2013	Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017
Urbana Sur	Móstoles	18	20	17	12	17

Fuente: Calidad del Aire en la Comunidad de Madrid. Informe Anual 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017

Por lo que respecta al cumplimiento de los objetivos de calidad del aire establecidos en la normativa para las partículas, puede observarse que los valores de PM<sub>10</sub> registrados en todas las estaciones de la Red para los años 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017 no superan los valores máximos exigidos.

A la vista de los datos analizados puede establecerse que la calidad del aire cumple con los objetivos marcados en la Estrategia a excepción del ozono troposférico cuyos datos los últimos años no son todo lo buenos que sería deseable. Esta molécula se forma como consecuencia de:

- Vehículos de carretera, como son automóviles, camiones y autobuses.
- Industrias y fuentes de combustión de gran tamaño.
- Industrias pequeñas como las imprentas, tintorerías, etc., y las gasolineras.
- Productos de consumo tales como pinturas y productos de limpieza.
- Emisiones de motores de aviones, equipos de construcción, segadoras, y equipo de jardinería.

Los efectos se ven agravados en situaciones de mucho calor, o /y cuando el grado de insolación es elevado y no hay viento.

El riesgo que entraña la presencia de altas concentraciones de este contaminante es que la inhalación de ozono puede afectar el funcionamiento pulmonar y empeorar los ataques de asma. Asimismo, puede aumentar la susceptibilidad de los pulmones a infecciones, a los alérgenos, y a otros contaminantes del aire.

### 3.2.7. FAUNA

Dado el carácter urbano de la parcela y su entorno, la fauna es un factor ambiental carente de significancia.

Analizada la información existente, se concluye que el medio no constituye un espacio de especial interés para especies amenazadas o protegidas.

La vía pecuaria "Abrevadero" que discurre por lado sur de la parcela reúne buenas condiciones como corredor ecológico que conecte el medio rural adyacente con las zonas verdes del núcleo urbano de Móstoles favoreciendo la conectividad de ambos ecosistemas y el tránsito de especies entre ambos medios permitiendo una mayor diversidad de especies y conexión entre sus poblaciones.



*Figura 11: Estado de la vía pecuaria junto al ámbito del Plan Especial*

### 3.2.8. PAISAJE

El entorno del Plan Especial forma parte de dos unidades fisiográficas inventariadas en el marco del Proyecto de Cartografía de Paisaje de la Comunidad de Madrid, estudio encargado por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional a la E.T.S.I. de Montes (Cátedra de Proyectos) de la Universidad Politécnica de Madrid.

El área de la Comunidad de Madrid que comprende la zona urbana de la capital y todos los municipios que la rodean (entre ellos Móstoles), donde el carácter rural se ha perdido para transformarse en áreas urbanas, ha sido excluida del análisis visual al considerarse que es necesario para su tratamiento otros parámetros y otra escala. De este modo, el estudio no valora la calidad y fragilidad del paisaje.

La tipificación del paisaje consiste en la agrupación de los elementos del medio en función de sus características visuales, ya que a través de los valores escénicos perceptibles es posible descomponer la zona en unidades homogéneas. La estructura interna y la respuesta frente a las actuaciones exteriores de cada una de estas unidades es común, independientemente del lugar en el que se localicen.

Estos elementos del medio pueden agruparse en tres grandes bloques:

1. **Físicos:** Principalmente geomorfológicos, son de gran importancia tanto las pendientes, como la presencia de cursos y láminas de agua.
2. **Bióticos:** Formaciones vegetales, tanto espontáneas como cultivadas; y fauna, siempre que sean apreciables visualmente.
3. **Actuaciones humanas:** Estructuras de cualquier tipo creadas por el hombre.

Cada una de las unidades de paisaje en las que se divide el territorio presenta estas características fisiográficas, bióticas y de intervención humana particulares, que las hacen paisajísticamente homogéneas y distintas del resto desde el punto de vista perceptual. En el ámbito de actuación cabría distinguir, únicamente, una unidad de paisaje que se corresponde con el paisaje antropizado ya que, tanto en el ámbito como en su entorno inmediato, se aprecia un alto grado de intervención humana.

Casco urbano: El paisaje del casco urbano de Móstoles está constituido principalmente por edificios de gran altura prácticamente en toda su superficie. No nos detendremos en este apartado en la descripción detallada del entorno urbano, sino que tan solo hacemos mención a la gran extensión relativa, respecto a la superficie total del término, que supone el casco urbano

de Móstoles y al modelo de construcción vertical de elevada altura que supone un barrera paisajística radical en casi la totalidad del perímetro del casco.

**Polígonos industriales:** Comparados con la superficie del casco urbano los polígonos industriales de Móstoles no ocupan una gran extensión, pero sumando ambas superficies ocupan prácticamente la mitad de la superficie del término. Además, la situación de alguno de estos polígonos supone el fraccionamiento del escaso paisaje rural del término, ya que se prolongan en paralelo a las carreteras fraccionando el paisaje de la llanura cerealista y reduciendo la perspectiva de los espacios abiertos. La ubicación de nuevas zonas industriales debe tener en cuenta 18 estos aspectos con el objeto de permitir el mantenimiento de una parte del paisaje de la llanura cerealista.

### 3.2.9. **ESPACIOS PROTEGIDOS**

Las actuaciones sobre el ámbito objeto del Plan Especial no afectan a espacios naturales protegidos por la Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestres en la Comunidad de Madrid, ni ninguna otra figura de protección ambiental, a excepción de la Red de Vías Pecuarias, tales como:

- Parque Nacional.
- Parque regional.
- Espacios protegidos Red Natura 2000.
- Espacios naturales de la CA Madrid;
  - Reservas de la Biosfera.
  - Embalses, humedales.
  - Espacios naturales protegidos.
  - Parques forestales periurbanos.
  - Flora y fauna protegida.

## 3.3. **USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

La parcela objeto del Plan Especial no cuenta con ninguna edificación, construcción o instalación ni se desarrolla en ella uso alguno. Puesto que se trata de un solar localizado dentro de una trama urbana consolidada, cuenta con las infraestructuras y servicios urbanos que se describen a continuación.

### 3.3.1. **INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

#### 3.3.1.1. VIARIO

Las vías existentes más próximas al ámbito y desde las que se deben plantear los accesos al mismo son la Calle Simón Hernández y la Avenida de la Reguera, categorizadas como Red General y Red Principal Local, respectivamente, en el PGOU de Móstoles. La Calle Simón Hernández conecta directamente en un extremo con un importante nudo de la carretera M-506, Autovía Villaviciosa – Arganda, y en el otro con una gran glorieta en la Avenida de la ONU. A esta glorieta también confluye la Avenida de la Reguera.



Figura 12: PGOU de Móstoles. Red viaria

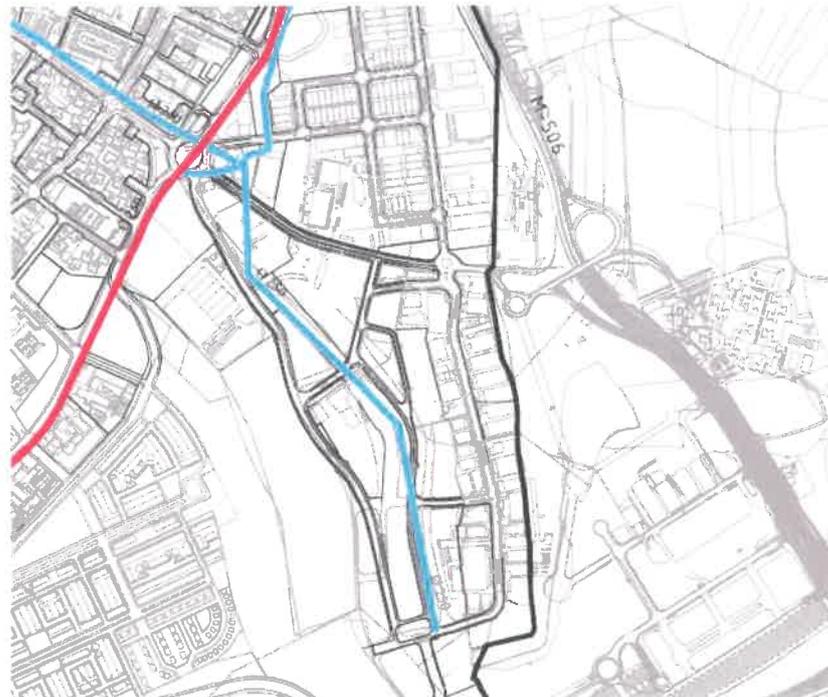
## 3.3.1.2. SISTEMA DE ABASTECIMIENTO

Las dos calles que flanquean la parcela cuentan con red de abastecimiento de agua de carácter urbano, discurriendo por la Avenida de la ONU una canalización de carácter general y alcance municipal.



**Figura 13: PGOU de Móstoles. Red de abastecimiento de agua**

Una tubería de la red secundaria de riego discurre por la parcela, coincidente con el cauce entubado del Arroyo de la Reguera.



**Figura 14: PGOU de Móstoles. Red de riego**

### 3.3.1.3. SISTEMA DE SANEAMIENTO

La red de saneamiento municipal existente en el entorno del ámbito discurre tanto por la Calle Simón Hernández como por la Avenida de la Reguera.

Desde esta última vía se conecta con el colector general que rodea por el sur el núcleo urbano y llega hasta la Depuradora del Arroyo de la Reguera.



Figura 15: Red de saneamiento y EDAR

### 3.3.1.4. RED ELÉCTRICA

En cuanto a la red eléctrica, el futuro servicio al ámbito podría plantearse desde la línea de media tensión de la red que discurre por la Avenida de la ONU.



Figura 16: PGOU de Móstoles. Red de energía eléctrica

## 3.3.1.5. RED DE TELECOMUNICACIONES

Junto del ámbito hay una antena de telefonía que, según los datos del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, reúne las siguientes características:

NIVELES MEDIDOS EN EL ENTORNO		
Distancia (m)	(°) Acimut (°)	Valor Medido ( $\mu\text{W}/\text{cm}^2$ )
114.0	325.0	0.16555
129.0	10.0	1.54065
88.0	95.0	0.27059
118.0	180.0	0.36935
94.0	265.0	0.36935

(\*) Acimut es el ángulo que tiene una determinada dirección. Para calcularlo se toma como referencia el norte geográfico y a partir de ahí se gira en el sentido de las agujas del reloj.2"



**Figura 17: Antena de telefonía situada junto al ámbito**

Los niveles medidos cumplen la normativa legal vigente, al encontrarse muy por debajo de los niveles de referencia establecidos.

El nivel de referencia más restrictivo para los servicios de radiocomunicación es de  $200 \mu\text{W}/\text{cm}^2$ . El nivel de referencia para los distintos servicios de telefonía móvil es siempre superior al valor más restrictivo ( $200 \mu\text{W}/\text{cm}^2$ ) anteriormente indicado. Por ejemplo, para el servicio de telefonía móvil en la frecuencia de 2000 MHz, el nivel de referencia es  $1000 \mu\text{W}/\text{cm}^2$ .

## 3.3.1.6. RED DE GAS

También cuenta con red de gas a pie de parcela.



Figura 18: PGOU de Móstoles. Red de gas

## 3.4. ELEMENTOS A PROTEGER Y CONSERVAR

## 3.4.1. PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

El ámbito objeto del Plan Especial no se encuentra afectado por Bien de Interés Cultural ni yacimiento o hallazgo arqueológico alguno.

## 3.4.2. VÍAS PECUARIAS

Por el borde suroeste del ámbito discurre la vía pecuaria "Abrevadero del Barranco de la Reguera", estando previsto en el PGOU su desvío, afectando a la parcela. Es uno de los objetivos del Plan Especial el deslinde de la misma en las condiciones que establezca la administración competente.



Trazado oficial actual de la Vía Pecuaria



Propuesta de modificación de trazado prevista en el PGOU

En el PGOU figura como parte de la Red Supramunicipal de Espacio Libre de Vía Pecuaria, con propuesta de modificación de trazado.



-  RED SUPRAMUNICIPAL DE ESPACIO LIBRE VÍA PECUARIA
-  \* (vía pecuaria con propuesta de modificación de trazado a tramitar según Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, ver NU-RVP)
-  RED SUPRAMUNICIPAL DE SENDA VERDE

A handwritten signature in blue ink, enclosed within a blue oval. The signature is stylized and appears to be a personal name.

**4. AFECCIONES SECTORIALES****4.1.1. AFECCIONES AMBIENTALES**

En relación con las características ambientales del ámbito de actuación, cabe señalar los siguientes aspectos:

1. No existen Espacios Naturales Protegidos que exijan medidas de protección específicas en el interior del ámbito de estudio.
2. Tampoco existe ningún hábitat de interés en el sector ni sus inmediaciones que pueda verse afectado.
3. No existe ninguna otra zona de interés ambiental catalogada como montes de Utilidad Pública.
4. En relación con las vías pecuarias, cabe señalar que por el borde suroeste del ámbito discurre la vía pecuaria "Abrevadero del Barranco de la Reguera", estando previsto en el PGOU su desvío por el interior de la parcela. Es uno de los objetivos del Plan Especial el deslinde de la misma en las condiciones que establezca la administración competente.

**4.1.2. ZONAS DE PROTECCIÓN DE CAUCES FLUVIALES**

El ámbito del Plan Especial es atravesado por el Arroyo de la Reguera, el cual se encuentra entubado, recorriendo los límites norte y oeste del mismo.

En este sentido y conforme a lo establecido por el artículo 6.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el ámbito del Plan Especial se encuentra afectado por la zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público y por la zona de policía de este arroyo, debiendo adoptarse las medidas que establezca la Confederación Hidrográfica del Tajo en su informe.

**4.1.3. AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS**

Examinado el Estudio Arqueológico integrado en la documentación del vigente Plan General de Móstoles se comprueba que el ámbito no se encuentra afectado por Bien de Interés Cultural ni yacimiento o hallazgo arqueológico alguno.

**4.1.4. SERVIDUMBRES**

No existe ninguna servidumbre que afecte a los terrenos que conforman el ámbito.

**4.1.5. PROTECCIÓN DE CARRETERAS**

En el ámbito del Plan Especial no se encuentra ninguna carretera que pueda producir afecciones.

**4.1.6. AFECCIONES ELÉCTRICAS**

Quedan reguladas por el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

No existe ninguna línea aérea que deba ser desviada o soterrada.

**4.1.7. AFECCIONES ACÚSTICAS**

El municipio cuenta con un mapa estratégico de ruido para la aglomeración urbana desde 2012 dentro de la segunda fase de aplicación de la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del consejo sobre evaluación y gestión del ruido ambiental. Los mapas estratégicos de ruido

contienen información sobre niveles sonoros y sobre la población expuesta a determinados intervalos de esos niveles de ruido, además de otros datos exigidos por la Directiva 2002/49/CE y la Ley del Ruido. Los datos recogidos en dicho mapa estratégico son:

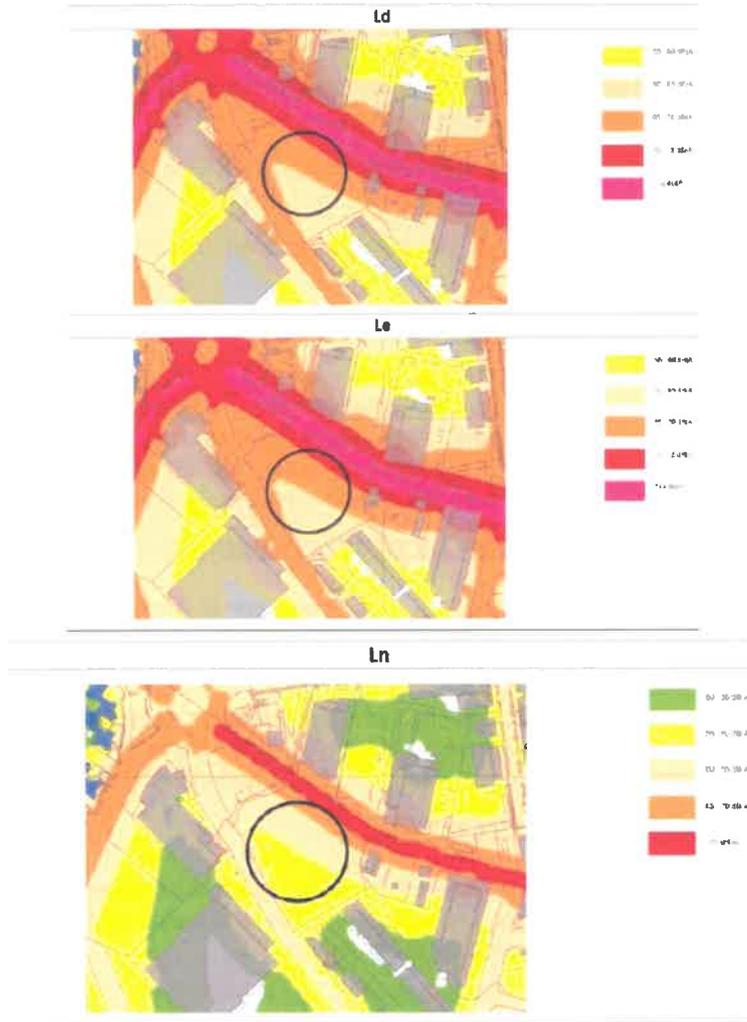


Figura 19: Mapa estratégico de ruido. Datos para el ámbito

En la actualidad la zonificación acústica de la zona la clasifica como área industrial para la cual se establecen los siguientes valores u objetivos de calidad acústica:

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L d	L e	L n
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65

En cualquier caso, **el presente Plan Especial incorpora un Estudio Acústico específico<sup>1</sup>**, del que se incorpora un extracto.

El ámbito de estudio se encuentra situado en la Calle Simón Hernández en Móstoles, en una vía de acceso principal de la ciudad y en una zona predominante de servicios.

<sup>1</sup> Realizado por AUDIOTEC, SA

Atendiendo a las características del futuro desarrollo urbanístico, se determina que el área objeto del estudio se trataría de un uso residencial, por lo que le corresponden como objetivos de calidad acústica (OCA) el resultado de la aplicación de los siguientes criterios, según el artículo 14 del Real Decreto 1367/2007:

*“1. En las áreas urbanizadas existentes se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:*

*a) Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.*

*En estas áreas acústicas las administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos a los que se refiere el artículo 25.3 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.*

*b) En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla A, del anexo II, que le sea de aplicación.*

*2. Para el resto de las áreas urbanizadas se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II, disminuido en 5 decibelios.”*

**Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas no existentes:**

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA (RESTO DE ÁREAS URBANIZADAS)	ÍNDICES DE RUIDO		
	Ld	Le	Ln
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50

En la situación futura los emisores acústicos más destacados van a seguir la calle Simón Hernández y la Avenida de la Reguera. Sobre el área de estudio, los niveles acústicos que se alcanzan, según la simulación realizada, son de entre 70 y 75 dBA para los periodos día y tarde en la zona más expuesta, y entre 65 y 70 dBA en periodo noche. Mientras que a las fachadas de las futuras edificaciones los niveles a los que estarían expuestos serían entre 65-70 dBA en periodo día y tarde y entre 60 y 65 dBA en periodo noche.

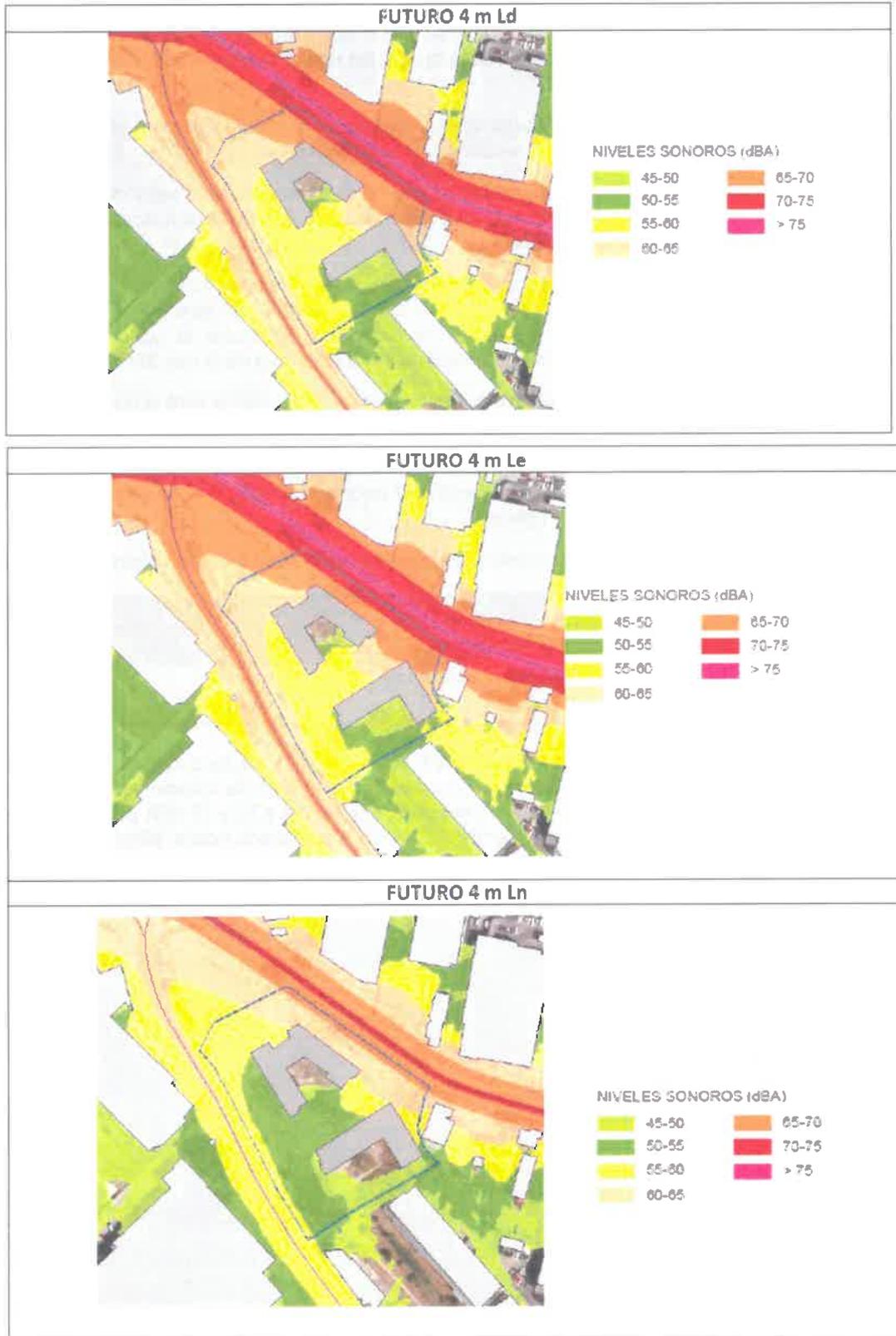


Figura 20: Estudio acústico. Niveles sonoros.

La evaluación de los resultados obtenidos en los mapas de niveles sonoros evidencia la superación de los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior para el escenario futuro durante todos los periodos horarios, por lo que será necesaria la aplicación de medidas correctoras.

Dada la imposibilidad de cumplir con los objetivos de calidad acústica con un apantallamiento, ya que sería tanto técnicamente y como económicamente inviable por las proporciones de la pantalla, se propone medidas que garanticen el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el interior de las edificaciones.

Con estas medidas preventivas se pretende garantizar que se cumplan los objetivos de calidad acústica en el espacio interior del complejo residencial.

Según el DB HR: Protección frente al Ruido, existe un mínimo valor del índice de reducción acústica, ponderado A, para ruido exterior de automóviles o aeronaves (RA,tr) en función del índice acústico para el período día Ld que garantiza una protección frente a ruido aéreo adecuada.

En este caso, el índice Ld más desfavorable de las fachadas de las viviendas es inferior a 70 dBA; por tanto, según la tabla 2.1 del DB HR, en las fachadas más expuestas al ruido es necesario el siguiente aislamiento acústico a ruido aéreo, D2m,nT,Atr:

Ld dBA	Uso del edificio			
	Residencial y hospitalario		Cultural, sanitario <sup>(1)</sup> , docente y administrativo	
	Dormitorios	Estancias	Estancias	Aulas
Ld ≤ 60	30	30	30	30
60 < Ld ≤ 65	32	30	32	30
65 < Ld ≤ 70	37	32	37	32
70 < Ld ≤ 75	42	37	42	37
Ld > 75	47	42	47	42

<sup>(1)</sup> En edificios de uso no hospitalario, es decir; en edificios de asistencia sanitaria de carácter ambulatorio, como despachos médicos, consultas, áreas destinadas al diagnóstico y tratamiento, etc.

**Figura 21: Estudio acústico. Tabla del DB-HR Valores de aislamiento acústico a ruido aéreo, D2m, nT, Atr, en dBA, entre un recinto protegido y el exterior, en función del índice de ruido día, Ld**

A partir de este valor, se aplica lo dispuesto en la siguiente tabla del DB HR para calcular el RA,tr mínimo de la parte ciega y de los huecos, en función del tanto por ciento de huecos frente a parte ciega.

Nivel límite exigido (Tabla 2.1) $D_{2m, nT, Atr}$ dBA	Parte ciega <sup>(1)</sup> 100% $R_{A, tr}$ dBA	Parte ciega <sup>(1)</sup> $\neq 100\%$ $R_{A, tr}$ dBA	Huecos Porcentaje de huecos $R_{A, tr}$ de los componentes del hueco <sup>(2)</sup> dBA				
			Hasta 15%	De 16 a 30%	De 31 a 60%	De 61 a 80%	De 81% a 100%
$D_{2m, nT, Atr} = 37$	39	40	35	37	39	39	39
		45	32	35	37	38	
		50	31	34	37	38	

(1) Los valores de estos niveles límite se refieren a los que resultan de incrementar 4 dBA los exigidos en la tabla 2.1, cuando el ruido exterior dominante es el de aeronaves.

(2) El índice  $R_{A, tr}$  de los componentes del hueco expresado en la tabla 3.4 se aplica a las ventanas que dispongan de aireadores, sistemas de microventilación o cualquier otro sistema de apertura de admisión de aire con dispositivos de cierre en posición cerrada.

*Figura 22: Estudio acústico. Tabla del DB-HR Parámetros acústicos de fachadas, cubiertas y suelos en contacto con el aire exterior de recintos protegidos*

Para el caso de las fachadas con una exposición al ruido para el indicador  $L_d$  en rangos inferiores, se garantizarán los parámetros acústicos siguiendo el mismo proceso.

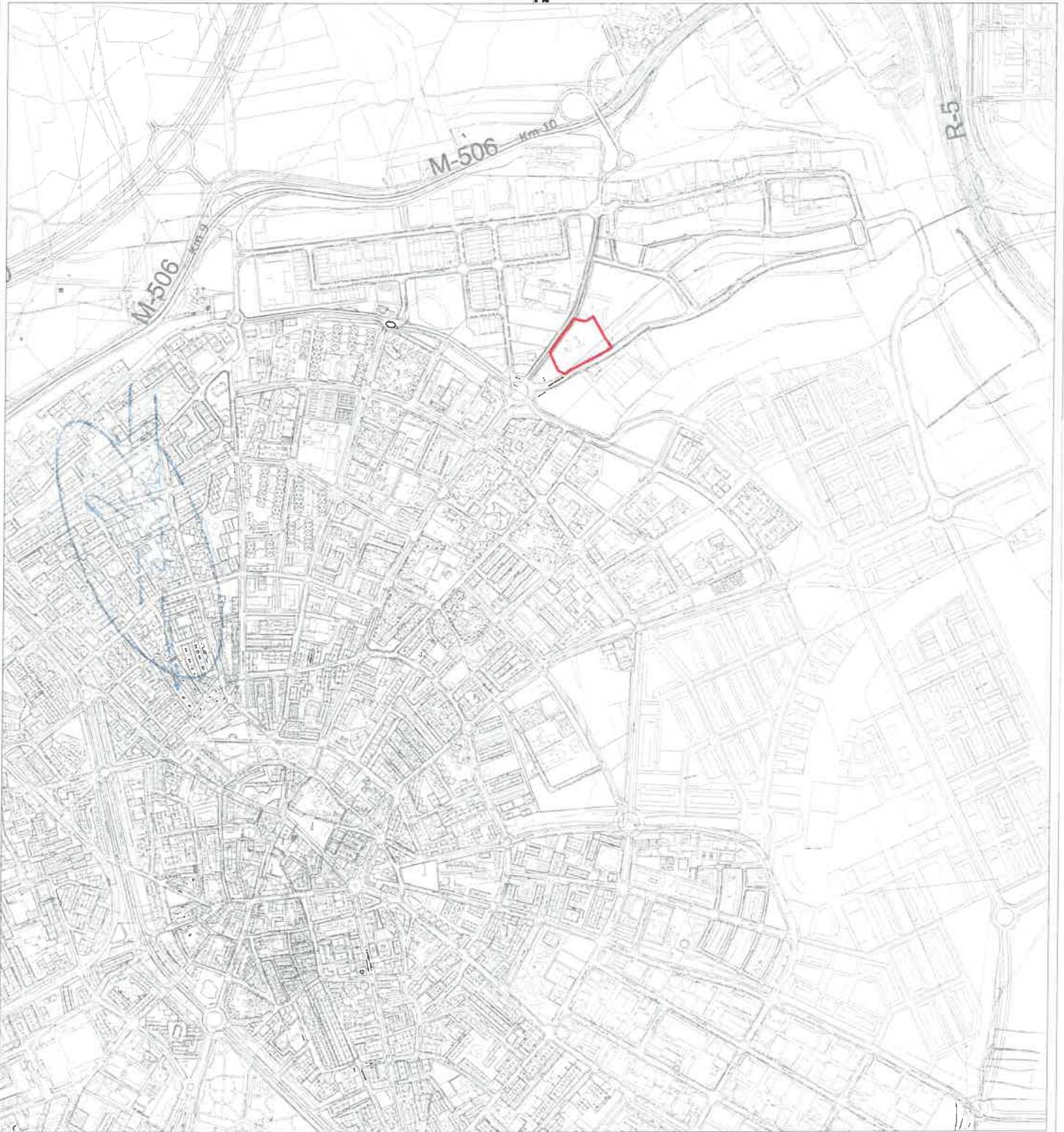
#### 4.1.8. AFECCIONES FUTURAS POR PROYECTOS SECTORIALES EN CURSO

No se han detectado proyectos en curso cuya definición puede afectar a la actuación.

**5. PLANOS****5.1. PLANOS DE INFORMACIÓN**

PI-1	Localización	E: 1/5.000
PI-2	Estado actual sobre ortofotografía	E: 1/2.000
PI-3	Delimitación sobre Catastro	E: 1/2.000
PI-4	Delimitación sobre ordenación PGOU	E: 1/2.000
PI-5	Delimitación sobre levantamiento topográfico	E:1/500
PI-6	Red General de infraestructuras existentes	E:1/1.000





**CENTRO SOCIO SANITARIO VITALIA**  
**CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ 102 DE MÓSTOLES**  
**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN EN SUC**  
**PLANOS DE INFORMACIÓN**

PLANO N° **PI-1**

LOCALIZACIÓN

ESCALA 1 : 5.000

50000

0 100 200 300 400 500

N

INSTITUTO NACIONAL DE VIALIDAD

**vitalia**

INSTITUTO NACIONAL DE VIALIDAD

APROBACIÓN FINAL ENBO 2023



**CENTRO SOCIO SANITARIO VITALIA  
CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ 102 DE MÓSTOLES  
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN EN SUC  
PLANOS DE INFORMACIÓN**

PLANO Nº

**PI-3**

DELIMITACIÓN SOBRE CATASTRO

ESCALA:  
1 : 2.000



PROYECTOS:  
VITALIA



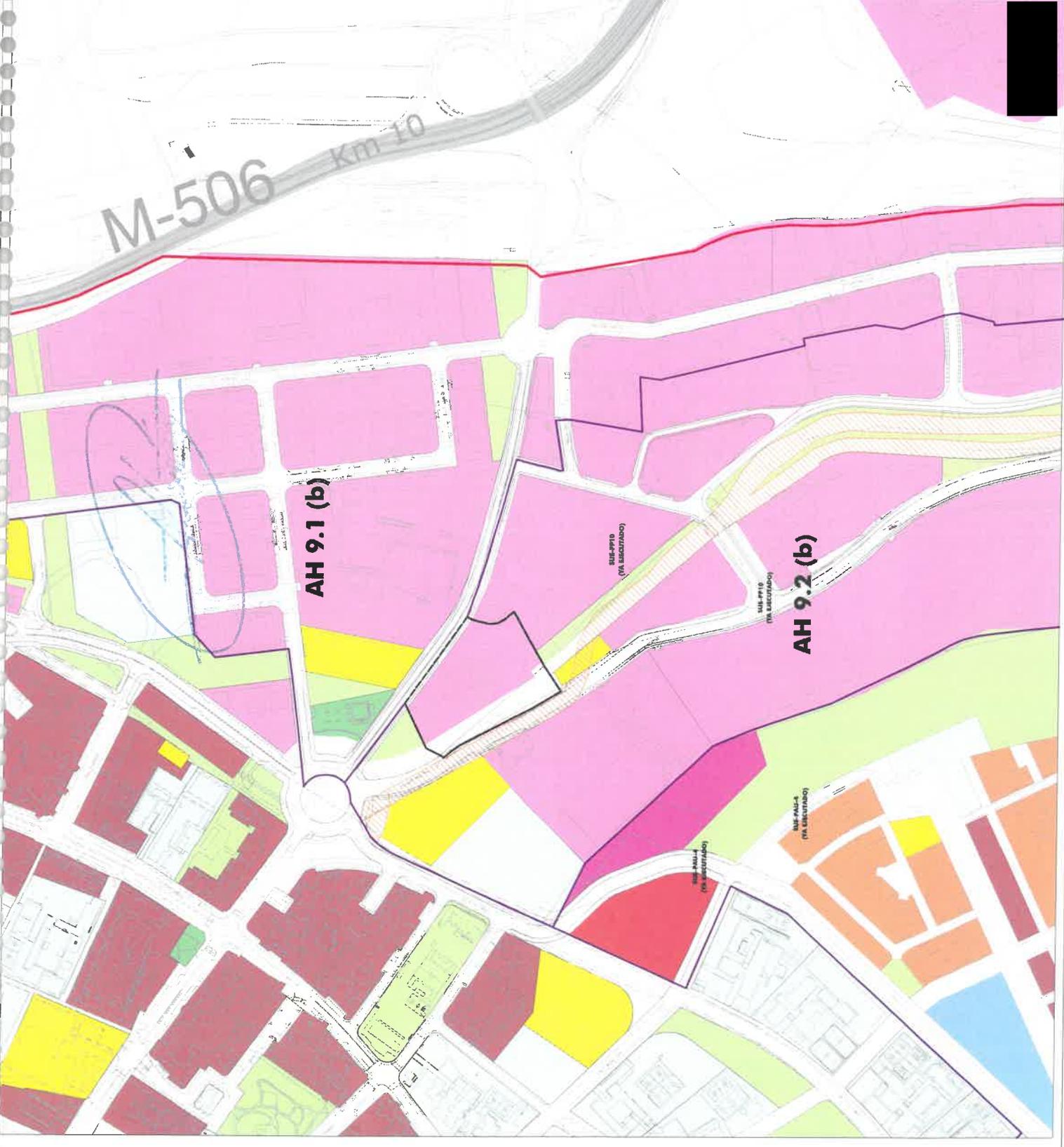
**vitalia**

APROBACIÓN INICIAL  
ENERO 2025



**PGOU DE MÓSTOLES**

ÁMBITOS	LÍMITE DEL SUELO URBANO
	LÍMITE DE ÁREA HOMOGÉNEA
AM nº	ÁREA HOMOGÉNEA (CÓDIGO)
	CAIFICACIÓN DEL SUELO Y ORDENANZAS
	ACTIVIDADES ECONÓMICAS (ZUA-E*)
	RESIDENCIAL CASCO CONSOLIDADO (ZUR-2)
	RESIDENCIAL INTEGRACIÓN SOCIAL (PAU-4)
	RESIDENCIAL COLECTIVA (PAU-4)
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (PAU-4)
	COMERCIAL (DISTINTOS GRADOS)
	ESTACIONES DE SERVICIO
	INFRAESTRUCTURAS PUNTO LIMPIO (PAU-4)
	EQUIPAMIENTO
	ZONAS VERDES
	RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS RECURIAS
	ESPACIO LIBRE PROTEGIDO
	ÁMBITO ORBITO DEL PLAN ESPECIAL



**CENTRO SOCIO SANITARIO VITALIA**  
**CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ 102 DE MÓSTOLES**  
**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN EN SUC**  
**PLANOS DE INFORMACIÓN**

PLANO Nº

**PI-4**

DELIMITACIÓN SOBRE ORDENACIÓN DEL PGOU

ESCALA: 1 : 2.000

PROYECCIÓN: UTM

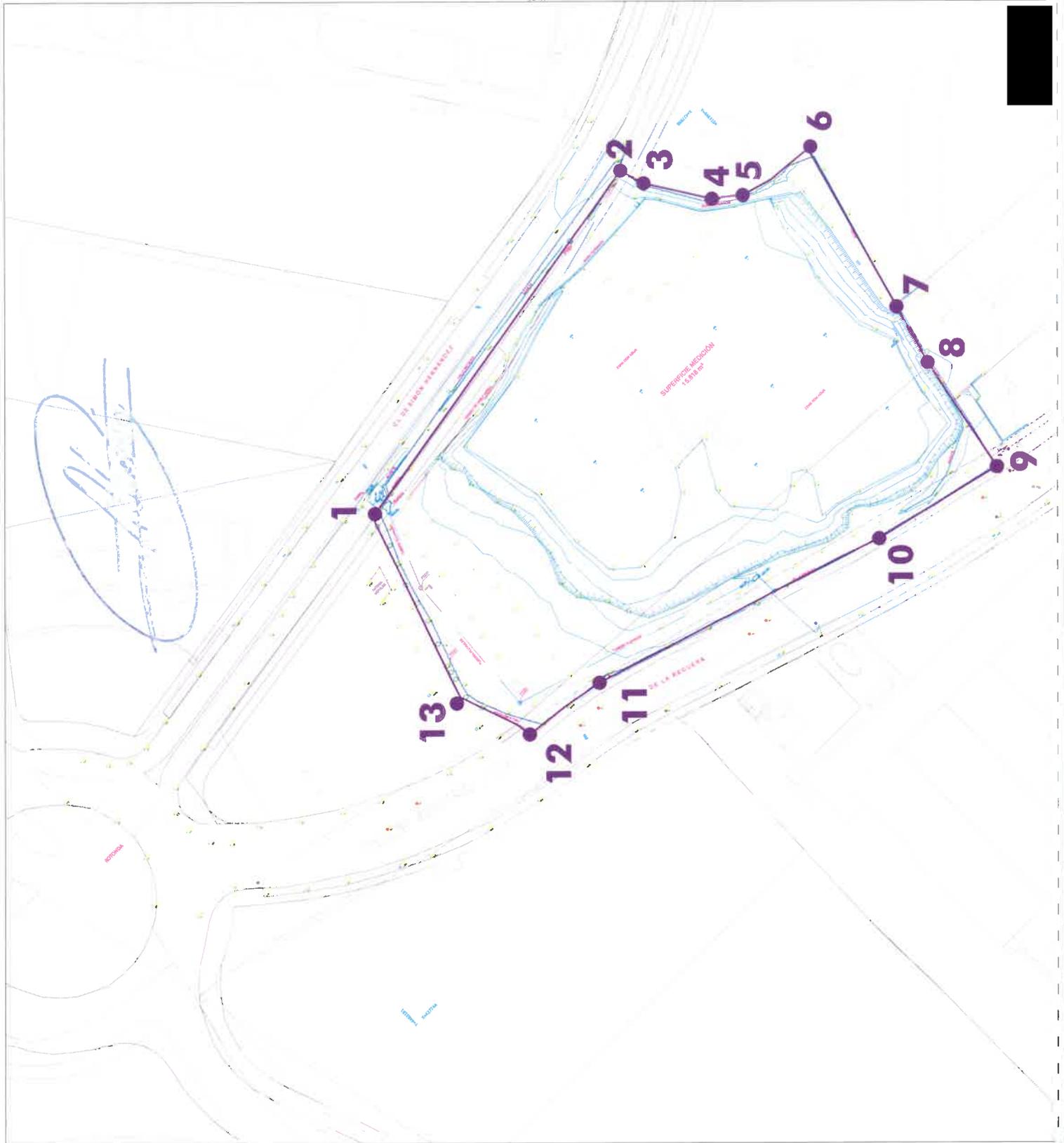
EDIFICACIONES: V, D, E, B

PROYECTO: VITALIA

APROBACIÓN INICIAL: ENERO 2012

**vitalia**

VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	4.278.861.210	44.631.943.775
2	4.279.814.685	44.631.253.865
3	4.279.779.790	44.631.189.965
4	4.279.736.090	44.631.001.160
5	4.279.746.290	44.630.915.990
6	4.279.881.065	44.630.728.060
7	4.279.434.585	44.630.488.785
8	4.279.278.785	44.630.401.465
9	4.278.987.885	44.630.211.665
10	4.278.787.980	44.630.537.470
11	4.278.387.705	44.631.313.375
12	4.278.244.510	44.631.507.675
13	4.278.348.510	44.631.700.275



**CENTRO SOCIO SANITARIO VITALIA**  
**CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ 102 DE MÓSTOLES**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN EN SUC**

PLANOS DE INFORMACIÓN

**DELIMITACIÓN SOBRE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO**

**PI-5**

FECHA: 1/06/2025  
 I: 500



APROBACIÓN INICIAL  
 ENERO 2025

**LÍMITES**

LÍMITE DEL ÁMBITO OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

**INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

- TUBERÍA PRINCIPAL DE ABASTECIMIENTO DE LA RED MUNICIPAL
- COLECTOR DE SANEAMIENTO DE LA RED MUNICIPAL
- CANALIZACIÓN DE LA RED ELÉCTRICA DE BAJA TENSIÓN
- TUBERÍA DE GAS DE LA RED SUPRAMUNICIPAL
- TUBERÍA DE GAS DE LA RED MUNICIPAL



**CENTRO SOCIO SANITARIO VITALIA  
CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ 102 DE MÓSTOLES  
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN EN SUC  
PLANOS DE INFORMACIÓN**

PLANO N°

**RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES PI-6**

ESCALA 1:1.000

PROYECTO: RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

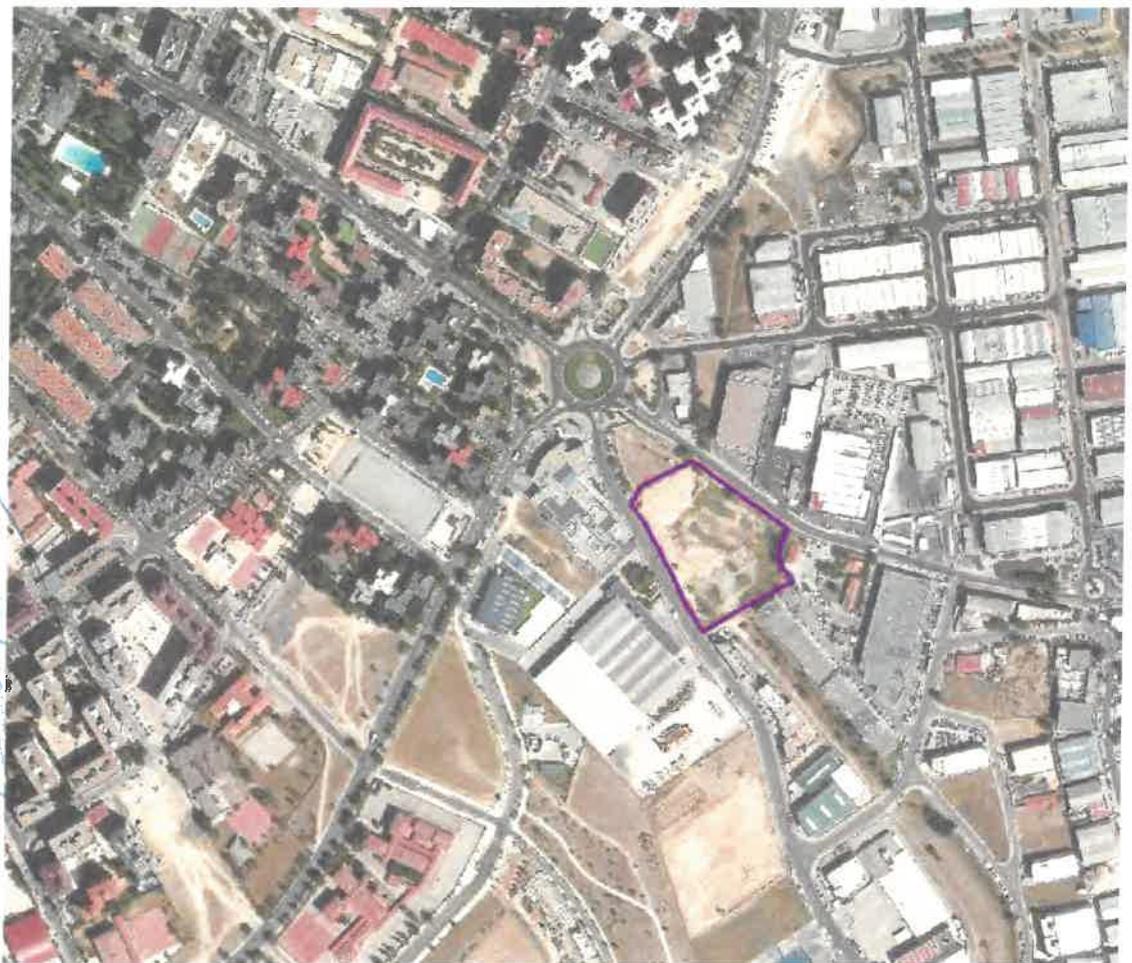
PROYECTANTE: VITALIA ASOCIADOS, S.L. (Calle Simón Hernández 102, Móstoles, Madrid)

PROBACIÓN INICIAL: FEBRERO 2017



**CENTRO SOCIO SANITARIO VITALIA**  
**CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ 102 DE MÓSTOLES**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN**  
**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**



ENERO 2025

José Antonio Bustillo Ramírez  
Licenciado en Ciencias Biológicas

# DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN PARA LA INSTALACIÓN DE CENTRO SOCIO SANITARIO. CALLE  
SIMÓN HERNÁNDEZ 102 DE MÓSTOLES



**Promotor:** VITALIA ACTIVOS S.L.

**Fecha:** ENERO 2025

**Redactor:** José Antonio Bustillo Ramírez.

c/ Duques de Najera 17, 5°C. Logroño. Tfno.: 610577869. Correo: ja.bustillor@gmail.com

# DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN. CENTRO SOCIO SANITARIO VITALIA. CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ  
102 DE MÓSTOLES

## ÍNDICE:

<b>Promotor</b>	<b>1</b>
<b>Situación.</b>	<b>1</b>
<b>Objeto.</b>	<b>2</b>
<b>Antecedentes.</b>	<b>2</b>
<b>Justificación.</b>	<b>5</b>
<b>Motivación de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.</b>	<b>6</b>
<b>Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas.</b>	<b>7</b>
<b>Desarrollo previsible del Plan Especial.</b>	<b>1</b>
<b>Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del Plan Especial en el ámbito territorial afectado.</b>	<b>3</b>
<b>Efectos ambientales previsibles.</b>	<b>18</b>
<b>Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.</b>	<b>24</b>
<b>Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.</b>	<b>25</b>
<b>Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del Plan Especial, tomando en consideración el cambio climático.</b>	<b>26</b>
<b>Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan Especial.</b>	<b>29</b>



# DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN. CENTRO SOCIO SANITARIO VITALIA. CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ  
102 DE MÓSTOLES

1

## Promotor

El presente Documento Ambiental Estratégico para la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada del Plan Especial de Ordenación de la calle Simón Hernández 102 de Móstoles (Madrid), se redacta por encargo de la empresa VITALIA ACTIVOS S.L., con domicilio a efectos de notificaciones: C/ Costa 2, 4º D. 50001 - Zaragoza, y con CIF B-99438780.

## Situación.

El ámbito objeto de este Plan Especial está situado al sureste del núcleo urbano de Móstoles (Madrid), en la zona de confluencia entre el núcleo residencial y el polígono industrial de La Fuensanta. La parcela queda delimitada por la Calle Simón Hernández y la Avenida de la Reguera.



El ámbito está clasificado como Suelo Urbano Consolidado por el PGOU de Móstoles.

Está formado por una parcela privada, destinada a uso productivo en el PGOU, con forma trapezoidal y los suelos aledaños, tramo de la vía pecuaria "Abrevadero del Barranco de la Reguera", cuyos límites se detallan a continuación:

- Al noreste: Calle Simón Hernández.

## DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

2

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN PARA LA INSTALACIÓN DE CENTRO SOCIO SANITARIO. CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ 102 DE MÓSTOLES

- Al sureste: parcelas de uso industrial
- Al suroeste: Vía Pecuaria que discurre por la Avenida de la Reguera, que deber ser desviada y deslindada en el desarrollo del Plan Especial.
- Al noroeste: zona verde y Glorieta de la Avenida de la ONU.

La referencia catastral del ámbito queda definida por una sola parcela, 8132803VK2683S0001KM, de 15.680 m<sup>2</sup> de superficie.

### Objeto.

La presente modificación tiene por objeto la tramitación de un Plan Especial para permitir implantar usos dotacionales en áreas de aprovechamiento económico.

El presente Documento Ambiental identificará y valorará las posibles implicaciones ambientales de esta propuesta y, si procede, establecerá medidas para prevenir, corregir o compensar, los efectos ambientales negativos que de ella se deriven.

### Antecedentes.

Con fecha 2 de noviembre de 2018, VITALIA HISPALIS, S.L., propietaria de la parcela, presenta solicitud de información urbanística especial para la construcción de un centro socio-sanitario de cuidados paliativos y dependientes.

El Ayuntamiento de Móstoles, a través de la directora de Edificación e Industrias, emitió informe con fecha 14 de noviembre de 2018 en los siguientes términos:

“...

*La parcela se localiza en Suelo Urbano calificado por la Ordenanza ZU-AE1-1 para uso genérico productivo.*

*Está afectada en su lindero con la Avenida de la Reguera por la existencia de una vía pecuaria calificada con la Ordenanza NU EL-RVP, abrevadero del Barranco de la Reguera, con una anchura de 20,89 metros según consta en la ficha.*

*Así mismo está afectado por el cauce del arroyo de la Reguera; por tal causa está afectada la parcela por las limitaciones establecidas en el artículo 3 de la Norma Urbanística de la Red de Cauces Públicos UN-RCP, en cuanto a usos del suelo y autorizaciones previas a la implantación de edificaciones y actividades cuando éstas se localicen en zona de servidumbre (5m) o de policía de aguas (100m).*

*Por tanto, en primer lugar, deberán instar ante la Comunidad de Madrid el deslinde de la vía pecuaria. Sin la aprobación formal de dicho deslinde no podrá autorizarse actuación alguna sobre dicha parcela.*

*Además, habrá que tramitar una licencia de obras complementarias de urbanización para terminar la zona colindante a la parcela en Avenida de la Reguera en la calle Simón Hernández.*

*Los parámetros de aprovechamiento vienen determinados en la Ordenanza de aplicación ZU-AE1-1.*

...

*El régimen de usos de la Ordenanza ZU-AE1 del Plan General de Ordenación Urbana, publicado en BOCAM el 25 de abril de 2009, se adjunta en ANEXO I a este informe.*

Enero 2025

SA

*Posteriormente, el 17 de septiembre de 2013, se emitió la INSTRUCCIÓN N° 30, para regular la incorporación de usos dotacionales en las áreas de aprovechamiento económico, y cuya implantación requiere la tramitación un Plan especial.*

*Una vez establecido el marco normativo que determina la implantación de usos en la parcela que nos ocupa, la propia Norma Zonal ZU-AE1, y la INSTRUCCIÓN 30, es preciso clasificar el uso pretendido de acuerdo con la clasificación establecida en las NNUU del Plan general, afVIII.2 USOS GENÉRICOS Y PORMENORIZADOS, para poder dictaminar acerca de su viabilidad y del procedimiento a seguir para su aplicación. Se estima el uso como el de un Centro Asistencial que engloba la residencia de mayores y un servicio asistencial médico y/o social.*

*También se considera que el uso se ejecuta en situación de edificio exclusivo, dado que no es viable la existencia de más de una actividad por parcela salvo en los casos de multiempresas.*

*Residencia de la tercera edad o de mayores, este uso está clasificado dentro del uso genérico Equipamientos y Servicios, como uso básico pormenorizado BIENESTAR SOCIAL, en la categoría B-2 (afVIII.5.2.1.) Este uso en situación de edificio exclusivo no está incluido dentro de los usos compatibles entre los enumerados en las determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo de la Ordenanza de aplicación.*

*Por tanto, su implantación requeriría de la tramitación previa de un Plan Especial de acuerdo con la INSTRUCCIÓN 30.*

...

Con fecha 8 de septiembre de 2020 se solicitó el inicio de la tramitación de un Plan Especial para posibilitar la construcción de un Centro Socio-Sanitario para personas mayores en la parcela con RC 8132803VK2683S0001KM, propiedad de VITALIA ACTIVOS S.L., incluyendo la siguiente documentación:

- Avance – Borrador del Plan Especial de Ordenación para la instalación de centro socio sanitario;
- Documento Ambiental Estratégico para la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada del PEO.

Dicha solicitud se encuadraba en el marco normativo descrito en el capítulo 2.1 de la presente memoria, siguiendo las pautas del informe del Ayuntamiento de Móstoles de fecha 14 de noviembre de 2018.

Posteriormente a la entrega se aprueba la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, que modifica el apartado tercero del artículo 34 de la Ley del Suelo en los siguientes términos:

“Cinco. Se modifica la redacción del apartado 3 del artículo 34, que queda redactado de la siguiente manera:

«3. Las determinaciones de la ordenación urbanística municipal a que se refiere el número 1 son estructurantes o pormenorizadas. Las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas, con carácter general, por los instrumentos de planeamiento general y, en su caso, por los planes especiales. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las estructurantes que correspondan.»

La aprobación de esta ley supone un cambio en el alcance de las determinaciones de los planes especiales, redactándose el presente documento conforme a lo establecido en la misma.

Con fecha 27 de noviembre de 2024, el Ayuntamiento de Móstoles emite informe técnico sobre el avance-borrador del Plan Especial de Ordenación para la implantación de un centro socio sanitario en la parcela situada en la calle Simón Hernández 102, en el que establece las pautas para la tramitación y contenidos del mismo.

Se señalan a continuación las cuestiones más destacables de dicho informe:

*“Su elaboración se basaba en una incorrecta aplicación de “la Instrucción municipal nº 30, redactada para regular la incorporación de usos dotacionales en las áreas de aprovechamiento económico, y cuya implantación requiere la tramitación un Plan especial”, puesto que la aplicación directa de la Orde-*

## DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

4

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN PARA LA INSTALACIÓN DE CENTRO SOCIO SANITARIO. CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ 102 DE MÓSTOLES

- Documento Ambiental Estratégico para la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada del PEO.

Dicha solicitud se encuadraba en el marco normativo descrito en el capítulo 2.1 de la presente memoria, siguiendo las pautas del informe del Ayuntamiento de Móstoles de fecha 14 de noviembre de 2018.

Posteriormente a la entrega se aprueba la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, que modifica el apartado tercero del artículo 34 de la Ley del Suelo en los siguientes términos:

“Cinco. Se modifica la redacción del apartado 3 del artículo 34, que queda redactado de la siguiente manera:

«3. Las determinaciones de la ordenación urbanística municipal a que se refiere el número 1 son estructurantes o pormenorizadas. Las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas, con carácter general, por los instrumentos de planeamiento general y, en su caso, por los planes especiales. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las estructurantes que correspondan.»

La aprobación de esta ley supone un cambio en el alcance de las determinaciones de los planes especiales, redactándose el presente documento conforme a lo establecido en la misma.

Con fecha 27 de noviembre de 2024, el Ayuntamiento de Móstoles emite informe técnico sobre el avance-borrador del Plan Especial de Ordenación para la implantación de un centro socio sanitario en la parcela situada en la calle Simón Hernández 102, en el que establece las pautas para la tramitación y contenidos del mismo.

Se señalan a continuación las cuestiones más destacables de dicho informe:

*“Su elaboración se basaba en una incorrecta aplicación de “la Instrucción municipal nº 30, redactada para regular la incorporación de usos dotacionales en las áreas de aprovechamiento económico, y cuya implantación requiere la tramitación un Plan especial”, puesto que la aplicación directa de la Ordenanza que califica la parcela, la ZU-AEI, no permite el uso dotacional pretendido. Pero incorrecta por que dicha instrucción permite las dotaciones, pero públicas y no privadas como la pretendida.*

*Cuestión que afortunadamente ha clarificado con posterioridad la modificación de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, llevada a cabo por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, que permite mediante plan especial la autorización del uso dotacional privado pretendido.*

*Por lo que hay que entender que la implantación del uso Centro Asistencial que engloba el uso residencia de mayores y servicio asistencial médico y/o social, es viable urbanísticamente mediante la tramitación de un Plan Especial, al amparo de la vigente legislación de suelo de la Comunidad de Madrid.”*

En lo relativo a los contenidos, señala las siguientes afecciones sectoriales:

- El Plan General prevé la modificación del trazado de la vía pecuaria abrevadero del barranco de la Reguera, estando actualmente en tramitación en el órgano competente de la Comunidad de Madrid.
- El informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo a petición de don José M<sup>a</sup> Iglesias Amarillo, respecto a la parcela de referencia catastral 8132803VK268350001KM, de acuerdo con el artículo 6.2 de Reglamento del Dominio Público Hidráulico señala que está afectada por la zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público y se encuentra dentro de la zona de policía del arroyo de la Reguera.

Se deberá asumir por el promotor la tramitación y adecuación de la vía pecuaria que afecte a la parcela.

Se deberá identificar la zona de calificación que afecte al dominio público hidráulico del mencionado arroyo, cuyo encauzamiento o adecuación de cauce deberá realizarse siguiendo la prescripción del organismo competente y asumiendo los costes que ello suponga.

como consecuencia de los pasos previos descritos, se elabora la documentación del plan especial para su aprobación inicial y posterior fase de participación pública y solicitud de los preceptivos informes sectoriales.

Enero 2025

## Justificación.

La justificación de la conveniencia y oportunidad de la aprobación del Plan Especial se concreta en las siguientes cuestiones:

- Existencia de demanda de plazas residenciales para mayores.
- Generación de empleos directos e indirectos, con claros beneficios socioeconómicos para la ciudad.
- Capacitación de la empresa promotora del Plan Especial para el desarrollo de la actuación por estar centrada su actividad en el desarrollo y gestión de este tipo de centros socio sanitarios, especializados en la prestación de servicios integrales de residencia temporal o permanente, de estancias diurnas y con trastornos graves y continuados de conducta, así como centros de discapacitados físicos.

La necesidad de plazas asistenciales para mayores se va a ir incrementando en los próximos años dada la evolución de la pirámide de población y el aumento de esperanza de vida. Se prevé un volumen creciente de población mayor de 65 años, favoreciendo aquello denominado como «cascada de dependencia» con más susceptibilidad de intervención y apoyo futuro. La presencia de discapacitados crece desde un 18,9% en el grupo de 65-69 años, hasta llegar a un 56,8% en las personas de más de 85 y mantiene una prevalencia similar entre sexos.

La pirámide de población de Móstoles apunta la necesidad en el futuro de mayor número de plazas residenciales.

Conforme a los datos de 2019, la población actual mayor de 65 años es de 41.587 personas, que supone un 19,88% del total de población.

El número total de plazas disponibles es 707 que, para una población de 41.587 habitantes mayores de 65 años, supone una ratio de 1,70 plazas por cada 100 personas mayores de 65 años.

La Organización Mundial de la Salud recomienda una ratio de 5 plazas por cada 100 personas mayores de 65, siendo en el conjunto de España de 4,21. Así, para el municipio de Móstoles serían necesarias 1.372 plazas, hasta alcanzar las 2.079 resultantes del cálculo de 5 plazas/ 100 habitantes mayores de 65 años. En este contexto está más que justificada la necesidad de nuevas instalaciones de este tipo.

La propuesta que recoge el presente Plan Especial incluye en su Opción 1 hasta 360 nuevas plazas en dos residencias de 180, una de ellas de carácter completamente privado, y la otra con plazas concertadas con la Administración.

Existe otra opción que sustituiría la segunda Residencia por un Hospital grupo 3, conforme a la calificación de la Comunidad de Madrid, con una capacidad similar.

En lo relativo al empleo, conforme a la Ley 11/2002, de 18 de diciembre, de Ordenación de la Actividad de los Centros y Servicios de Acción Social y de Mejora de la Calidad en la Prestación de los Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid, para obtener la acreditación las residencias de mayores deben contar con el siguiente personal:

La ratio de trabajadores por plaza de residente se estima en 0,5, superior a los estándares habituales para su acreditación ante la Comunidad de Madrid, que suelen estar en el entorno de:

- 0,25 personal/ plaza residente válido
- 0,35 personal/ plaza residente dependiente

De ellos 1 auxiliar de clínica por cada 10 residentes

Los beneficios sociales para la ciudad se pueden resumir en los siguientes puntos:

- Además de la creación de empleo en la fase de construcción, se mantendrían en el tiempo 120 puestos de trabajo por residencia y/o hospital una vez concluidas las obras.

- Ampliación de la capacidad asistencial de la ciudad en 360 plazas de residencia de mayores de altísima calidad y a unos precios asumibles por la ciudadanía.
- Inversión global de 10,96 millones de euros en el proyecto de cada una de las dos residencias proyectadas, abasteciéndose principalmente con proveedores locales.
- Puesta a disposición al departamento de servicios sociales de la Comunidad de Madrid de plazas residenciales para su concierto.

### Motivación de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

En el ámbito de la Comunidad de Madrid, en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental en desarrollo de la normativa básica estatal, se aplica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos previstos en la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas Disposición Transitoria Primera.

El procedimiento de la EAE admite dos formas en función de la previsible significancia de impacto del plan o programa. Así, establece un procedimiento simplificado, más simple y de menor alcance para modificaciones menores, zonas de reducida exención a nivel municipal. Y para todos aquellos proyectos no incluidos en este procedimiento, se ha establecido otro llamado ordinario.

Los planes y programas sometidos a **evaluación ambiental estratégica simplificada**, según el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, son los siguientes:

- Las modificaciones menores de los planes y programas sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria.
- Los planes y programas que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Conforme a lo estipulado en la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que regula el régimen transitorio en materia de evaluación ambiental en la Comunidad de Madrid y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, son objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada las Modificaciones menores de planeamiento general y de desarrollo, los **planes parciales y especiales**, que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y los instrumentos de planeamiento que estableciendo un marco para autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos necesarios para ser sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

La Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental establece en la sección 2ª del Capítulo I del Título II el Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada para la emisión del Informe Ambiental Estratégico. Dicho procedimiento conlleva el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada previamente a la Aprobación Inicial del plan a evaluar ambientalmente.

La redacción de un Documento Ambiental resulta necesaria para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada prevista en la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

El presente documento constituye el Documento Ambiental Estratégico que acompaña a la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles y deberá al menos contemplar los siguientes contenidos:

## DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

7

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN PARA LA INSTALACIÓN DE CENTRO SOCIO SANITARIO. CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ 102 DE MÓSTOLES

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

### Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas.

El Plan Especial se redacta para posibilitar el cambio de uso de la parcela, además de la obligación de:

- Establecer el nuevo trazado de la vía pecuaria y su deslinde, conforme a lo previsto en el PGOU y a los criterios e instrucciones de la Comunidad de Madrid.
- Establecer la nueva alineación a la Calle Simón Hernández, conforme a lo establecido en el PGOU.
- Establecer la zona de afección del cauce existente, conforme a los criterios e instrucciones de la CHT.
- Establecer los usos pormenorizados en cada ámbito delimitado.
- Definir las condiciones de altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras previsiones análogas.
- Definir las conexiones viarias y a las redes de infraestructuras básicas.

Para la consecución de estos objetivos se han barajado varias propuestas algunas de las cuales, las que se exponen a continuación, cumplen con todos los requisitos necesarios:

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN. CENTRO SOCIO SANITARIO VITALIA. CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ  
102 DE MÓSTOLES

1

		ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">DESCRIPCIÓN GRÁFICA</p> 				
	<b>ALTERNATIVA 1 ACTUACIONES</b>	La alternativa 0 supone la no intervención en el ámbito, por tanto, no desarrollar las previsiones del PGOU para el mismo. Esto implica las siguientes consecuencias:	La alternativa 1 supone la ejecución de lo previsto en el PGOU, destinado a uso industrial la parcela.	La alternativa 2 supone la ejecución de lo previsto en el PGOU, sustituyendo el uso industrial previsto por un dotacional privado destinado a <b>CENTRO SOCIO SANITARIO</b> .
	<b>ESTADO NATURAL DEL SUELO</b>	La estructura del suelo está en buena medida eliminada dando lugar a una hondonada que por periodos está anegada debido a los afloramientos de agua	Edificación de naves industriales y tratamiento duro en toda su superficie libre.	Edificación de complejo sociosanitario. Tratamiento mixto, zonas pavimentadas y zonas ajardinadas, de la superficie libre de parcela.
<b>AFECCIONES</b>	<b>DESLINDE VÍA PECUARIA Y TRATAMIENTO ESPECÍFICO</b>	No se produciría el cambio de trazado de la vía pecuaria, manteniéndose sobre la Avenida de la Reguera, con tratamiento de vía de tráfico rodado	Se produciría el cambio de trazado de la vía pecuaria, con un tratamiento blando de su superficie, adecuado a su carácter.  Habría que permitir accesos a la parcela atravesando la misma con características que soporten el paso de vehículos pesados o semipesados.	Se produciría el cambio de trazado de la vía pecuaria, con un tratamiento blando de su superficie, adecuado a su carácter.  Habría que permitir accesos a la parcela atravesando la misma para vehículos ligeros y furgonetas. No sería necesario permitir, una vez finalizadas las obras el acceso de vehículos pesados.

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

2

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN PARA LA INSTALACIÓN DE CENTRO SOCIO SANITARIO. CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ 102 DE MÓSTOLES

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
<b>AMPLIACIÓN CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ</b>	No se ejecutaría el retranqueo de la alineación	Sí se ejecutaría el retranqueo de la alineación, completando la urbanización de la calle.	Sí se ejecutaría el retranqueo de la alineación, completando la urbanización de la calle.
<b>ADECUACIÓN CAUCE</b>	Se mantendría el cauce entubado, sin tratamiento de su recorrido	Se reservaría una franja de 5 metros a los lados del cauce para servicio de la CHT. El tratamiento debería ser compatible con la tubería y con la zona verde contigua.	Se reservaría una franja de 5 metros a los lados del cauce para servicio de la CHT aunque se estará a los disponga al CHT. El tratamiento debería ser compatible con la tubería y con la zona verde contigua.
<b>ATMÓSFERA</b>	La naturalización de la parcela y el consiguiente desarrollo vegetal acabarán por conformar un pulmón verde que limpie el aire contaminado del ambiente próximo	Los potenciales usos autorizados pudieran tener afecciones sobre la calidad del aire aun cuando existen limitaciones en cuanto a emisiones de origen industrial	Los usos residenciales o dotacionales no están exentos de afectar la calidad del aire como consecuencia de la climatización de los edificios, para lo cual ya es posible adoptar medidas más eficientes e incluso no contaminantes.
<b>GEOLOGÍA / GEOMORFOLOGÍA</b>	La orografía de terreno mantendrá su topografía actual, irregular que favorecerá episodios de encharcamiento. Los suelos seguirán evolucionando hacia estadios más maduros	Se producirán rellenos para conseguir la nivelación del terreno y misma cota con los terrenos adyacentes. El suelo será ocupado y eliminará toda posibilidad de evolución y de su capacidad productiva a excepción de las zonas no tratadas. Algunas actividades industriales son potencialmente contaminadoras del suelo	Se producirán rellenos para conseguir la nivelación del terreno y misma cota con los terrenos adyacentes. El suelo será ocupado y eliminará toda posibilidad de evolución y de su capacidad productiva a excepción de las zonas no tratadas. La actividad no es potencialmente contaminadora del suelo
<b>AGUA</b>	El uso actual no requiere del aporte de agua de boca	El consumo de agua es función del número de trabajadores y de tipo de actividad que pudiera, o no, necesitar agua en sus procesos	El consumo de agua es el propio de un consumo doméstico, esto es, un ratio de entre 140 -240 litros por persona y día (según distintas fuentes de información)
<b>VEGETACIÓN</b>	Se ha constituido una comunidad vegetal densa y naturalizada	No está prevista más vegetación que la que pudiera acompañar la vía pecuaria	No está prevista más vegetación que la que pudiera acompañar la vía pecuaria y la zona libre sobre el cauce entubado
<b>FAUNA</b>	El espacio tiene capacidad para albergar fauna silvestre así como especies vinculadas a ambientes urbanos tales como ratas, gatos cimarrones, etc...	El espacio pierde toda capacidad de albergar especies. La vía pecuaria se constituye como un potencial corredor ecológico para avifauna principalmente	El espacio pierde toda capacidad de albergar especies. La vía pecuaria y el espacio libre sobre el cauce entubado se constituye como un potencial corredor ecológico para avifauna principalmente
<b>PAISAJE</b>	El espacio es de un parque periurbano. El entorno no reúne condiciones estéticas de especial valor	El uso industrial es compatible con el del entorno. El entorno no reúne condiciones estéticas de especial valor	El uso residencial es compatible con el adyacente dado la situación en el límite del área urbana residencial. El entorno no reúne condiciones estéticas de especial valor

Enero 2025

## Desarrollo previsible del Plan Especial.

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se tramitará conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, regulándose su tramitación en dicha ley en los artículos 29 y siguientes. Para el caso concreto del planeamiento urbanístico la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada consta de los siguientes trámites:

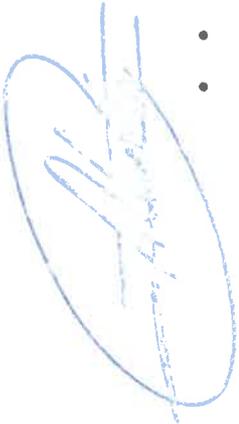
### 1. Inicio del procedimiento

Conforme a lo que se indica en la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, en los procedimientos de evaluación ambiental estratégica simplificada el documento aprobado inicialmente tendrá la consideración de borrador del plan, por tanto para iniciar el procedimiento, el órgano promotor, habitualmente el Ayuntamiento, tras la aprobación inicial, presentará ante la Consejería Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad la siguiente documentación:

- Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada
- Documentación sectorial exigida
- Borrador del Plan, en este caso el **documento aprobado inicialmente**
- Resultado de la fase de información pública una vez finalizada.
- Documento ambiental estratégico:
  - Objetivos de la planificación.
  - Alcance y contenido del plan y de sus alternativas
  - Desarrollo previsible del plan
  - Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan
  - Efectos ambientales previsibles
  - Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
  - Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada
  - Resumen de los motivos de la selección de las alternativas
  - Medidas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo en el medio ambiente tomando en consideración el cambio climático.
  - Descripción de las medidas para el seguimiento ambiental

### 2. Consultas previas

La Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, que deberán pronunciarse en el plazo de 45 días hábiles desde su recepción.



## DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

2

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN PARA LA INSTALACIÓN DE CENTRO SOCIO SANITARIO. CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ 102 DE MÓSTOLES

### 3. Informe ambiental estratégico

La Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, el resultado de la información pública si la hubiere y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 21/2013, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que:

- El plan debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas. Esta decisión se notificará al órgano promotor, habitualmente el Ayuntamiento, junto con el documento de alcance y el resultado de las consultas realizadas para que elabore el estudio ambiental estratégico y continúe con la tramitación del procedimiento ordinario.
- El plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

El informe ambiental estratégico, una vez formulado, se remitirá para su publicación en el plazo de 15 días hábiles en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. El contenido de los informes ambientales estratégicos publicados en el BOCM podrá ser consultado en el siguiente enlace.

El contenido del informe ambiental estratégico deberá ser incorporado al plan de manera previa a su aprobación definitiva.

Esta tramitación se lleva a cabo sin menoscabo de otras intervenciones necesarias:

- Aprobación de la modificación de trazado y deslinde de la vía pecuaria por la Comunidad de Madrid (Ley 811998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid), así como ejecución de las obras de señalamiento, amojonamiento y urbanización que se determinen por el Organismo competente de la CM.
- Autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para la implantación del uso pretendido.
- Tramitación del Plan Especial que regule la implantación del uso que se pretende. En la tramitación del Plan Especial se incluirán los dos puntos anteriores, el cambio de trazado y deslinde de la Vía Pecuaria al menos en el ámbito de la parcela objeto de este informe, y la autorización de la CHT para la implantación de la actividad Procedimiento ambiental, si procede y según corresponda dependiendo de la actividad y/o de las instalaciones que al final se decida (Ley 21/2013 de 9 de diciembre o Anexo V de la Ley 2/2002 de la CM).

## Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del Plan Especial en el ámbito territorial afectado.

La caracterización ambiental se circunscribe esencialmente al ámbito territorial de la zona afectada por el Plan Especial de forma que se obtiene una visión adaptada a la magnitud de la misma, lo cual no es óbice para la existencia de factores ambientales cuya caracterización trascienden dicho ámbito.

La situación ambiental debe exponerse en base a los siguientes aspectos ambientales, y que no son otros que los que se incluyen en la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. A saber:

1. la biodiversidad,
2. la población,
3. la salud humana,
4. la fauna,
5. la flora,
6. la tierra (geología y geomorfología),
7. el agua (hidrogeología e hidrología),
8. el aire,
9. los factores climáticos,
10. su incidencia en el cambio climático,
11. los bienes materiales,
12. el patrimonio cultural,
13. el paisaje y
14. la interrelación entre estos factores (calidad y usos del suelo).

En la actualidad la parcela se encuentra vallada y el abandono al que lleva sometida desde hace varios años ha producido la naturalización de la misma siendo un hecho bastante llamativo que la presencia más o permanente de agua ha dado lugar a un hábitat acuático. El solar presenta vestigios de actividades pasadas en forma de piezas de hormigón y ladrillo distribuidas por algunas zonas del solar consecuencia de derribos pretéritos.



## DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

4

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN PARA LA INSTALACIÓN DE CENTRO SOCIO SANITARIO. CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ 102 DE MÓSTOLES



*Estado actual de la parcela*

### **Biodiversidad:**

El ámbito se localiza en un entorno urbano densamente antropizado, rodeado de infraestructuras viarias e inserto en la trama urbana, por lo que forma parte de un ecosistema condicionado por dichas variables y que está definido por una baja diversidad y densidad de especies animales y vegetales.

La naturalización de la parcelas así como su posición periférica en el núcleo urbano hace pensar que pudiera estar ejerciendo una función conectora de las especies entre el hábitat urbano y rural dando lugar a una variedad y densidad de especies mayor a la esperada y a la que contribuiría también la presencia constante de agua embalsada.

### **Población:**

Como se ha señalado en el apartado *Justificación* de este documento, el municipio carece de plazas suficientes en centros socio sanitarios para atender la futura demanda prevista en base al estudio demográfico llevado a cabo. Esta situación que a fecha de hoy quizás no represente un problema, a largo plazo lo será y, en las actuales circunstancias, la población se verá avocada a buscar solución habitacional en otras poblaciones con los perjuicios derivados para la estructura social del municipio que ello conlleva.

### **Salud humana:**

No se identifican problemas relacionados con aspectos tales como el abastecimiento, el saneamiento o la gestión de residuos, esto es, se considera suficiente la infraestructura existente para satisfacer la demanda prevista.

### **Residuos:**

No se observa problema por este aspecto. El municipio dispone de una red de recogida selectiva que cubre todas las necesidades del término municipal.

Enero 2025

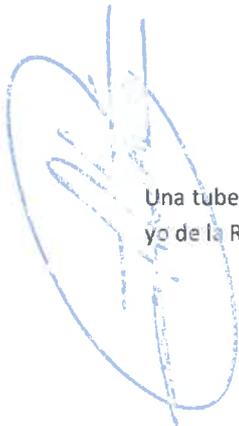
**Abastecimiento de agua**

La zona dispone de conexión a la red de abastecimiento municipal. No se observan problemas por este aspecto en relación a la calidad del agua o capacidad para satisfacer la demanda máxima.

Las dos calles que flanquean la parcela cuentan con red de abastecimiento de agua de carácter urbano, discutiendo por la Avenida de la ONU una canalización de carácter general y alcance municipal.



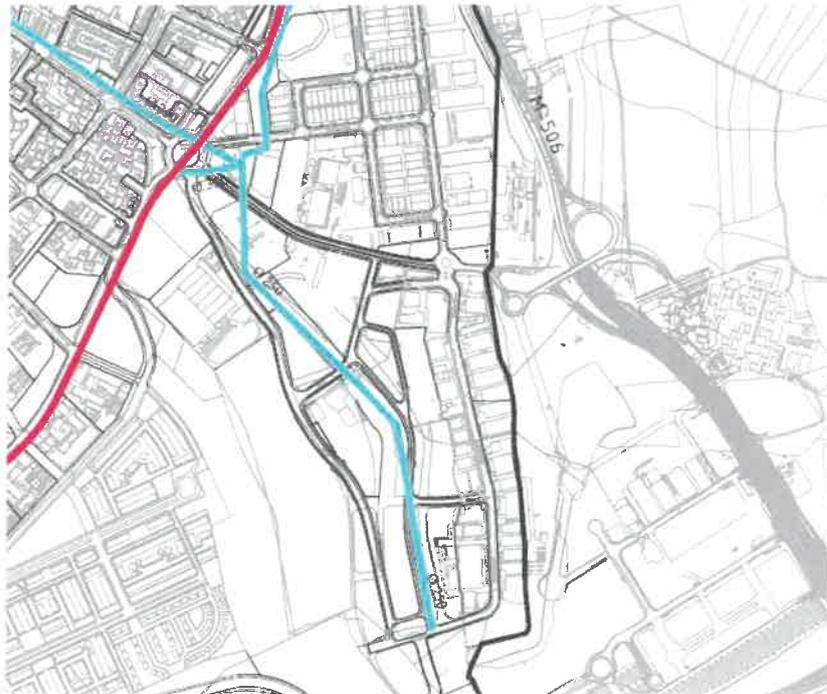
Una tubería de la red secundaria de riego discurre por la parcela, coincidente con el cauce entubado del Arroyo de la Reguera.



## DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

6

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN PARA LA INSTALACIÓN DE CENTRO SOCIO SANITARIO. CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ 102 DE MÓSTOLES



### Saneamiento:

El espacio cuenta con red de saneamiento municipal. No se observan problemas por este aspecto en relación a la capacidad de tratamiento de las aguas residuales o la calidad del agua vertida.

La red de saneamiento municipal existente en el entorno del ámbito discurre tanto por la Calle Simón Hernández como por la Avenida de la Reguera.

Desde esta última vía se conecta con el colector general que rodea por el sur el núcleo urbano y llega hasta la Depuradora del Arroyo de la Reguera.



Enero 2025

**Electromagnetismo:**

“Las principales fuentes de contaminación electromagnética en el municipio lo constituyen las líneas de alta tensión que atraviesan el municipio, concretamente las líneas: Villaviciosa-Morata (400Kv), Tordesillas-Moraleja (400Kv) y Majadahonda-Villaiverde-Coslada (220 Kv), así como las antenas de telefonía móvil”<sup>1</sup>

La red eléctrica principal no afecta al ámbito del Plan Especial. Sin embargo, dentro del ámbito hay una antena de telefonía.



**Antena de telefonía situada en el ámbito**

Según datos del *Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital*, la antena reúne las siguientes características:

**NIVELES MEDIDOS EN EL ENTORNO**

Distancia (m)	(*) Acimut (º)	Valor Medido ( $\mu\text{W}/\text{cm}^2$ )
114.0		0.16555
129.0	10.0	1.54065
88.0	95.0	0.27059
118.0	180.0	0.36935
94.0	265.0	0.36935

“Los niveles medidos cumplen la normativa legal vigente, al encontrarse muy por debajo de los niveles de referencia establecidos.

El nivel de referencia más restrictivo para los servicios de radiocomunicación es de  $200 \mu\text{W}/\text{cm}^2$ . El nivel de referencia para los distintos servicios de telefonía móvil es siempre superior al valor más restrictivo ( $200 \mu\text{W}/\text{cm}^2$ ) anteriormente indicado. Por ejemplo, para el servicio de telefonía móvil en la frecuencia de 2000 MHz, el nivel de referencia es  $1000 \mu\text{W}/\text{cm}^2$ .

(\*) Acimut es el ángulo que tiene una determinada dirección. Para calcularlo se toma como referencia el norte geográfico y a partir de ahí se gira en el sentido de las agujas del reloj.<sup>2</sup>”

<sup>1</sup> Estudio de incidencia Ambiental. Memoria Estudio de contaminación electromagnética. Inventario de las explotaciones ganaderas del término municipal de Móstoles. REVISIÓN Y ADAPTACIÓN PLAN GENERAL DE MÓSTOLES (MADRID)

## DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

8

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN PARA LA INSTALACIÓN DE CENTRO SOCIO SANITARIO. CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ 102 DE MÓSTOLES

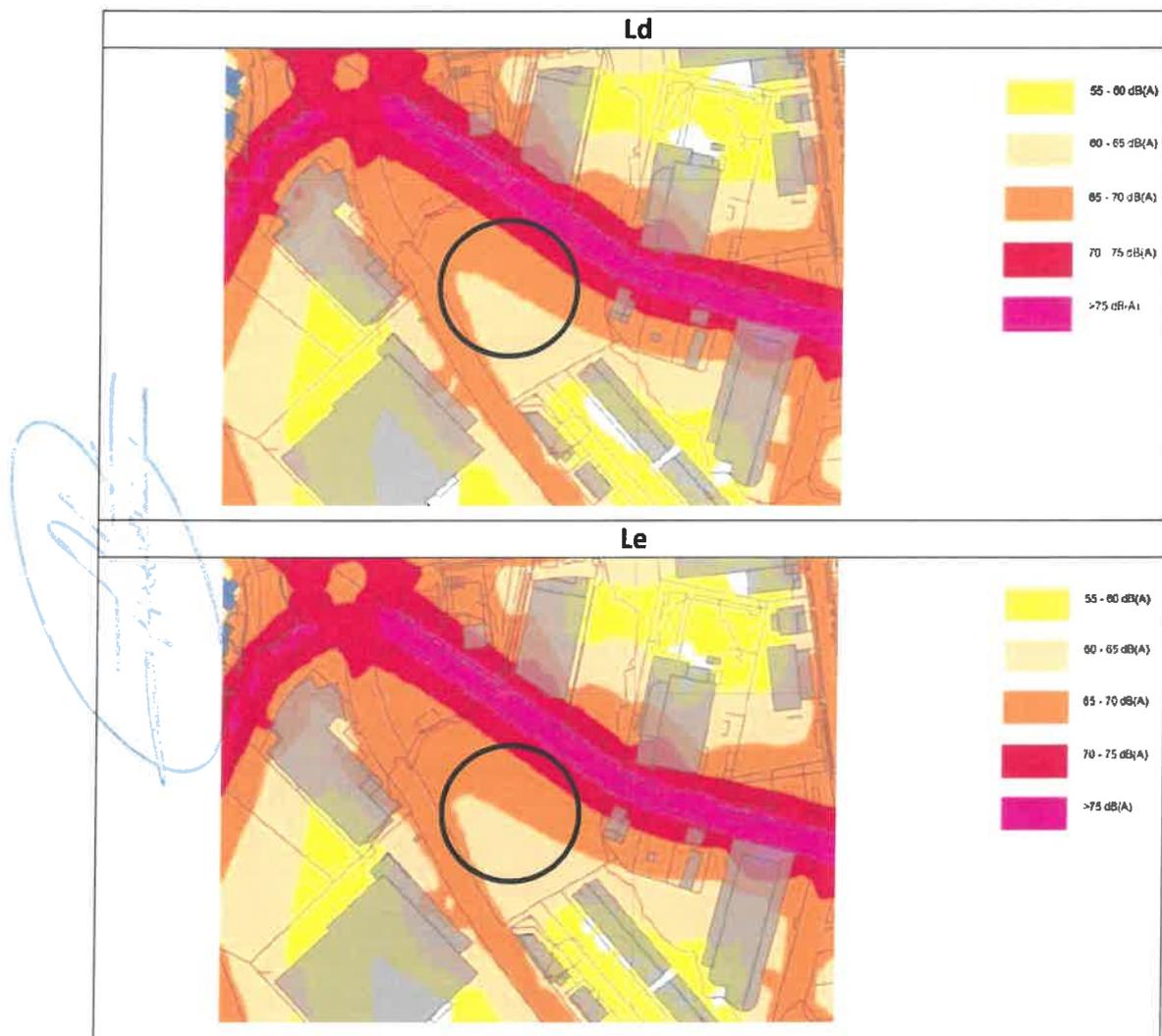
### Ruido:

El municipio cuenta con un mapa estratégico de ruido para la aglomeración urbana desde 2012 dentro de la segunda fase de aplicación de la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del consejo sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.

Los mapas estratégicos de ruido contienen información sobre niveles sonoros y sobre la población expuesta a determinados intervalos de esos niveles de ruido, además de otros datos exigidos por la Directiva 2002/49/CE y la Ley del Ruido.

El ámbito de estudio se encuentra situado en la Calle Simón Hernández en Móstoles, en una vía de acceso principal de la ciudad y en una zona predominante de servicios.

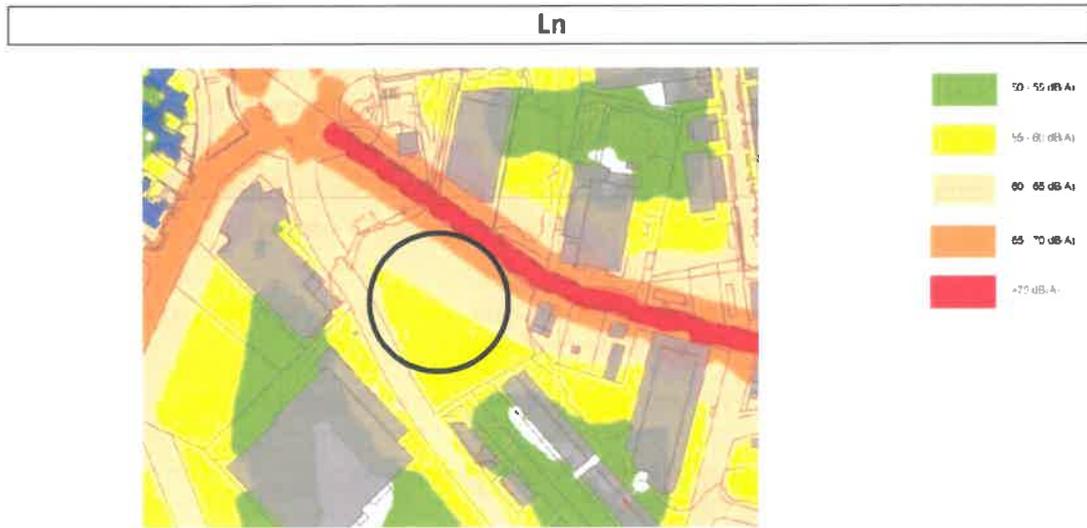
El mapa estratégico de ruido muestra los siguientes resultados en las imágenes siguientes:



<sup>2</sup> <https://geoportal.minetur.gob.es/VCTEL/detalleEstacion.do?emplazamiento=2803454>

# DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN PARA LA INSTALACIÓN DE CENTRO SOCIO SANITARIO. CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ 102 DE MÓSTOLES



En la actualidad la zonificación acústica de la zona la clasifica como área industrial para la cual se establecen los siguientes valores u objetivos de calidad acústica

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

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L d	L e	L n
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65

En todos los planos se observa que dentro del ámbito del Plan Especial se incumplen los límites acústicos fijados para el uso previsto en la parte adyacente a la calle Simón Hernández.

### Iluminación:

Este aspecto ambiental, que ha ido ganando importancia a lo largo de los últimos años, es relevante porque un exceso de iluminación o una incorrecta proyección de la misma generan contaminación lumínica.

En este sentido, la zona ni recibe ni es foco emisor de contaminación lumínica de especial relevancia y que, por lo demás, es la propia de la que se produce en un entorno urbano residencial e industrial. Conviene mencionar en este sentido que el municipio hay puesto en marcha un programa de prevención de la contaminación, del consumo eléctrico y de la contaminación lumínica que ha llevado a la sustitución del 59% del alumbrado público hasta la fecha.

### Soleamiento:

La topografía del terreno en el área urbana es plana y la parcela en particular se encuentra algo alejada del resto de parcelas edificadas gracias a la amplitud de las avenidas y calles que la delimitan, por lo que el grado de asoleo es máximo lo que le confiere una magnífica cualidad de cara a adoptar las medidas de climatización e iluminación más eficientes posible.

**Riesgos:**

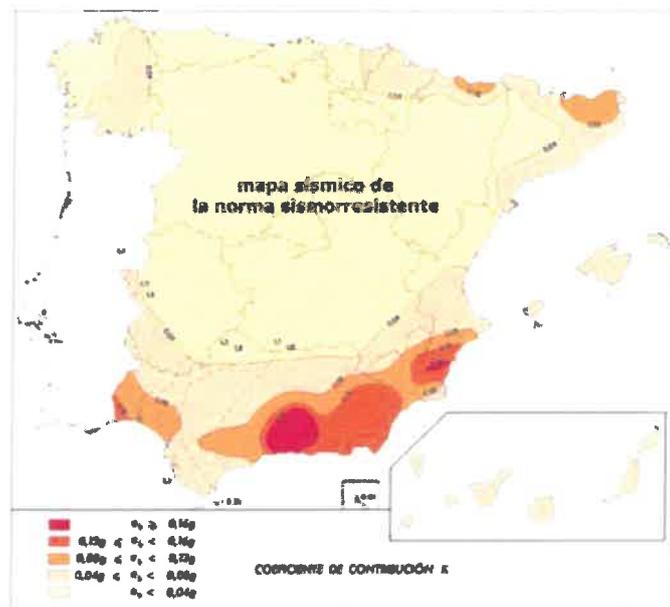
Sirve este apartado para identificar los riesgos naturales y tecnológicos tales como inundabilidad, hundimientos del terreno, terremotos o, por otro lado, radiación, tránsito de mercancías peligrosas y similares.

En los materiales cuaternarios es previsible la aparición de asentamientos (deformaciones) importantes debido a su baja capacidad de carga, derivada del elevado nivel freático, la escasa compacidad de los sedimentos acumulados y de la potencia de la capa vegetal.<sup>3</sup>

Consultada la información relativa a inundabilidad<sup>4</sup> no se han descrito episodios de este tipo ni existen estudios centrados en la zona por lo que puede establecerse el nulo riesgo en el ámbito del Plan Especial.

**Datos Sísmicos:**

Según los criterios de la norma sismorresistente (NC SE-02), la zona objeto del estudio presenta un valor de aceleración sísmica básica < de 0.04 por lo que no es obligatorio la aplicación de la norma al carecer de peligrosidad sísmica.



Mapa Sísmico de la Norma NC SE-2

<sup>3</sup> Estudio de Incidencia Ambiental. Estudio de la caracterización de la calidad de los suelos. Revisión y Adaptación del Plan General. Ayuntamiento de Móstoles.

<sup>4</sup> Áreas con riesgo potencial significativo de inundación [https://www.miteco.gob.es/ca/cartografia-y-sig/ide/directorio\\_datos\\_servicios/agua/wms-inspire-agua.aspx](https://www.miteco.gob.es/ca/cartografia-y-sig/ide/directorio_datos_servicios/agua/wms-inspire-agua.aspx)

**Movilidad:**

Móstoles cuenta con un Plan de Movilidad Sostenible (PMUS) desde 2010 que aún no ha sido ejecutado en su totalidad y que no contempla actuaciones específicas en el ámbito de este Plan Especial.

La situación de la parcela reúne condiciones suficientes de conexión con la red de transporte público de la ciudad e interurbana por lo que la accesibilidad a la misma es adecuada.

Asimismo, dada su localización es posible acceder, por medios activos a servicios básicos tales como los centros sanitarios o los comerciales, por su proximidad (< 500 m).

**Fauna**

Dado el carácter urbano de la parcela y su entorno, la fauna es un factor ambiental carente de significancia.

Analizada la información existente, se concluye que el medio no constituye un espacio de especial interés para especies amenazadas o protegidas.

La vía pecuaria "Abrevadero" que discurre por lado sur de la parcela reúne buenas condiciones como corredor ecológico. Esta infraestructura conecta el medio rural adyacente con las zonas verdes del núcleo urbano de Móstoles favoreciendo la conectividad de ambos ecosistemas y el tránsito de especies entre ambos medios permitiendo una mayor diversidad de especies e intercambio genético de las poblaciones.



Estado de la vía pecuaria junto al ámbito del Plan Especial

**Flora**

La nula intervención sobre la parcela ha provocado el crecimiento de vegetación principalmente de tipo higrófilo, si bien pueden observarse algunos pocos ejemplares de vegetación arbórea de aparición espontánea cuyo porte ha adquirido cierta entidad. Así, pueden llegar a identificarse ejemplares de almez (*Celtis australis*), almendro (*Prunus dulcis*), el invasor ailanto (*Ailanthus altissima*) o el olmo menor (*Ulmus minor*).

En todo caso, la comunidad vegetal que se ha constituido no tiene especial interés para su conservación por sus condiciones de singularidad o para su conservación, si bien no puede negarse el beneficio que produce en términos ambientales.

### Tierra (geología y geomorfología)

El término municipal está constituido por materiales detríticos correspondientes al relleno terciario de la cuenca y al recubrimiento cuaternario derivado de la red hidrográfica actual. Es este último el que está presente en el ámbito del Plan Especial:

- **Sedimentos Cuaternarios.** Con respecto a la sedimentación acontecida en el Cuaternario y asociada al Río Guadarrama (terracea y llanura aluvial) y su red fluvial secundaria (el Arroyo del Soto y de Los Combos), existen depósitos de cauces y fondos de valle (aluvial-coluvial). Los depósitos de los cauces son arenosos, texturas gruesas y muy gruesas, o formados por cantos y bloques, distribuyéndose de la misma manera que los depósitos de las vegas. La mineralogía de las arenas, en su fracción gruesa, confirma una asociación única en cauces y vegas, estando constituida mayoritariamente por apatito (44-64%) y en menor medida por circón (2-28%) y granate (0-38%). En la fracción ligera tiene cuarzo (46-78%) y ortosa (19-54%).

Tras consultar el extracto de la información sobre puntos de interés geológico disponible en la página Web del IGME dentro de apartado Bases de Datos, (base de datos PATRIGEO), se determina que, para la zona de estudio, no figura reseñado ningún *P.I.G.* en el Inventario Nacional de Puntos de Interés Geológico.

Se señalan los *PIG* más próximos al ámbito de este Plan Especial:



El Estudio de Incidencia Ambiental. *Estudio de la Caracterización de la Calidad de los Suelos. Revisión y Adaptación Plan General de Móstoles (Madrid)* identificó la localización de zonas potencialmente conflictivas en función del uso del suelo. Entre las que no se localizaba ningún emplazamiento en el ámbito del Plan Especial.

En la actualidad la topografía de la parcela es el resultado del desmantelamiento de una antigua fundición. “Quedó un agujero de casi 3.000 metros cuadrados de superficie y casi 20 de profundidad. En principio, el hueco era para los cimientos de un gran centro comercial, pero fue invadido por el agua que salía por los aliviaderos del arroyo de la Reguera, que discurre cercano al lugar.”

Debido a lo anteriormente dicho, la estructura del suelo ha sido completamente alterada dando lugar a un suelo sin valor desde el punto de vista productivo.

La parcela no parece haber acogido actividades industriales a la luz de las imágenes históricas analizadas y la bibliografía consultada. Esto, es decir la inexistencia histórica de **actividades potencialmente contaminadoras del suelo**, hace presuponer la ausencia de contaminación en el suelo.

**Agua (hidrogeología e hidrología)**

Por la parcela discurren un arroyo canalizado por su interior que recorre la parcela por el lado sur y oeste. Se trata del arroyo La Reguera. No existen **cursos superficiales** de agua en la zona.

El Arroyo de los Combos o de La Reguera discurre en dirección noreste-suroeste, drenando la mitad sur del territorio del municipio. A diferencia del Arroyo del Soto, tan sólo una parte de su cuenca se halla en el interior del término de Móstoles, localizándose su confluencia con el Río Guadarrama dentro del término de Arroyo-molinos.

El nacimiento de este arroyo se sitúa dentro del término de Alcorcón, introduciéndose rápidamente en el de Móstoles, donde recibe los aportes de los Arroyos de la Solana y Valdetocino, situados ambos en el término de Fuenlabrada. Dentro del ámbito de estudio recibe sus principales aportes de la margen izquierda, en concreto de los Arroyos de Fregaceras, la Rinconada y de la Mesa, constituyendo el cauce de éste último parte del límite municipal con Moraleja de En medio. El Arroyo de Valdearenal, localizado en su margen derecha, nace en el interior del término de Móstoles aunque vierte sus aguas fuera de éste.

No se dispone de información sobre el trazado de la canalización de este arroyo a su paso por la parcelas ámbito de la Plan Especial.

Respecto a la presencia de **masas subterráneas** de agua, bajo la parcela se sitúa la masa denominada Guadarrama-Manzanares. Según datos extraídos de "Anejo 7 de la Memoria Inventario de Presiones y Evaluación del Estado de las Masas de Agua. Parte Española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo. Plan Hidrológico de Cuenca", esta masa de agua sufre algunos impactos derivados de la extracción -si bien no está sobre explotado- y en menor medida del vertido de aguas. También se identifica la presencia de suelos contaminados que ponen en riesgo la integridad del acuífero:

Código	Nombre	Estado cuantitativo	Estado químico	Estado de la masa
ES030MSBT030.011	Madrid: Guadarrama Manzanares	Bueno	Malo	Malo

No se han descrito problemas debido a la escorrentía superficial. Ya el documento Estudio de Incidencia Ambiental del PGOU de Móstoles establece en línea con lo anterior que "El desarrollo del suelo urbanizable supone la impermeabilización de gran parte de la superficie municipal lo que provoca un aumento de la escorrentía superficial en caso de aguaceros, que se traduce en un incremento en el caudal de aguas pluviales que se desagua. Las aguas pluviales que se colectarán a través de la red separativa se devolverán a los cauces fluviales del ámbito, aumentando su caudal. En la actualidad la permeabilidad de los terrenos provoca que gran parte de las aguas pluviales se infiltre sin llegar a los cauces.

El estudio hidrológico realizado concluye que la red natural de drenaje puede admitir los caudales que se generarán como consecuencia de las actuaciones previstas en el Plan.

Abundando en ello, estudio hidrológico asociado al anterior indica que el efecto del plan general de ordenación urbana (suponiendo su total desarrollo) sobre la cuenca del arroyo de La Reguera supone un incremento del 27,04%, -para un periodo de retorno de 5 años- y del 22,01 %, -para un periodo de retorno de 15 años-, sobre la escorrentía actual de la cuenca.

**Aire:**

La calidad del aire en el municipio puede conocerse mediante el análisis de la información contenida en el documento *Revisión de la Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid. 2013-2020*:

Dióxido de nitrógeno (NO<sub>2</sub>)

Para el caso del dióxido de nitrógeno (NO<sub>2</sub>), esta norma establece un valor límite anual para la protección de la salud de 40 µg/m<sup>3</sup> de NO<sub>2</sub> y un valor límite horario para la protección de la salud de 200 µg/m<sup>3</sup> de NO<sub>2</sub> que no podrá superarse en más de 18 ocasiones por año civil.

De acuerdo al Informe Anual de Calidad del Aire en la Comunidad de Madrid para el periodo comprendido entre 2013 y 2017, se han obtenido los siguientes valores:

Tabla. Valores límite de protección de la salud de dióxido de nitrógeno. Valor límite anual.

DIÓXIDO DE NITRÓGENO (NO <sub>2</sub> )						
Estaciones de medición		Valor límite anual (µg/m <sup>3</sup> )				
		Año 2013	Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017
Urbana Sur	Móstoles	26	28	31	24	32

Tabla. Valores límite de protección de la salud de dióxido de nitrógeno. Valor límite horario.

Estaciones de medición		Nº de superaciones del valor límite horario				
		Año 2013	Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017
Urbana Sur	Móstoles	0	0	2	0	0

Fuente: *Calidad del Aire en la Comunidad de Madrid. Informe Anual 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017.*

Ozono troposférico

En el caso del ozono (O<sub>3</sub>), el Real Decreto 102/2011 establece un nivel de 120 µg/m<sup>3</sup> como valor máximo diario de las medias móviles octohorarias, que no deberá superarse en más de 25 días por cada año civil de promedio en un periodo de 3 años (valor objetivo para la protección de la salud), y un promedio de 18.000 µg/m<sup>3</sup>·h en un periodo de 5 años de AOT40 (valor objetivo para la protección de la vegetación). A continuación se detallan los valores obtenidos en las estaciones de la Red para los años 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017.

Tabla. Valor objetivo para la protección de la salud humana para el ozono.

OZONO (O <sub>3</sub> )						
Estaciones de medición		Nº de superaciones del valor objetivo para la protección de la salud humana (promedio 3 años)				
		Año 2013	Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017
Urbana Sur	Móstoles	22	24	28	28	29
Los valores marcados en azul corresponden a superaciones de los objetivos de inmisión						

Fuente: *Calidad del Aire en la Comunidad de Madrid. Informe Anual 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017.*

Partículas en suspensión (PM<sub>10</sub>)

El Real Decreto 102/2011, en el caso de las partículas (PM<sub>10</sub>), establece como objetivo para la protección de la salud un valor medio anual de 40 µg/m<sup>3</sup>, mientras que en la *Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático* se define un objetivo más exigente de 35 µg/m<sup>3</sup> de media anual. Así mismo, esta estrategia marca un objetivo

de superaciones máximas del valor medio diario de 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  en 20 ocasiones frente a 35 ocasiones que establece la normativa como valor límite para la protección de la salud.

A continuación se detallan los valores de inmisión medidos en la Red de Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid para el periodo comprendido entre 2013 y 2017 (con el descuento aplicado de las intrusiones saharianas).

Tabla. Media anual para partículas  $\text{PM}_{10}$ .

Estaciones de medición		PARTICULAS ( $\text{PM}_{10}$ )				
		Media anual ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) descontando episodios de origen natural				
		Año 2013	Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017
Urbana Sur	Móstoles	18	20	17	12	17

Fuente: Calidad del Aire en la Comunidad de Madrid. Informe Anual 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017

Por lo que respecta al cumplimiento de los objetivos de calidad del aire establecidos en la normativa para las partículas, puede observarse que los valores de  $\text{PM}_{10}$  registrados en todas las estaciones de la Red para los años 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017 no superan los valores máximos exigidos.

A la vista de los datos analizados puede establecerse que la calidad del aire cumple con los objetivos marcados en la Estrategia a excepción del ozono troposférico cuyo datos los últimos años no son todo lo buenos que sería deseable. Esta molécula se forma como consecuencia de:

- vehículos de carretera, como son automóviles, camiones y autobuses.
- industrias y fuentes de combustión de gran tamaño.
- industrias pequeñas como las imprentas, tintorerías, etc., y las gasolineras.
- productos de consumo tales como pinturas y productos de limpieza.
- emisiones de motores de aviones, equipos de construcción, segadoras, y equipo de jardinería.

Los efectos se ven agravados en situaciones de mucho calor, o /y cuando el grado de insolación es elevado y no hay viento.

El riesgo que entraña la presencia de altas concentraciones de este contaminante es que la inhalación de ozono puede afectar el funcionamiento pulmonar y empeorar los ataques de asma. Asimismo, puede aumentar la susceptibilidad de los pulmones a infecciones, a los alérgenos, y a otros contaminantes del aire.

#### Factores Climáticos:

El clima recibe influencias mediterráneas, es cálido y templado. Los inviernos son más lluviosos que los veranos y la temperatura media anual es 13.7 °C.

En el municipio no se producen fenómenos climáticos que condicionen los usos actuales. Esto es, no se producen ni heladas o nevadas extremas.

A pesar de ello, la Comunidad de Madrid cuenta con un Plan de Vigilancia y Control de Efectos de las Olas de Calor el cual se ha visto obligado a activar en algunas ocasiones. Del mismo modo dispone –y también se ha visto obligado a activar en determinadas ocasiones- el Protocolo por Ola de frío.

También se producen regularmente episodios de fuertes vientos.

**Incidencia en el cambio climático:**

La incidencia de este impacto en la Comunidad de Madrid se hará notar por una subida de las temperaturas medias.

Los resultados apuntan hacia un calentamiento global del orden de 2°C a 5°C para el final del siglo XXI. Los resultados de las simulaciones también apuntan hacia un aumento de la precipitación global anual (5 a 25%)

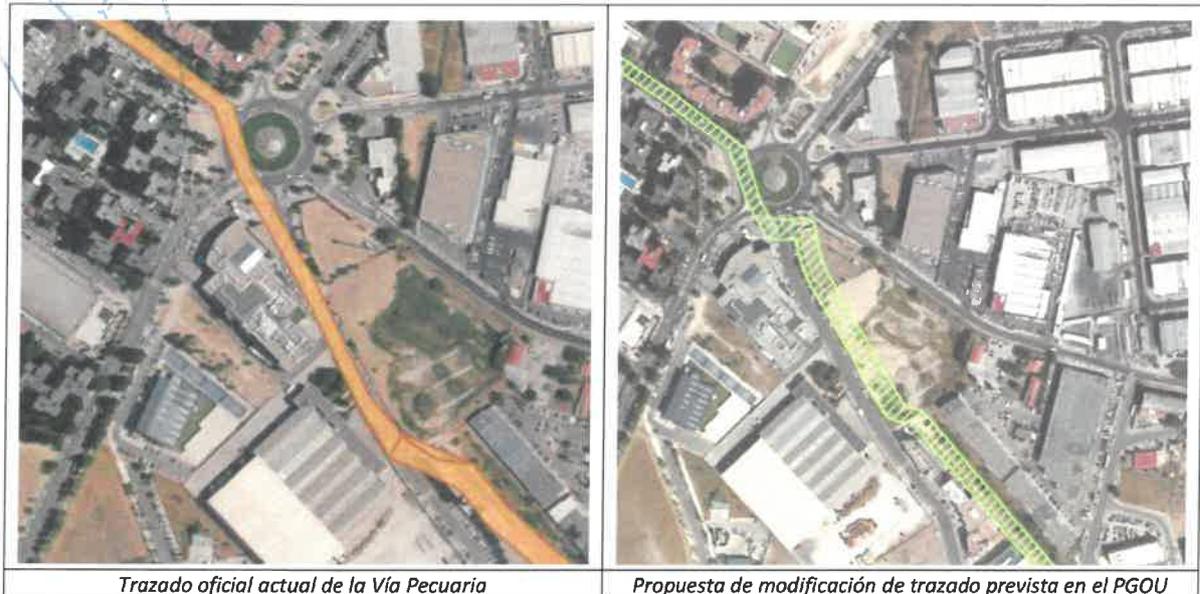
Según otro modelo predictivo, en Europa Meridional el aumento de la temperatura en la década del 2030 se prevé que sea de aproximadamente 2°C en invierno, y entre 2 y 3°C en verano. La precipitación aumentará en invierno, y disminuirá entre el 5 y el 15% en verano, lo que dará lugar a una disminución de la humedad del suelo en verano entre el 15 y el 25%. Las cifras estimadas varían entre el 30% en menos (en el caso de la estimación mínima) y el 50% en más (en el de la estimación máxima). En la región Mediterránea esto se traducirá en un aumento de la frecuencia de sequías y un incremento en la evapotraspiración.

Además de los cambios en las temperaturas y precipitaciones medias, también se prevén modificaciones sustanciales en la distribución, intensidad y frecuencia de los fenómenos extremos, tales como olas de calor o sequías.

Por tanto, a pesar de la incertidumbre, todos los modelos coinciden en la cada vez mayor afluencia de fenómenos extremos que exigen incorporar en las fases de diseño urbanístico mecanismos de adaptación (resiliencia).

**Bienes materiales y culturales:**

Por el borde suroeste del ámbito discurre la vía pecuaria "Abrevadero del Barranco de la Reguera" que discurre por la Avenida de la Reguera, estando previsto en el PGOU su desvío afectando a la parcela. Es uno de los objetivos del Plan Especial el deslinde de la misma en las condiciones que establezca la administración competente.



En el PGOU figura como parte de la Red Supramunicipal de Espacio Libre de Vía Pecuaria, con propuesta de modificación de trazado.



Esta vía, con una longitud de 6 km y una anchura de 20,89 m, está protegida de los siguientes usos:

- La caza en todas sus formas.
- La publicidad, a fin de evitar la contaminación visual del paisaje, con la única excepción de los paneles de información o interpretación, carteles y signos que establezcan las Administraciones Públicas.
- La extracción de rocas, áridos y gravas.
- Los vertidos de cualquier clase.
- El asfaltado o cualquier procedimiento semejante que desvirtúe su naturaleza.
- El tránsito en vehículos motorizados no autorizados.
- Las ocupaciones o instalaciones de cualquier tipo no autorizadas.
- Cualquier otra acción constitutiva de infracción penal o administrativa.

*[Handwritten signature in blue ink]*

**Paisaje:**

El entorno forma parte de dos unidades fisiográficas inventariadas en el marco del Proyecto de Cartografía de Paisaje de la Comunidad de Madrid, estudio encargado por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional a la E.T.S.I. de Montes (Cátedra de Proyectos) de la Universidad Politécnica de Madrid.

Ambas dos pertenecen al dominio Interfluvio y vertientes:

<i>Elemento</i>	<i>Zona</i>
Fondos de valle (llanura aluvial)	Cuenca o meseta
Vertientes -Glacis	Cuenca o meseta



El área de la Comunidad de Madrid que comprende la zona urbana de la capital y todos los municipios que la rodean (entre ellos Móstoles), donde el carácter rural se ha perdido para transformarse en áreas urbanas, ha sido excluida del análisis visual al considerarse que es necesario para su tratamiento otros parámetros y otra escala. De este modo el estudio no lo valora la calidad y fragilidad del paisaje.

La parcela se sitúa en la zona de transición entre el suelo residencial e industrial, bien delimitados ambos por amplias avenidas todo ello desarrollado en los últimos años, de forma que todo ello le confiere un escaso valor estético.

### Interrelación entre estos factores:

No se han identificado impactos relevantes en el proceso de caracterización de la situación actual ni tampoco se prevé la aparición de nuevos impactos como consecuencia de sus interrelaciones.

### Efectos ambientales previsibles.

Como consecuencia del cambio de uso que actualmente el PGOU establece como industrial a dotacional -como prevé este Plan Especial-, así como el deslinde de la vía pecuaria Abrevadero del Barranco de la Reguera se estima que los distintos factores ambientales se verán afectados el siguiente modo:

#### Biodiversidad:

El cambio que supone el paso de uso industrial a dotacional no afecta a este factor. Dado que el PGOU prevé el deslinde la vía pecuaria y el plan especial recoge dicha determinación, y como consecuencia del potencial conector de dicha infraestructura, las características de biodiversidad del ámbito en estudio deben ser similares.

#### Población:

La creación de más plazas en centros socio sanitarios en un contexto de previsión de falta de oferta suficiente redundará en beneficio de la población del municipio. No solo de los usuarios sino también de su entorno social.

Asimismo, la creación de puestos de trabajo que conlleva el uso socio sanitario compensa la pérdida de suelo para uso industrial y los empleos que este pudiera haber generado.

### Salud humana:

#### Residuos:

El nuevo uso da lugar a la producción de residuos asimilables a doméstico por lo que los servicios municipales de recogida de residuos deberán hacerse cargo de ellos sin que ello suponga ningún problema para la capacidad de gestión de dichos servicios.

#### Abastecimiento de agua

No debe esperarse un incremento en la demanda ya que no se prevé un incremento poblacional sino de la reubicación de algunos de sus habitantes que, por las razones que fuere, trasladan su domicilio a este nuevo centro. No obstante, el incremento de la demanda no afecta la capacidad de suministro de la red de la zona.

#### Saneamiento:

Como ocurriera con el abastecimiento no debe esperarse un incremento del caudal vertido ni de las características del mismo ya que no se produce incremento poblacional.

No obstante el aumento de población en la zona -y el consiguiente caudal de vertido- no compromete la capacidad de la red de saneamiento.

#### Electromagnetismo:

"Las principales fuentes de contaminación electromagnética en el municipio lo constituyen las líneas de alta tensión que atraviesan el municipio, concretamente las líneas: Villaviciosa-Morata (400Kv), Tordesillas-Moraleja (400Kv) y Majadahonda-Villalverde-Coslada (220 Kv), así como las antenas de telefonía móvil"<sup>5</sup>

La red eléctrica principal no afecta al ámbito del Plan Especial. Sin embargo, dentro del ámbito hay una antena de telefonía.

#### Ruido:

(Extraído del estudio acústico adjunto a este Documento Ambiental Estratégico)

Atendiendo a las características del futuro desarrollo urbanístico, se determina que el área objeto del estudio se trataría de un uso residencial, por lo que le corresponden como objetivos de calidad acústica (OCA) el resultado de la aplicación de los siguientes criterios, según el artículo 14 del Real Decreto 1367/2007:

---

<sup>5</sup> Estudio de incidencia Ambiental. Memoria Estudio de contaminación electromagnética. Inventario de las explotaciones ganaderas del término municipal de Móstoles. REVISIÓN Y ADAPTACIÓN PLAN GENERAL DE MÓSTOLES (MADRID)

"1. En las áreas urbanizadas existentes se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:

a) Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.

En estas áreas acústicas las administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos a los que se refiere el artículo 25.3 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

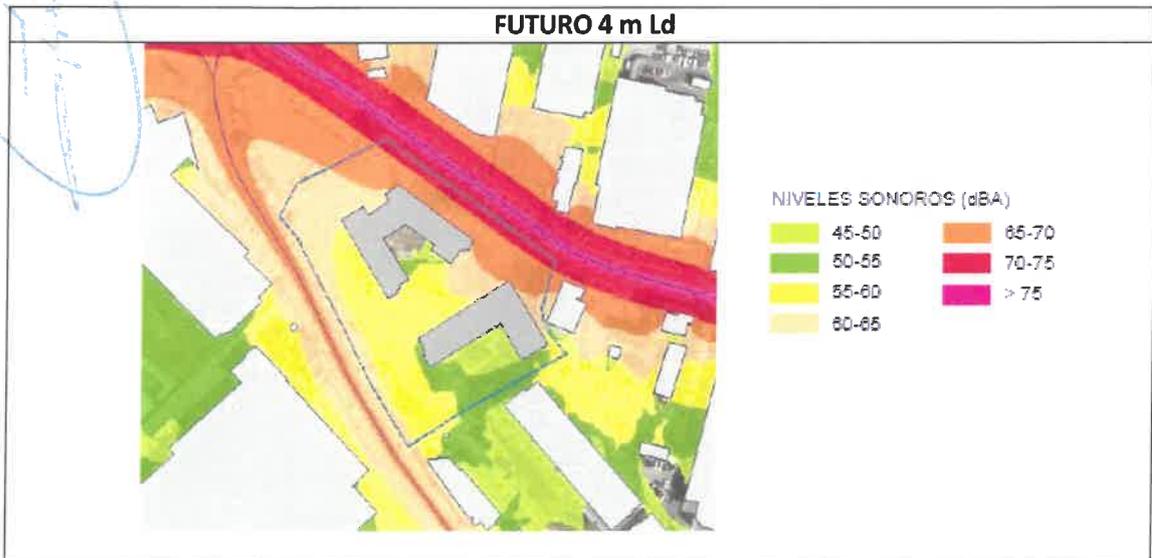
b) En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla A, del anexo II, que le sea de aplicación.

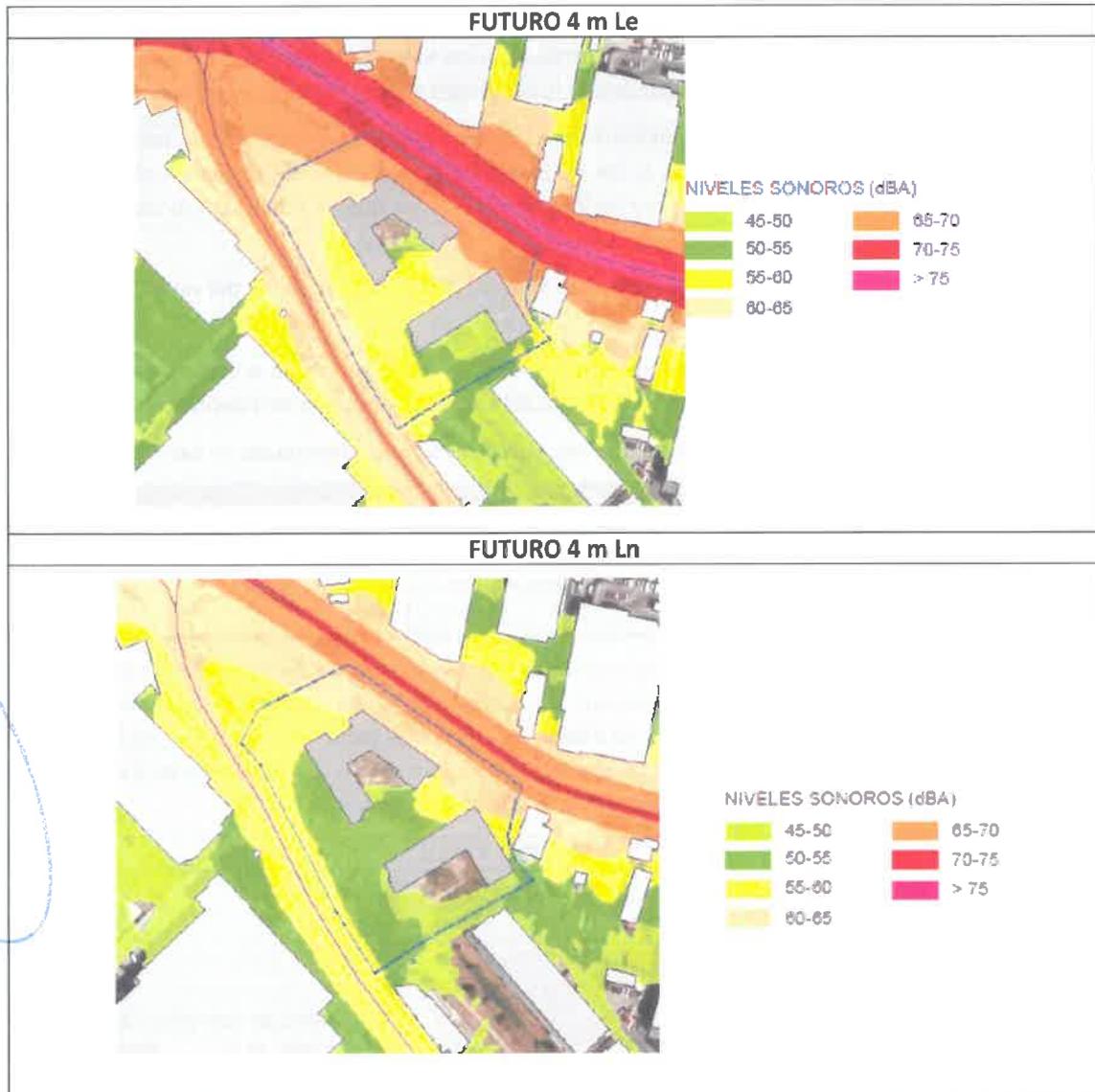
2. Para el resto de las áreas urbanizadas se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II, disminuido en 5 decibelios."

**Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas no existentes:**

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA (RESTO DE ÁREAS URBANIZADAS)		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50

En la situación futura los emisores acústicos más destacados van a seguir la calle Simón Hernández y la Avenida de la Reguera. Sobre el área de estudio, los niveles acústicos que se alcanzan, según la simulación realizada, son de entre 70 y 75 dBA para los periodos día y tarde en la zona más expuesta, y entre 65 y 70 dBA en periodo noche. Mientras que a las fachadas de las futuras edificaciones los niveles a los que estarían expuestos serían entre 65-70 dBA en periodo día y tarde y entre 60 y 65 dBA en periodo noche.





*[Handwritten signature in blue ink]*

La evaluación de los resultados obtenidos en los mapas de niveles sonoros evidencia la superación de los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior para el escenario futuro durante todos los periodos horarios, por lo que será necesaria la aplicación de medidas correctoras.

**Iluminación:**

No están previstos cambios en este factor en relación con el nuevo uso dotacional.

**Soleamiento:**

No están previstos cambios en este factor en relación con el nuevo uso dotacional.

**Riesgos:**

No están previstos cambios en este factor en relación con el nuevo uso dotacional que, por lo demás, no prevé la aparición de ningún episodio relacionado con estos riesgos.

**Movilidad:**

El acceso principal se plantea por la calle Simón Hernández y, de forma puntual, desde la Avenida de la Reguera atravesando la vía pecuaria.

La situación del nuevo servicio socio sanitario junto al ámbito residencial posibilita el tránsito entre ambos haciendo prescindible en muchos casos el uso del vehículo privado.

**Fauna:**

Este aspecto no está previsto presente distintas características tras el desarrollo del Plan Especial a las que posiblemente se den en caso de mantener el uso industrial. En todo caso, y tal y como ya se ha señalado, su interés posiblemente radique en su papel conector entre las zonas verdes interiores y exteriores del municipio en especial para la ornitofauna.

**Flora:**

Al igual que ocurre con la fauna, no se prevé que este factor vaya a ser relevante en el ámbito del Plan Especial ni con el uso dotacional previsto ni con el industrial actualmente autorizado. El principal papel parece lo va desempeñar la potencial vegetación que se implante en la vía pecuaria que en todo caso ya está prevista en el PGOU tras el nuevo trazado y deslinde de la misma.

El espacio libre que finalmente se determine en el ámbito, oída la CHT, posiblemente sea tratada por métodos mixtos de zonas pavimentadas y ajardinadas que doten de una mayor cobertura vegetal a la zona.

**Tierra (geología y geomorfología):**

Desde el punto de vista edafológico el espacio no tiene mayor interés y los nuevos usos no vienen a cambiar esta situación. El terreno, ya en el PGOU, está previsto sea ocupado con la consiguiente pérdida de productividad del mismo.

Aunque no será necesaria la realización de grandes movimientos de tierra ya que el terreno es bastante regular, si será preciso realizar rellenos para conseguir nivelar el terreno a la cota de las parcelas adyacentes.

**Agua (hidrogeología e hidrología):**

Se desconoce el trazado preciso del arroyo La Reguera a su paso por la parcela, por lo que se va a solicitar a la CHT que defina la zona de afección en base a la cual se llevará a cabo la propuesta de ordenación.

De este modo se preservará la integridad estructural del entubamiento y permitirá el drenaje en el interior de la parcela evitando la aparición de episodios de inundación o avenidas, o al menos no contribuyendo a su aparición.

**Aire:**

No se prevén cambios sustanciales en la calidad del aire como consecuencia del nuevo uso previsto dotacional. En todo caso el potencial contaminante es menor al que el uso industrial posibilitaría, sin querer con ello decir que fuese a ser necesariamente mayor.

**Factores climáticos**

No existen condicionantes climáticos que recomienden no introducir este nuevo uso. Ni por las características de temperatura, ni pluviometría ni ninguna otra variable desaconsejan llevar a cabo los nuevos usos. No obstante, como ocurre para cualquier otro uso, es necesario incorporar en el las fases previas de diseño las variables necesarias para dotar a las nuevas infraestructuras de los elementos necesarios que los hagan más resistentes ante situaciones de periodos largos de sequía, olas de calor o frío, lluvias torrenciales,... tales como selección adecuada de aislamientos térmicos, calidad de los materiales, orientación,...

**Incidencia en el cambio climático**

Relacionado con lo anterior, la incidencia que el cambio climático tendrá en el municipio se plasmará en forma de incremento de episodios de sequía y subida de temperaturas medias a lo largo del año. Las instalaciones deberán incorporar los emdios encesarios apra minimizar los efectos así como, por el lado cotrnario, deberán adoptar las medidas necesarias para reducir los efectos de sus actividades sobre este impacto ambiental buscando la neutralidad energética.

**Bienes materiales y culturales:**

La vía pecuaria Abrevadero del Arroyo de la Reguera cuyo trazado discurre al sur del ámbito del plan especial (coincide con el trazado de la Avenida de Reguera) va a ser modificado (debe ser desviado e incluido en la parcela del plan especial según indica el PGOU) de forma que resulte un trazado más adecuado quedando definida una franja de 20,89 m. En esta alineación se permitirán cruces de la vía pecuaria para accesos a la parcela, debiendo permanecer el resto en unas condiciones de urbanización compatibles con el carácter de vía pecuaria y siempre conforme a los criterios de la Administración competente

**Paisaje:**

No se prevé que vayan a cambiar sustancialmente las condiciones estéticas del entorno y, por ende del conjunto que, por otro lado, tampoco atesora valores que requieran de un espacial tratamiento de conservación.

**Interrelación entre estos factores:**

No se prevé la aparición de nuevos impactos como consecuencia de la interacción de los impactos descritos.

**Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.****1) PGOU de Móstoles**

La presente modificación no entra en conflicto con otros planes, siendo el PGOU único con el que establece relación. Esta relación se resuelve favorablemente del siguiente modo:

Con fecha 17 de septiembre de 2013, el Ayuntamiento de Móstoles emite la Instrucción nº 30, que recoge la interpretación dada por el grupo de trabajo del ayuntamiento sobre la posibilidad de incrementar los usos dotacionales en áreas de actividad económica. Esta Instrucción no supone modificación del planeamiento municipal, ni afecta al ámbito competencial de la Corporación Pleno.

Establece que la posibilidad de incrementar la superficie de dotaciones contempladas en la Ordenanza ZU-D requiere la tramitación un Plan Especial con las siguientes condiciones:

- El Plan Especial analizará los impactos sociales, de tráfico, acústicos y cualquier otro que puede producir la implantación de un uso de dotación no prevista por el Plan.
- La nueva dotación debe ser promovida por la iniciativa privada en parcela de su titularidad y dentro de los coeficientes del Área Homogénea en la que se integra.
- Estas dotaciones disminuyen el aprovechamiento lucrativo industrial del Área Homogénea a solicitud del propietario que propone el Plan Especial, considerándose un aumento en la calidad urbana del entorno sin coste para la Administración y reportándole, en el caso de dotaciones públicas, el beneficio de obtención de redes de forma gratuita.

Es en este marco, junto con las determinaciones del PGOU relativas al desarrollo de ciertas modificaciones mediante Plan Especial, en el que se debe desarrollar la actuación en la parcela objeto del PE.

**2) PMUS de Móstoles**

El Plan de Movilidad Urbana Sostenible se articula en una sucesión escalonada de metas, políticas objetivos y programas de actuación. Este plan establece 5 objetivos generales:

- Fomentar los modos no motorizados
- Potenciar un mayor peso del transporte público respecto al automóvil privado en el reparto modal.
- Conseguir un uso más adecuado, social y ambientalmente óptimo del espacio público urbano.
- Incidir sobre la conducta de movilidad de los ciudadanos en general.
- Contribuir a la planificación sostenible del desarrollo urbano.

No se identifica en el contenido del Plan Especial ninguna determinación contraria a estos objetivos.

**3) Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2013-2020). Plan azul.**

La Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático ha sido elaborada con el objetivo de mejorar la calidad del aire de la Comunidad de Madrid, disminuir las emisiones de gases de efecto invernadero e implantar medidas de mitigación y adaptación al cambio climático, contando con la colaboración de las administraciones locales en el ámbito de sus competencias, y muy especialmente de aquellos municipios de más de 100.000 habitantes,

para quienes se establece en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, la necesidad de adoptar planes y programas para el cumplimiento de los objetivos de calidad del aire.

La estrategia aporta 10 medidas para incorporar en el sector residencial, alguno de los cuales son de aplicación en este Plan Especial, que deben ser tenidas en cuenta en la fase de diseño:

- Uso de combustibles limpios como fuente de calor en el sector residencial, comercial e institucional.
- Renovación de elementos constructivos y de la edificación por otros más eficientes térmica y energéticamente.
- Aseguramiento de la eficiencia energética en el sector residencial, comercial e institucional.
- Ahorro energético en iluminación exterior.

#### **4) Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición 2017- 2024.**

El objetivo es establecer la recogida separada de los distintos materiales que integran los residuos generados en las obras y garantizar la retirada selectiva de los residuos peligrosos procedentes de RCD desde la obra y asegurar la correcta gestión de todos los residuos de acuerdo a su naturaleza y peligrosidad, de conformidad con las normas aplicables para su reincorporación al mercado.

Esto implica que previo al desarrollo del Plan Especial será precisa la retirada y correcta gestión de los RCD presentes en la parcela.

### **Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.**

Recordemos que las 3 alternativas planteadas a modo de síntesis son el estado estacionario, el mantenimiento del uso industrial vigente y el cambio a uso dotacional privado para creación de un centro socio sanitario.

El estado estacionario presenta valores ambientales elevados debido a la naturalización de la parcela que por otro lado ha dado lugar a un espacio con riesgos para la salud humana debido a los malos olores, la proliferación de mosquitos o lugar de protección para especies no deseadas donde tienen posibilidad además de aumentar sus poblaciones.

La alternativa vigente, uso industrial, es completamente compatible con el entorno por asimilación. Únicamente será la insuficiencia de las medidas preventivas y correctivas de los usos que particularmente se dieran las que podrían tener la consideración de incompatibles dichos usos.

La propuesta que recoge este Documento Ambiental Estratégico para posibilitar el uso socio sanitario en la parcela inmersa en un medio industrial cuenta con la ventaja de situarse en la zona de contacto con el área residencial convirtiéndose de este modo en una extensión de este en términos funcionales.

**Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del Plan Especial, tomando en consideración el cambio climático.**

No procede proponer medidas correctoras, preventivas ni compensatorias ante la ausencia de impactos por las acciones derivadas de la modificación puntual. No obstante se llevan a cabo algunas propuestas al objeto de facilitar una mejor adecuación a las condiciones del entorno, una mayor resiliencia, empleando un concepto actualmente en auge, y una mayor eficiencia en el consumo de recursos materiales y energéticos. Las medidas preventivas que se proponen van dirigidas a asegurar una adecuada evolución ambiental del espacio afectado por la Modificación Puntual mediante la modificación, corrección, compensación o evitación de aquellas actividades que se le presupone una contribución neta negativa al cambio climático.

Todo edificio debería proyectarse en base a criterios ecológicos estableciendo entre sus objetivos los siguientes:

- Reducir el consumo energético de la fase de funcionamiento
- Reducir la contaminación exterior (emisiones, vertidos, residuos, radiación,...) y daños ambientales
- Reducir la energía incorporada en los materiales empleados (distancia de obtención, complejidad de procesos productivos,...) y el uso de recursos no renovables.
- Reducir la contaminación interior y los daños a la salud de los ocupantes

**Recursos**

Los materiales duraderos no renovables e inorgánicos suelen asociarse con energías incorporadas altas y con la generación de residuos, y, tras su extracción, la tierra tarda en recuperarse.

Además de los objetivos a incorporar para la obtención de un edificio ecológico, estos deben complementarse con los siguientes:

- Optimizar el tamaño del edificio para reducir el consumo de materiales.
- Utilizar materiales huecos antes que otros macizos
- Emplear materiales ligeros (que además reducirá las necesidades de excavación y cimentación)
- El empleo de elementos modulares prefabricados suele emplear menos recursos y genera menos residuos.

Debe incorporarse asimismo en la fase de diseño la fase de abandono. Esto es, debe diseñarse teniendo en cuenta que en el futuro será necesario eliminar los materiales de construcción empleados. Así, por ejemplo, la energía contenida en un ladrillo se mantiene si se reutiliza, pero se pierde si se machaca.

Los edificios pueden ser almacenes de carbono mediante el empleo de materiales con alto contenido en este elemento. Como esto no es posible en muchos casos, al menos puede optarse por el empleo de materiales con algún tipo de certificación homologada y reconocible de producción ecológica.

**Ahorro energético**

Facilitar o exigir la inserción de instalaciones de energías renovables, especialmente placas solares tanto para usos propios como la iluminación general, la calefacción o el agua caliente sanitaria, como para la incorporación de energía a la red, equilibrando el impacto de las fuentes de energías no renovables de las nuevas áreas.

**Abastecimiento de agua:**

Adecuar la calidad de agua para cada uso concreto, ajustando las condiciones de calidad y cantidad de cada agua al uso final que se le va a dar, con el fin de evitar el incremento de demanda de agua potable y fomentar la reutilización de aguas residuales para usos secundarios.

**Ruido<sup>6</sup>:**

Dada la imposibilidad de cumplir con los objetivos de calidad acústica con un apantallamiento, ya que sería tanto técnicamente y como económicamente inviable por las proporciones de la pantalla, se propone medidas que garanticen el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el interior de las edificaciones.

Con estas medidas preventivas se pretende garantizar que se cumplan los objetivos de calidad acústica en el espacio interior del complejo residencial.

Según el DB HR: Protección frente al Ruido, existe un mínimo valor del índice de reducción acústica, ponderado A, para ruido exterior de automóviles o aeronaves (RA,tr) en función del índice acústico para el período día Ld que garantiza una protección frente a ruido aéreo adecuada.

En este caso, el índice Ld más desfavorable de las fachadas de las viviendas es inferior a 70 dBA; por tanto, según la tabla 2.1 del DB HR, en las fachadas más expuestas al ruido es necesario el siguiente aislamiento acústico a ruido aéreo, D2m,nT,Atr:

Ld dBA	Uso del edificio			
	Residencial y hospitalario		Cultural, sanitario <sup>(1)</sup> , docente y administrativo	
	Dormitorios	Estancias	Estancias	Aulas
Ld ≤ 60	30	30	30	30
60 < Ld ≤ 65	32	30	32	30
65 < Ld ≤ 70	37	32	37	32
70 < Ld ≤ 75	42	37	42	37
Ld > 75	47	42	47	42

<sup>(1)</sup> En edificios de uso no hospitalario, es decir; en edificios de asistencia sanitaria de carácter ambulatorio, como despachos médicos, consultas, áreas destinadas al diagnóstico y tratamiento, etc.

Tabla del DB-HR Valores de aislamiento acústico a ruido aéreo, D2m, nT, Atr, en dBA, entre un recinto protegido y el exterior, en función del índice de ruido día, Ld

<sup>6</sup> Estudio Acústico asociado al Plan Especial situado en Calle Simón Hernández 102, Móstoles

A partir de este valor, se aplica lo dispuesto en la siguiente tabla del DB HR para calcular el  $R_{A, tr}$  mínimo de la parte ciega y de los huecos, en función del tanto por ciento de huecos frente a parte ciega.

Nivel límite exigido (Tabla 2.1) $D_{2m, nT, Atr}$ dBA	Parte ciega <sup>(1)</sup> 100% $R_{A, tr}$ dBA	Parte ciega <sup>(1)</sup> $\neq 100\% R_{A, tr}$ dBA	Huecos Porcentaje de huecos $R_{A, tr}$ de los componentes del hueco <sup>(2)</sup> dBA				
			Hasta 15%	De 16 a 30%	De 31 a 60%	De 61 a 80%	De 81% a 100%
			<b><math>D_{2m, nT, Atr} = 37</math></b>	39	40	35	37
		45	32	35	37	38	39
		50	31	34	37	38	39

(1) Los valores de estos niveles límite se refieren a los que resultan de incrementar 4 dBA los exigidos en la tabla 2.1, cuando el ruido exterior dominante es el de aeronaves.

(2) El índice  $R_{A, tr}$  de los componentes del hueco expresado en la tabla 3.4 se aplica a las ventanas que dispongan de aireadores, sistemas de microventilación o cualquier otro sistema de abertura de admisión de aire con dispositivos de cierre en posición cerrada.

Tabla del DB-HR Parámetros acústicos de fachadas, cubiertas y suelos en contacto con el aire exterior de recintos protegidos

Para el caso de las fachadas con una exposición al ruido para el indicador  $L_d$  en rangos inferiores, se garantizarán los parámetros acústicos siguiendo el mismo proceso.

### Movilidad

Los edificios son los causantes de casi la mitad de emisiones de gases de efecto invernadero de origen antropogénico. La mitad de las emisiones restantes proceden del transporte. El transporte público es entre 5 y 10 veces más eficiente que el transporte privado, por lo que es vital dotar de los elementos necesarios para incentivar los trayectos a pie, bicicleta o transporte público mediante la creación de los elementos necesarios: paradas de autobús a una frecuencia adecuada, carriles bici con aparcamientos seguros y protegidos, aceras amplias con sombra y suficientes pasos de peatones situados a distancias cortas, esto es: espacios públicos agradables.

### Cambio climático:

Los cambios producidos en los últimos años en las condiciones climáticas, y con tendencia a acentuarse en los próximos, deben ser tenidos en consideración en la fase de diseño de las instalaciones buscando el mayor de los aislamientos térmicos posibles, así como de la eficiencia energética incluyendo el autoconsumo entre las fuentes de suministro energético.

### **Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan Especial.**

Será suficiente con realizar un seguimiento del cumplimiento de las medidas de control de ruido y del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

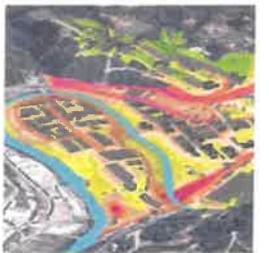
Una vez desarrollado el edificio y previa a la concesión de la licencia de primera ocupación, el promotor entregue al Ayuntamiento un Informe emitido por una Entidad Acreditada para la realización de ensayos acústicos que certifique que el aislamiento acústico de las fachadas cumple las exigencias en base a las cuales se otorgó la licencia de edificación. A tal efecto se exigirá que se hayan efectuado ensayos de aislamiento en la edificación que cumplan lo determinado en la ORDEN de 15 de junio de 2016, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, sobre Control Acústico de la Edificación.

Enero de 2025

José Antonio Bustillo, **Biólogo**  
**Consultor de Medio Ambiente**



**Estudio Acústico asociado  
al Plan Especial situado en  
Calle Simón Hernández  
102, Móstoles.**



**PETICIONARIO:**



Ref.: IDI200087

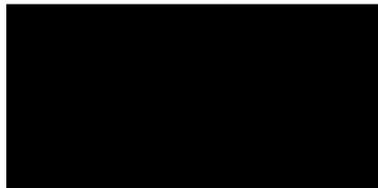
Agosto de 2020

# Estudio Acústico asociado al Plan Especial situado en Calle Simón Hernández 102, Móstoles

## Peticionario



### *Estudio realizado por:*



Azucena de la Cruz Lecanda  
Departamento IDI y Medio Ambiente

## ÍNDICE

### MEMORIA:

1. OBJETO
2. REFERENCIAS LEGALES Y NORMATIVA
3. ÁMBITO DE ESTUDIO
4. METODOLOGÍA DE TRABAJO
5. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA
6. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO EN SITUACIÓN ACTUAL
7. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO EN SITUACIÓN FUTURA
8. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO EN SITUACIÓN FUTURA CON MEDIDAS CORRECTORAS Y/O PREVENTIVAS
9. CONCLUSIONES

ANEXO I. PLANOS DE NIVELES ACÚSTICOS ACTUALES

ANEXO II. PLANOS DE NIVELES ACÚSTICOS FUTUROS

ANEXO III. PLANOS DE NIVELES ACÚSTICOS FUTUROS CON MEDIDAS CORRECTORAS Y/O PREVENTIVAS

## 1.- OBJETO

El Estudio de Impacto Acústico que se presenta a continuación tiene como objeto principal dar cumplimiento, en lo referente al instrumento de planeamiento urbanístico, a la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y a las normas dictadas en su desarrollo.

Por otra parte, los estudios de impacto ambiental acústico permiten determinar, mediante procedimientos predictivos, el impacto acústico existente en un área y el impacto acústico que producirá una actuación sobre la misma, permitiendo, si se desea, planificar con antelación acciones preventivas y correctivas (adecuación de los aislamientos de fachada, empleo de asfaltos fonoabsorbentes, implantación de pantallas acústicas, estrategias en el planeamiento de desarrollo, etc.) que minimicen los efectos negativos que se puedan detectar.

A partir de los resultados de los trabajos realizados se evalúa, para el área acústica propuesta por el cliente, el grado de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables que establecen el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre y el Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio. Asimismo se definen, si procede, medidas para prevenir y reducir la contaminación acústica.

Para el desarrollo del Estudio de Impacto Acústico se toman como referencia las indicaciones y obligaciones especificadas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, que busca de "prevenir, vigilar y reducir la contaminación acústica, para evitar y reducir los daños que de ésta pueden derivarse para la salud humana, los bienes o el medio ambiente".

## 2.- REFERENCIAS LEGALES Y NORMATIVA

Para la realización del estudio acústico, así como del presente informe, se han tenido en cuenta las siguientes normativas:

- **Directiva 2002/49/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.
- **Ley 37/2003**, de 17 de noviembre, del Ruido.
- **Real Decreto 1513/2005**, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- **Orden PCI/1319/2018**, de 7 de diciembre, por la que se modifica en Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental.
- **Real Decreto 1367/2007**, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- **Real Decreto 1038/2012**, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

La **Directiva 2002/49/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, define el ruido ambiental como el sonido exterior no deseado o nocivo generado por las actividades humanas, incluido el ruido emitido por los medios de transporte, por el tráfico rodado, ferroviario y aéreo y por emplazamientos de actividades industriales como los descritos en el Anexo I de la Directiva 96/71/CE del Consejo, de 24 de septiembre de 1996, relativa a la prevención y al control integrados de la contaminación.

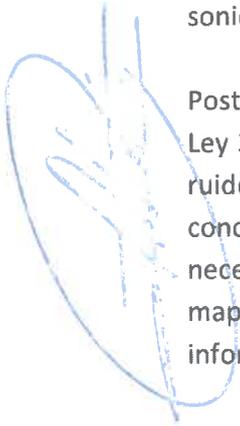
Dicha directiva tiene por objeto establecer un enfoque común destinado a evitar, prevenir o reducir con carácter prioritario los efectos nocivos, incluyendo las molestias, de la exposición al ruido ambiental. Asimismo, tiene por objeto sentar unas bases que permitan elaborar medidas comunitarias para reducir los ruidos emitidos por las principales fuentes, en particular vehículos e infraestructuras de ferrocarril y carretera, aeronaves, equipamiento industrial y de uso al aire libre y máquinas móviles.

El ámbito de aplicación de dicha directiva se define en su artículo 2. Ésta se aplicará al ruido ambiental al que estén expuestos los seres humanos en particular en zonas urbanizadas, en

parques públicos u otras zonas tranquilas en una aglomeración, en zonas tranquilas en campo abierto, en las proximidades de centros escolares y en los alrededores de hospitales, y en otros edificios y lugares vulnerables al ruido.

La **Ley 37/2003**, de 17 de noviembre, del Ruido, que incorpora parcialmente al derecho interno las previsiones de la citada Directiva, regula la contaminación acústica con un alcance y un contenido más amplio que el de la propia Directiva, ya que, además de establecer los parámetros y las medidas para la evaluación y gestión del ruido ambiental, incluye el ruido y las vibraciones en el espacio interior de determinadas edificaciones. Asimismo, dota de mayor cohesión a la ordenación de la contaminación acústica a través del establecimiento de los instrumentos necesarios para la mejora de la calidad acústica de nuestro entorno.

Así, en la citada Ley, se define la contaminación acústica como «la presencia en el ambiente de ruido o vibraciones, cualquiera que sea el emisor acústico que los origine, que implique molestia, riesgo o daño para las personas, para el desarrollo de sus actividades o para los bienes de cualquier naturaleza, incluso cuando su efecto sea perturbar el disfrute de los sonidos de origen natural, o que causen efectos significativos sobre el medio ambiente».



Posteriormente, el **Real Decreto 1513/2005**, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, completó la transposición de la Directiva 2002/49/CE y precisó los conceptos de ruido ambiental y sus efectos sobre la población, junto a una serie de medidas necesarias para la consecución de los objetivos previstos, tales como la elaboración de los mapas estratégicos de ruido y los planes de acción o las obligaciones de suministro de información.

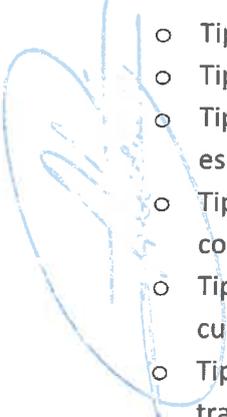
En consecuencia, el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, ha supuesto un desarrollo parcial de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, ya que ésta abarca la contaminación acústica producida no sólo por el ruido ambiental, sino también por las vibraciones y sus implicaciones en la salud, bienes materiales y medio ambiente, en tanto que el citado Real Decreto sólo comprende la contaminación acústica derivada del ruido ambiental y la prevención y corrección, en su caso, de sus efectos en la población.

La **Orden PCI/1319/2018**, de 7 de diciembre, por la que se modifica el Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental, se modifican los métodos de cálculo del Anexo II del Real Decreto 1513/2005 y se sustituyen por una

metodología común desarrollada por la Comisión Europea a través del proyecto "Métodos comunes de evaluación del ruido en Europa (CNOSSOS-EU)".

El **Real Decreto 1367/2007**, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, tiene como finalidad principal completar el desarrollo de la citada Ley. Así, se definen índices de ruido y de vibraciones, sus aplicaciones, efectos y molestias sobre la población y su repercusión en el medio ambiente; se delimitan los distintos tipos de áreas y servidumbres acústicas definidas en el artículo 10 de la citada Ley; se establecen los objetivos de calidad acústica para cada área, incluyéndose el espacio interior en determinadas edificaciones; se regulan los emisores acústicos fijándose valores límite de emisión o de inmisión así como los procedimientos y los métodos de evaluación de ruidos y vibraciones.

En el Capítulo III «Zonificación acústica. Objetivos de calidad acústica», se establecen los tipos de áreas acústicas, en atención al uso predominante actual o previsto del suelo, en las siguientes:

- 
- Tipo a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
  - Tipo b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
  - Tipo c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
  - Tipo d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
  - Tipo e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
  - Tipo f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
  - Tipo g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

En las áreas urbanizadas existentes el ruido ambiental no podrá superar los valores límite que aparecen en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, los cuales se establecen como objetivos de calidad acústica.

A los efectos de la aplicación del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, se consideran servidumbres acústicas las destinadas a conseguir la compatibilidad del funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo y portuario, con

los usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones implantadas, o que puedan implantarse, en la zona de afección por el ruido originado en dichas infraestructuras.

La delimitación de los sectores del territorio gravados por servidumbres acústicas y la determinación de las limitaciones aplicables en los mismos estará orientada a compatibilizar, en lo posible, las actividades existentes o futuras en esos sectores del territorio con las propias de las infraestructuras, y tendrán en cuenta los objetivos de calidad acústica correspondientes a las zonas afectadas.

Recientemente, el **Real Decreto 1038/2012**, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, ha cambiado los valores límite que figuran en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.



### 3.- ÁMBITO DE ESTUDIO

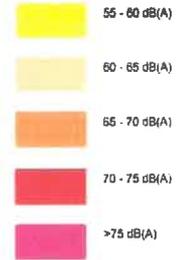
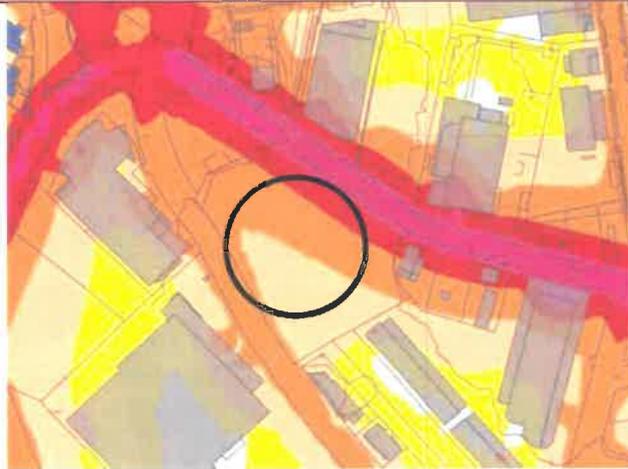
El ámbito de estudio se encuentra situado en la Calle Simón Hernández en Móstoles, en una vía de acceso principal de la ciudad y en una zona predominante de servicios.



#### 3.1. ANTECEDENTES

Como precedente al presente estudio, el área objeto aparece representada en el mapa estratégico de ruido de 2012 del municipio de Móstoles, cuyos resultados se muestran en las imágenes siguientes:

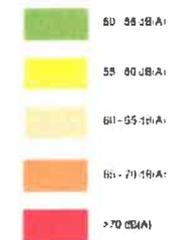
**Ld**



**Le**



**Ln**



### 3.2. PRINCIPALES FOCOS SONOROS EXISTENTES

Los focos de ruido más importantes en el entorno del área objeto de estudio son la Calle Simón Hernández y la Avenida de la Reguera.

### 3.3. CARACTERIZACIÓN DE LOS FOCOS SONOROS

La caracterización acústica de los focos sonoros se realiza por medio de modelos predictivos. Para el tráfico rodado, los datos principales que se suministran al modelo son la intensidad del tráfico y la velocidad de circulación, para cada uno de los tramos, desglosando la información en vehículos ligeros y pesados.

En un escenario planteado a futuro se representa la hipótesis de un aumento del tráfico del 3% en todo el ámbito urbano. De esta manera se plantea un escenario más desfavorable, a fin de garantizar un análisis y protección acústica adecuados.



## 4.- METODOLOGÍA DE TRABAJO

La metodología seguida para el desarrollo de los trabajos se estructura en varias fases consecutivas, que se describen a continuación:

### 4.1. RECOPIACIÓN Y ESTUDIO DE INFORMACIÓN

En primer lugar se recopila la información necesaria para el correcto desarrollo del Estudio de Impacto Acústico. Entre la información obtenida, se encuentra la siguiente:

- Planos de situación de la zona de estudio, con la siguiente información:
  - Información cartográfica de las carreteras existentes.
  - Información de edificios, barreras y obstáculos.
  - Topografía del terreno.
- Ortofotos del área de estudio.
- Información de los aforos de tráfico en las carreteras contempladas y previsión de aforos para la situación futura.
- Recopilación de información de otros focos de ruido presentes en la zona

### 4.2. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Atendiendo a las características del futuro desarrollo urbanístico, se determina que el área objeto del estudio se trataría de un uso residencial, por lo que le corresponden como objetivos de calidad acústica (OCA) el resultado de la aplicación de los siguientes criterios, según el artículo 14 del Real Decreto 1367/2007:

*“1. En las áreas urbanizadas existentes se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:*

*a) Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.*

*En estas áreas acústicas las administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos a los que se refiere el artículo 25.3 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.*

*b) En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla A, del anexo II, que le sea de aplicación.*

**2. Para el resto de las áreas urbanizadas se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II, disminuido en 5 decibelios.”**

### 4.3. CREACIÓN DEL MODELO PREDICTIVO

A partir de la documentación recopilada se realiza el modelo predictivo acústico de la zona de estudio y de su entorno, dibujando las infraestructuras viarias, los edificios existentes, la topografía del terreno y demás información de interés, y asignando los datos correspondientes a cada uno de los focos sonoros.

El modelo predictivo se realiza con el software de modelización acústica Cadna A de Datakustik, el cual cumple con los estándares europeos recomendados por la Directiva Europea 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental, así como por la Ley 37/2003 del Ruido.



El método de cálculo empleado para las modelizaciones acústicas es el desarrollado por la Comisión Europea a través del proyecto “Métodos comunes de evaluación del ruido en Europa (CNOSSOS-EU)”

Una vez realizado el modelo cartográfico, se procede a definir y ajustar los parámetros de cálculo acústico, entre los que se encuentran:

- Propiedades de absorción del aire.
- Condiciones meteorológicas: Non-favourable meteo conditions.
- Propiedades de absorción del terreno: 0,5.
- Número de reflexiones consideradas: 2.
- Definición del radio de cálculo: 200 m desde el límite del sector.

Finalmente se define una malla de puntos receptores, situados a 4 m de altura sobre el suelo y a 2 m de distancia entre sí (paso 2x2), que se emplea para calcular las curvas isófonas representadas en los mapas de niveles sonoros y para evaluar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el Real Decreto 1367/2007 y el Real Decreto 1038/2012.

Los cálculos se han realizado para los periodos día (7 h-19 h), tarde (19 h-23 h) y noche (23 h-7 h) que establece la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, correspondiendo 12 horas al día, 4 h a la tarde y 8 h a la noche.

#### **4.4. NIVELES SONOROS EN SITUACIÓN ACTUAL**

Una vez validado el modelo predictivo, se procede a realizar las simulaciones de la situación acústica actual para la malla de receptores definida, obteniendo una referencia de la situación acústica en el área de estudio. Los valores obtenidos se representan por medio de curvas isófonas en los mapas de niveles sonoros recogidos en el Anexo I, para los periodos día (indicador Ld), tarde (indicador Le) y noche (indicador Ln), además del ruido diario total (Lden).

#### **4.4. NIVELES SONOROS EN SITUACIÓN FUTURA**

La simulación de la situación acústica futura se realiza partiendo del modelo predictivo actual implantando los cambios de ordenación, de topografía y datos de aforos de tráfico que se prevén a futuro. Los datos calculados en esta fase reflejan la situación acústica futura para los indicadores Ld, Le y Ln, correspondientes a los periodos día, tarde y noche, respectivamente. Dichos datos se representan por medio de curvas isófonas en los mapas de niveles sonoros recogidos en el Anexo II.

#### **4.5. ANÁLISIS DE RESULTADOS Y PROPUESTA DE MEDIDAS PREVENTIVAS Y/O CORRECTORAS**

Por último, se evalúa el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica correspondientes a cada área acústica en función de los niveles sonoros estimados en situación operacional y, en caso de superación de dichos objetivos, se proponen medidas preventivas o correctivas contra la contaminación acústica.

Los datos calculados en esta fase reflejan la situación acústica futura con medidas correctoras y/o preventivas para los indicadores Ld, Le y Ln, correspondientes a los periodos día, tarde y noche, respectivamente. Dichos datos se representan por medio de curvas isófonas en los mapas de niveles sonoros recogidos en el Anexo II

## 5.-ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

La zonificación acústica correspondiente al área de estudio se define según lo establecido en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, así como en el Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

Dado el futuro uso se clasifica el sector como residencial (a. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial).

Según la definición del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, la parcela al ser un área urbanizada no existente, **se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II, disminuido en 5 decibelios.**

Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas no existentes:

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA (RESTO DE ÁREAS URBANIZADAS)		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.	55	55	45
<b>a</b>	<b>Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>50</b>
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	65	65	60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	68	68	58
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	70	70	60
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

(1): En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2): En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

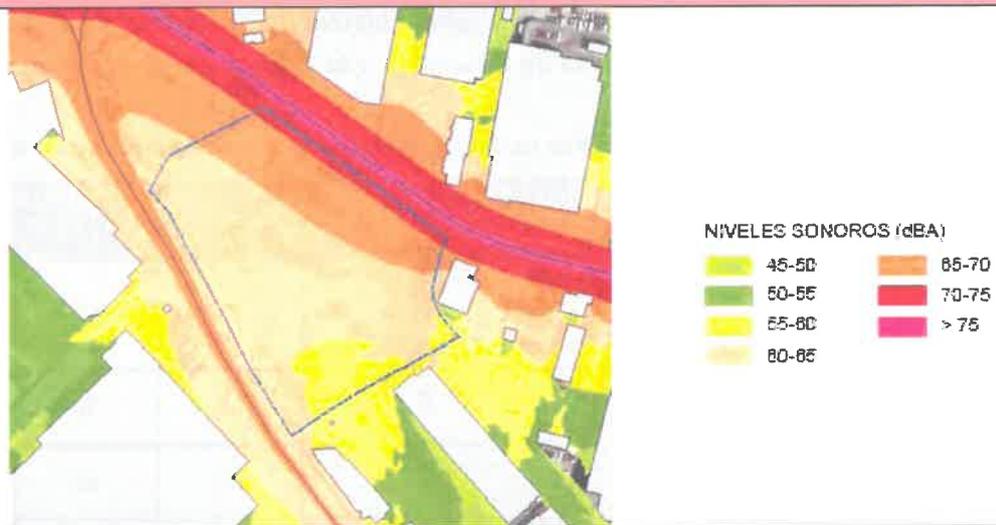
**Nota:** Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.

## 6.- ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO EN SITUACIÓN ACTUAL

Los valores calculados en situación actual se representan por medio de curvas isófonas en los mapas de niveles sonoros recogidos el Anexo I, para los periodos día (indicador Ld), tarde (indicador Le) y noche (indicador Ln).

En la situación actual los emisores acústicos más destacados son la calle Simón Hernández y la Avenida de la Reguera. Sobre el área de estudio, los niveles acústicos que se alcanzan, según la simulación realizada, son de entre 70 y 75 dBA para los periodos día y tarde en la zona más expuesta, y entre 65 y 70 dBA en periodo noche.

**ACTUAL 4 m Ld**



**ACTUAL 4 m Le**



ACTUAL 4 m Ln



NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

## 7.- ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO EN SITUACIÓN FUTURA

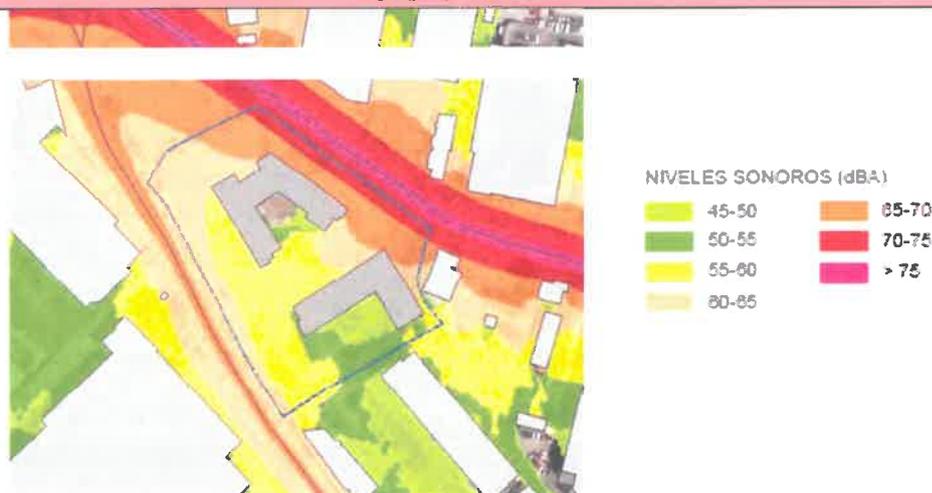
Los valores calculados en situación futura se representan por medio de curvas isófonas en los mapas de niveles sonoros recogidos en el Anexo II, para los periodos día (indicador Ld), tarde (indicador Le) y noche (indicador Ln).

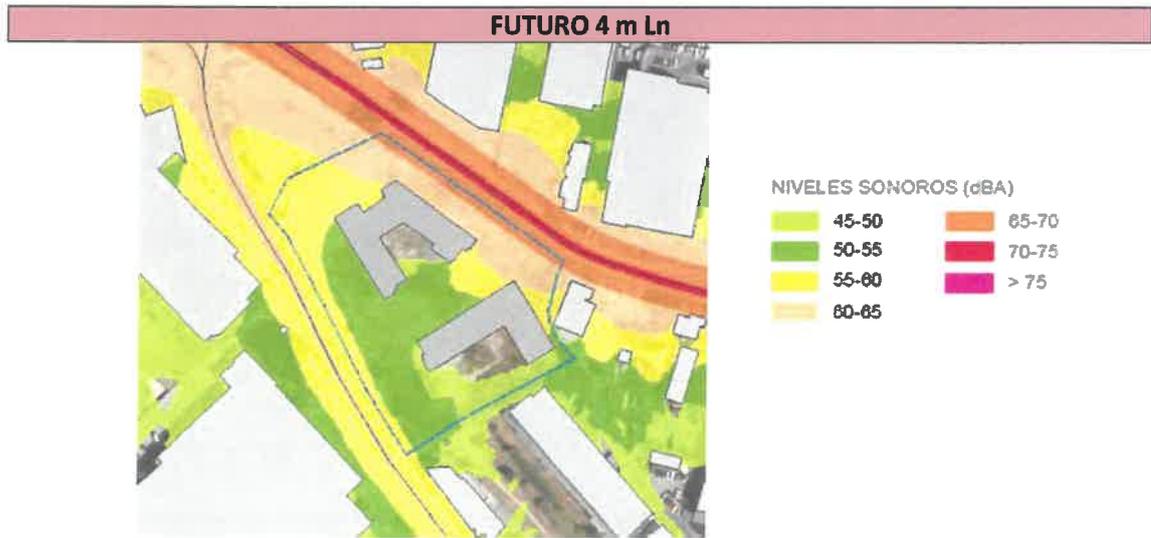
En la situación futura los emisores acústicos más destacados van a seguir la calle Simón Hernández y la Avenida de la Reguera. Sobre el área de estudio, los niveles acústicos que se alcanzan, según la simulación realizada, son de entre 70 y 75 dBA para los periodos día y tarde en la zona más expuesta, y entre 65 y 70 dBA en periodo noche. Mientras que a las fachadas de las futuras edificaciones los niveles a los que estarían expuestos serían entre 65-70 dBA en periodo día y tarde y entre 60 y 65 dBA en periodo noche.

**FUTURO 4 m Ld**



**FUTURO 4 m Le**





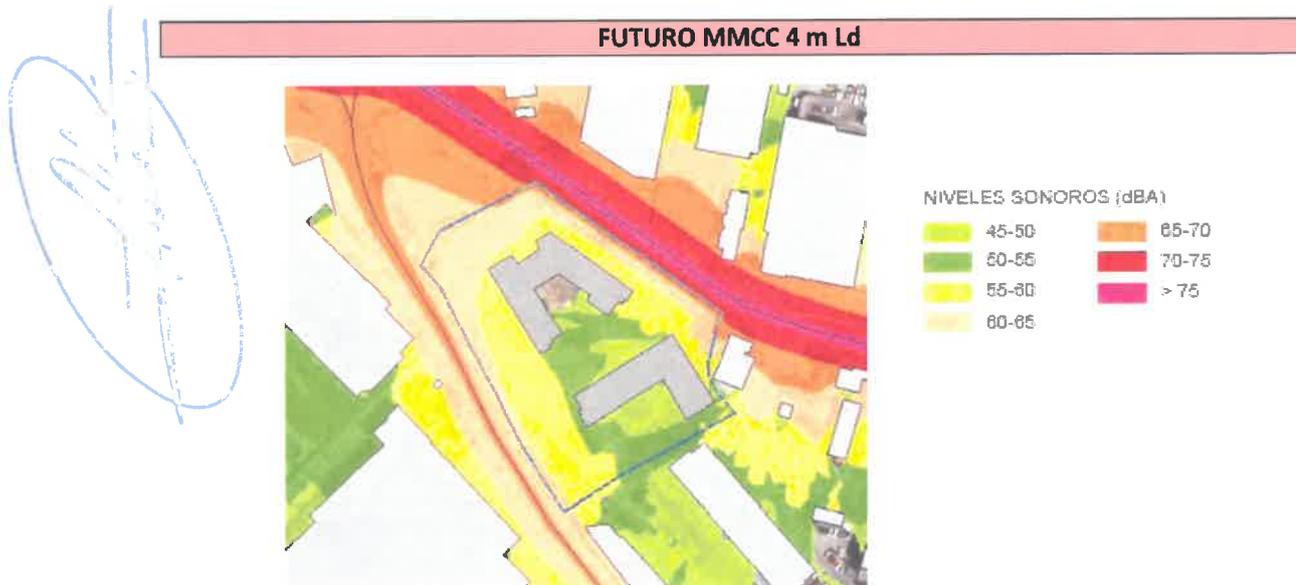
La evaluación de los resultados obtenidos en los mapas de niveles sonoros evidencia la superación de los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior para el escenario futuro durante todos los periodos horarios, por lo que será necesario la aplicación de medidas correctoras.

## 8.- ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO EN SITUACIÓN FUTURA CON MEDIDAS CORRECTORAS Y/ O PREVENTIVAS

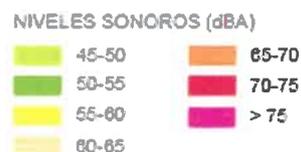
Los valores calculados en situación futura con medidas correctoras y/o preventivas se representan por medio de curvas isófonas en los mapas de niveles sonoros recogidos en el Anexo III, para los periodos día (indicador Ld), tarde (indicador Le) y noche (indicador Ln).

En la situación futura con medidas correctoras y/o preventivas se ha considerado realizar una pantalla acústica en la calle Simón Hernández. Se han realizado varias simulaciones para determinar la altura más adecuada. A continuación se muestra la simulación realizada con una pantalla acústica de 3,5 m de altura.

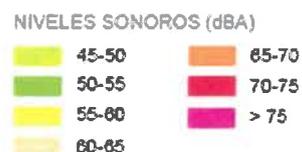
Sobre el área de estudio, los niveles acústicos que se alcanzan, según la simulación realizada, son de entre 55 y 60 dBA para los periodos día y tarde en las fachadas más expuestas, y entre 50 y 55 dBA en periodo noche. Por lo que esta medida sería insuficiente para el cumplimiento de los valores objetivo en el periodo noche, ya que se superarían los 50 dBA marcados para usos residenciales.



**FUTURO MMCC 4 m Le**



**FUTURO MMCC 4 m Ln**



Dada la imposibilidad de cumplir con los objetivos de calidad acústica con la medida correctora presentada, ya que sería tanto técnicamente y como económicamente inviable por las proporciones de la pantalla, se propone medidas que garanticen el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el interior de las edificaciones.

Con estas medidas preventivas se pretende garantizar que se cumplan los objetivos de calidad acústica en el espacio interior del complejo residencial.

Según el DB HR: Protección frente al Ruido, existe un mínimo valor del índice de reducción acústica, ponderado A, para ruido exterior de automóviles o aeronaves (RA,tr) en función del índice acústico para el período día Ld que garantiza una protección frente a ruido aéreo adecuada.

En este caso, el índice Ld más desfavorable de las fachadas de las viviendas es inferior a 70 dBA; por tanto, según la tabla 2.1 del DB HR, en las fachadas más expuestas al ruido es necesario el siguiente aislamiento acústico a ruido aéreo, D<sub>2m,nT,Atr</sub>:

Ld dBA	Uso del edificio			
	Residencial y hospitalario		Cultural, sanitario <sup>(1)</sup> , docente y administrativo	
	Dormitorios	Estancias	Estancias	Aulas
Ld ≤ 60	30	30	30	30
60 < Ld ≤ 65	32	30	32	30
65 < Ld ≤ 70	37	32	37	32
70 < Ld ≤ 75	42	37	42	37
Ld > 75	47	42	47	42

<sup>(1)</sup> En edificios de uso no hospitalario, es decir; en edificios de asistencia sanitaria de carácter ambulatorio, como despachos médicos, consultas, áreas destinadas al diagnóstico y tratamiento, etc.

Tabla del DB-HR Valores de aislamiento acústico a ruido aéreo, D<sub>2m,nT,Atr</sub>, en dBA, entre un recinto protegido y el exterior, en función del índice de ruido día, L<sub>d</sub>

A partir de este valor, se aplica lo dispuesto en la siguiente tabla del DB HR para calcular el RA<sub>tr</sub> mínimo de la parte ciega y de los huecos, en función del tanto por ciento de huecos frente a parte ciega.

Nivel límite exigido (Tabla 2.1) D <sub>2m,nT,Atr</sub> dBA	Parte ciega <sup>(1)</sup> 100% R <sub>A, tr</sub> dBA	Parte ciega <sup>(1)</sup> ≠100% R <sub>A, tr</sub> dBA	Huecos Porcentaje de huecos R <sub>A, tr</sub> de los componentes del hueco <sup>(2)</sup> dBA				
			Hasta 15%	De 16 a 30%	De 31 a 60%	De 61 a 80%	De 81% a 100%
			D <sub>2m,nT,Atr</sub> = 30	33	35	26	28
25	29	30				31	
25	29	30				31	
D <sub>2m,nT,Atr</sub> = 32	35	35	30	32	34	34	35
			27	30	32	34	
			26	29	32	33	
D <sub>2m,nT,Atr</sub> = 34 <sup>(1)</sup>	36	40	30	33	35	36	36
			29	32	34	36	
			28	31	34	35	
D <sub>2m,nT,Atr</sub> = 36 <sup>(1)</sup>	38	40	33	35	37	38	38
			31	34	36	37	
			30	33	36	37	
D <sub>2m,nT,Atr</sub> = 37	39	40	35	37	39	39	39
			32	35	37	38	
			31	34	37	38	

- (1) Los valores de estos niveles límite se refieren a los que resultan de incrementar 4 dBA los exigidos en la tabla 2.1, cuando el ruido exterior dominante es el de aeronaves.
- (2) El índice  $R_{A, tr}$  de los componentes del hueco expresado en la tabla 3.4 se aplica a las ventanas que dispongan de aireadores, sistemas de microventilación o cualquier otro sistema de abertura de admisión de aire con dispositivos de cierre en posición cerrada.

**Tabla del DB-HR Parámetros acústicos de fachadas, cubiertas y suelos en contacto con el aire exterior de recintos protegidos**

Para el caso de las fachadas con una exposición al ruido para el indicador  $L_d$  en rangos inferiores, se garantizarán los parámetros acústicos siguiendo el mismo proceso.

Por último, una vez desarrollado el edificio, éste deberá ser objeto de control específico por parte del Ayuntamiento. Para ello, se demanda que una vez construido y previa a la concesión de la licencia de primera ocupación, el promotor entregue al Ayuntamiento un Informe emitido por una Entidad Acreditada para la realización de ensayos acústicos que certifique que el aislamiento acústico de las fachadas cumple las exigencias en base a las cuales se otorgó la licencia de edificación. A tal efecto se exigirá que se hayan efectuado ensayos de aislamiento en la edificación que cumplan lo determinado en la ORDEN de 15 de junio de 2016, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, sobre Control Acústico de la Edificación.

## 9.- CONCLUSIONES

Del Estudio de Impacto Acústico asociado al Plan Especial situado en la parcela de la Calle Simón Hernández 102 en Móstoles, se llega a las siguientes conclusiones:

- Se ha realizado una evaluación acústica del ámbito en situación actual y futura con el empleo de la metodología que establece la Orden PCI/1319/2018, de 7 de diciembre, que entró en vigor el 31 de diciembre de 2018.
- En la situación actual los emisores acústicos más destacados son la calle Simón Hernández y la Avenida Reguera. Sobre el área de estudio, los niveles acústicos que se alcanzan, según la simulación realizada, son de entre 70 y 75 dBA para los periodos día y tarde en la zona más expuesta, y entre 65 y 70 dBA en periodo noche.
- En la situación futura los emisores acústicos más destacados son la son la calle Simón Hernández y la Avenida Reguera. Sobre el área de estudio, los niveles acústicos que se alcanzan, según la simulación realizada, son de entre 70 y 75 dBA para los periodos día y tarde en la zona más expuesta, y entre 65 y 70 dBA en periodo noche. Mientras que entre 65 y 70 dBA para los periodos día y tarde en las fachadas más expuestas, y entre 60 y 65 dBA en periodo noche.
- Se ha realizado una simulación con una pantalla acústica en la calle Simón Hernández para la aplicación de medidas correctoras en el exterior. La propuesta resulta insuficiente para el cumplimiento de los valores objetivo en el periodo noche, por lo que se propone medidas que garanticen el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el interior de las edificaciones.

# ANEXO I

## PLANOS DE NIVELES ACÚSTICOS ACTUALES



**PROYECTO:**

Estudio Acústico asociado al  
PE situado en Calle Simón  
Hernández 102, Mostoles

**CÓDIGO DE PROYECTO:**

ID12020067 - EA PE Simón Hernández 102 Mostoles

**PLANO DE NIVELES SONOROS  
EN PERIODO DIA (Ld)  
SITUACIÓN ACTUAL**  
4 m

-  Barrera acústica
-  Área de estudio
-  Edificios
-  Curvas de nivel
-  Vía de comunicación

**NIVELES SONOROS (dBA)**

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

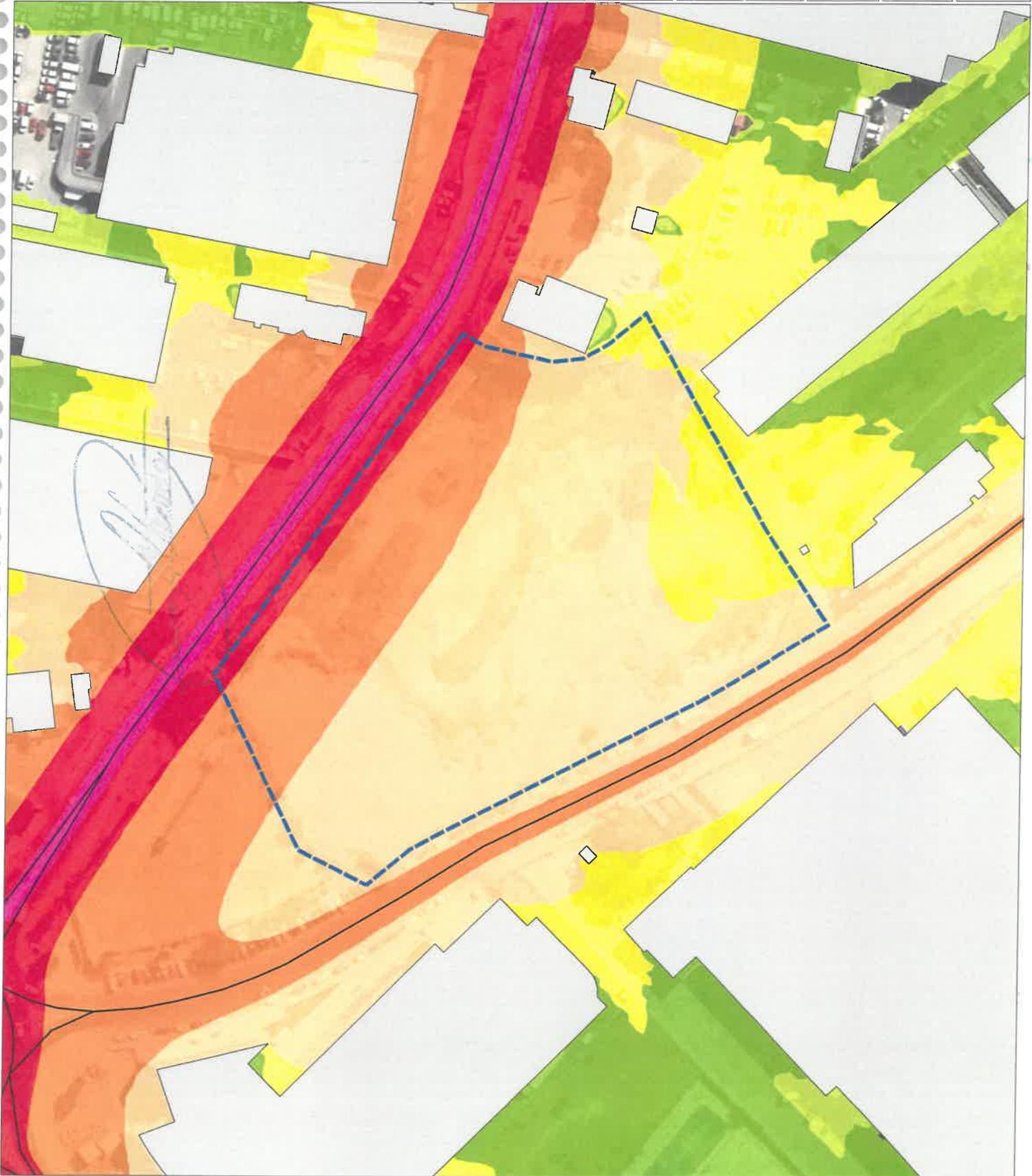
**ESCALA:** 1:1.000  
  
N

**FECHA:** AGOSTO 2020

**CLIENTE:**

**AUTOR DEL ESTUDIO:**  
Azucena de la Cruz Lecanda

**CONSULTORA:**



**PROYECTO:**

Estudio Acústico asociado al  
PE situado en Calle Simón  
Hernández 102, Móstoles

**CÓDIGO DE PROYECTO:**

ID1200067 - EA PE Simón Hernández 102, Móstoles

**PLANO DE NIVELES SONOROS  
EN PERIODO TARDE (Le)  
SITUACIÓN ACTUAL**  
4 m

-  Barrera acústica
-  Área de estudio
-  Edificios
-  Curvas de nivel
-  Vía de comunicación

**NIVELES SONOROS (dBA)**

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

**ESCALA:** 1:1.000



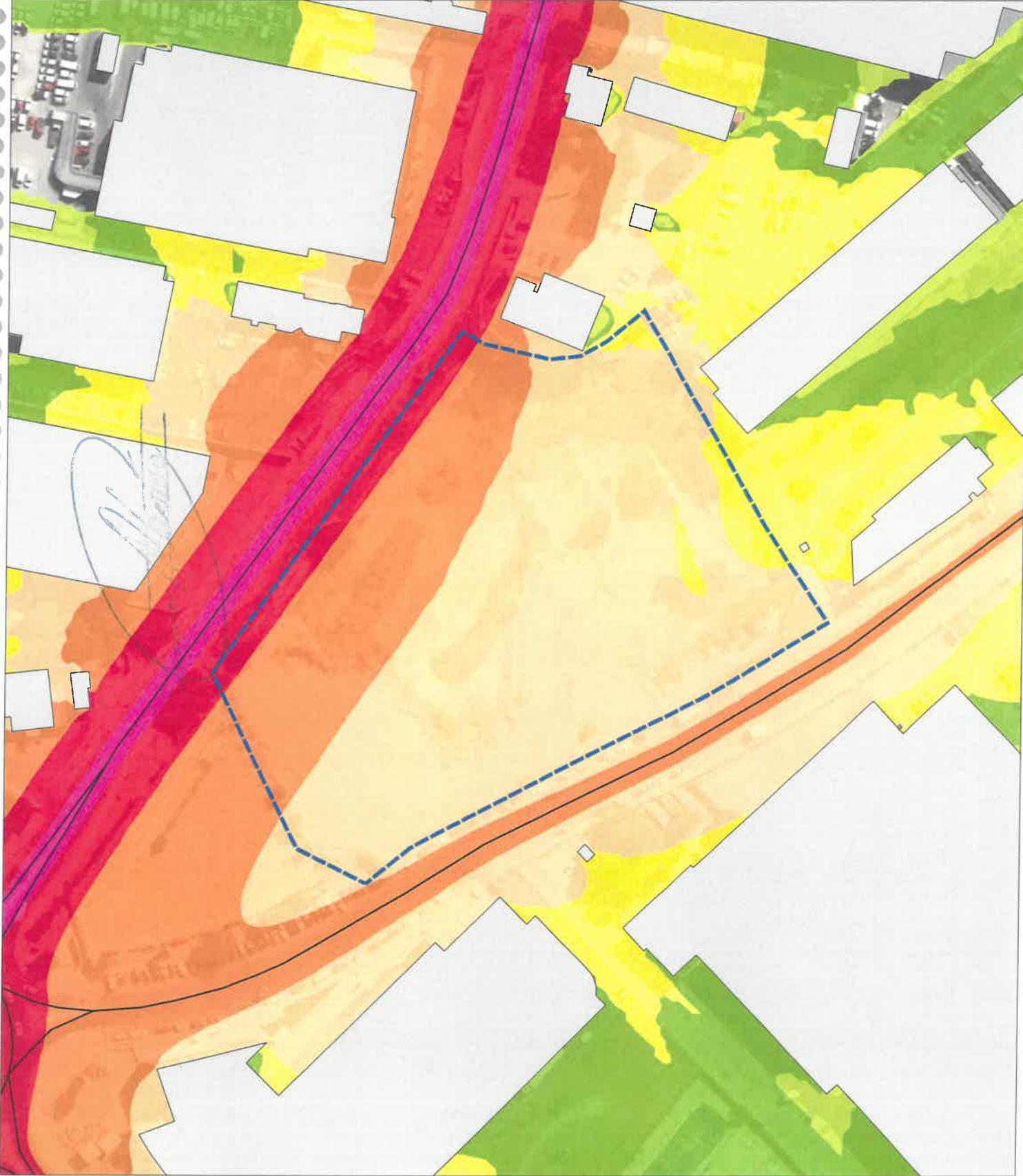
0 20 40 m

**FECHA:** AGOSTO 2020

**CLIENTE:**

**AUTOR DEL ESTUDIO:**  
Azucena de la Cruz Lecanda

**CONSULTORA:**



**PROYECTO:**

Estudio Acústico asociado al  
PE situado en Calle Simón  
Hernández 102, Móstoles

**CÓDIGO DE PROYECTO:**

ID1200087 - EA PE Simón Hernández 102, Móstoles

**PLANO DE NIVELES SONOROS  
EN PERIODO NOCHE (Ln)  
SITUACIÓN ACTUAL**  
4 m

-  Barrera acústica
-  Área de estudio
-  Edificios
-  Curvas de nivel
-  Vía de comunicación

**NIVELES SONOROS (dBA)**

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

**ESCALA:** 1:1.000



**FECHA:** AGOSTO 2020

**CLIENTE:**

**AUTOR DEL ESTUDIO:**  
Azucena de la Cruz Lecanda

**CONSULTORA:**



## **ANEXO II**

### **PLANOS DE NIVELES ACÚSTICOS FUTUROS**



**PROYECTO:**

Estudio Acústico asociado al  
PE situado en Calle Simón  
Hernández 102, Móstoles

**CÓDIGO DE PROYECTO:**

ID1200087 - EA PE Simón Hernández 102 Móstoles

PLANO DE NIVELES SONOROS  
EN PERIODO DÍA (Ld)  
SITUACIÓN FUTURA  
4 m

-  Barrera acústica
-  Área de estudio
-  Edificios
-  Curvas de nivel
-  Vía de comunicación

**NIVELES SONOROS (dBA)**

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

ESCALA: 1:1.000



FECHA: AGOSTO 2020

CLIENTE:

AUTOR DEL ESTUDIO:

Azuena de la Cruz Lecanda

CONSULTORA:



**PROYECTO:**

Estudio Acústico asociado al  
PE situado en Calle Simón  
Hernández 102, Móstoles

**CÓDIGO DE PROYECTO:**

ID1200087 - EA PE Simón Hernández 102 Móstoles

**PLANO DE NIVELES SONOROS  
EN PERIODO TARDE (Le)  
SITUACIÓN FUTURA  
4 m**

-  Barrera acústica
-  Área de estudio
-  Edificios
-  Curvas de nivel
-  Vía de comunicación

**NIVELES SONOROS (dBA)**

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

**ESCALA:**

**1:1.000**



**FECHA:**

AGOSTO 2020

**CLIENTE:**

**AUTOR DEL ESTUDIO:**  
Azucena de la Cruz Lucanda

**CONSULTORA:**



**PROYECTO:**

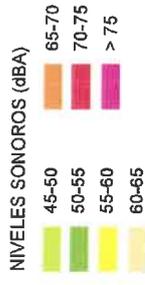
Estudio Acústico asociado al  
PE situado en Calle Simón  
Hernández 102, Móstoles

**CÓDIGO DE PROYECTO:**

ID200087 - EA PE Simón Hernández 102 Móstoles

**PLANO DE NIVELES SONOROS  
EN PERIODO NOCHE (Ln)  
SITUACIÓN FUTURA  
4 m**

-  Barrera acústica
-  Área de estudio
-  Edificios
-  Curvas de nivel
-  Vía de comunicación



**ESCALA:** 1:1.000



**FECHA:** AGOSTO 2020

**CLIENTE:**

**AUTOR DEL ESTUDIO:**

Azuena de la Cruz, Lucinda

**CONSULTORA:**



## **ANEXO III**

### **PLANOS DE NIVELES ACÚSTICOS FUTUROS CON MEDIDAS CORRECTORAS Y/O PREVENTIVAS**



**PROYECTO:**

Estudio Acústico asociado al  
PE situado en Calle Simón  
Hernández 102, Móstoles

**CÓDIGO DE PROYECTO:**

ID1200087 - EA PE Simón Hernández 102 Móstoles

PLANO DE NIVELES SONOROS  
EN PERIODO DÍA (Ld)  
SITUACIÓN FUTURA CON  
MEDIDAS CORRECTORA  
4 m

-  Barrera acústica
-  Área de estudio
-  Edificios
-  Curvas de nivel
-  Via de comunicación

**NIVELES SONOROS (dBA)**

-  45-50
-  50-55
-  55-60
-  60-65
-  65-70
-  70-75
-  > 75

ESCALA: 1:1.000



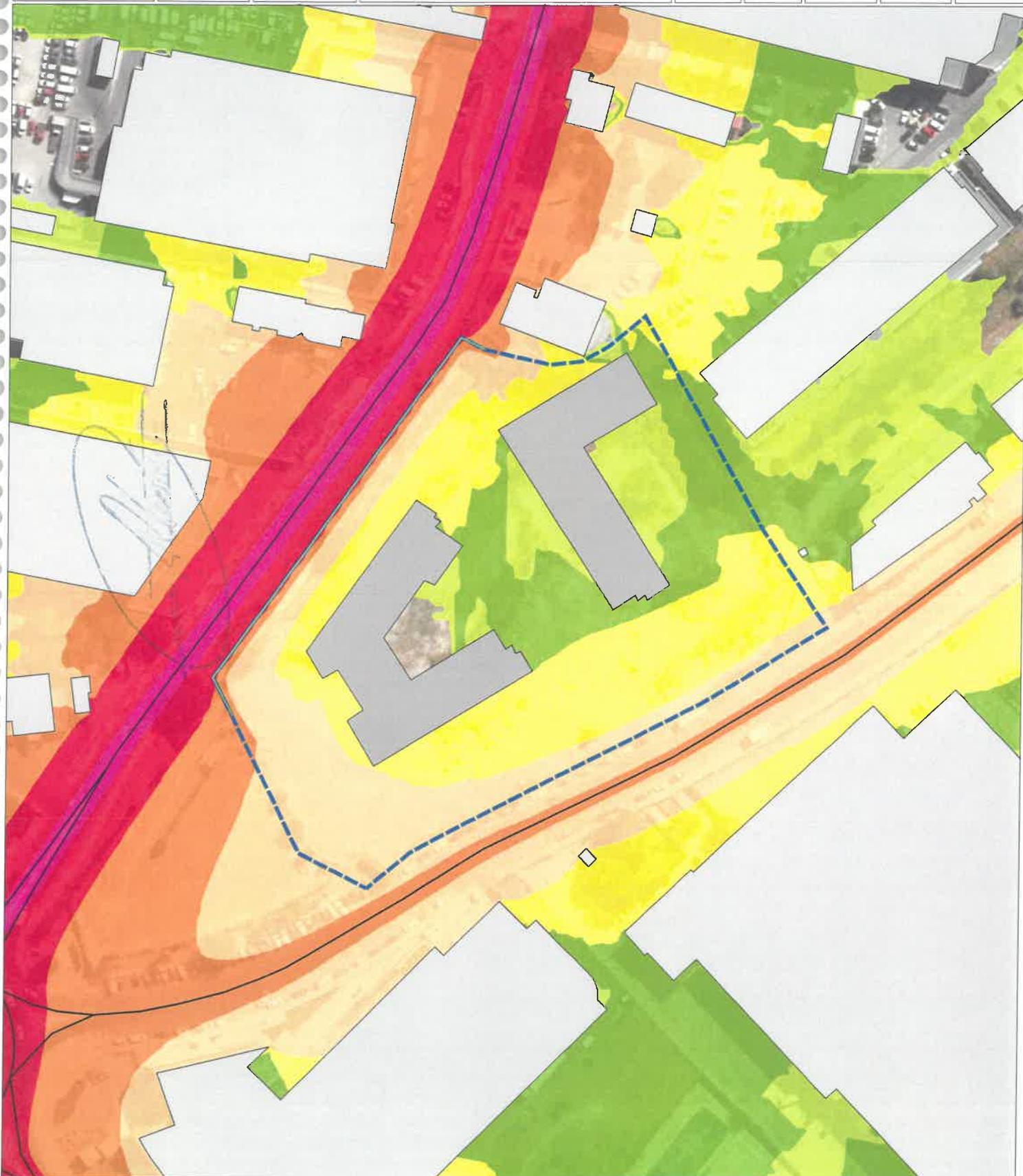
FECHA: AGOSTO 2020

CLIENTE:

AUTOR DEL ESTUDIO:

Azucena de la Cruz Lecanda

CONSULTORA:



**PROYECTO:**

Estudio Acústico asociado al  
PE situado en Calle Simón  
Hernández 102, Móstoles

**CÓDIGO DE PROYECTO:**

ID1200087 - EA PE Simón Hernández 102 Móstoles

**PLANO DE NIVELES SONOROS  
EN PERIODO TARDE (Le)  
SITUACIÓN FUTURA CON  
MEDIDAS CORRECTORA  
4 m**

-  Barrera acústica
-  Área de estudio
-  Edificios
-  Curvas de nivel
-  Vía de comunicación

**NIVELES SONOROS (dBA)**

	45-50		65-70
	50-55		70-75
	55-60		> 75
	60-65		

ESCALA: 1:1.000

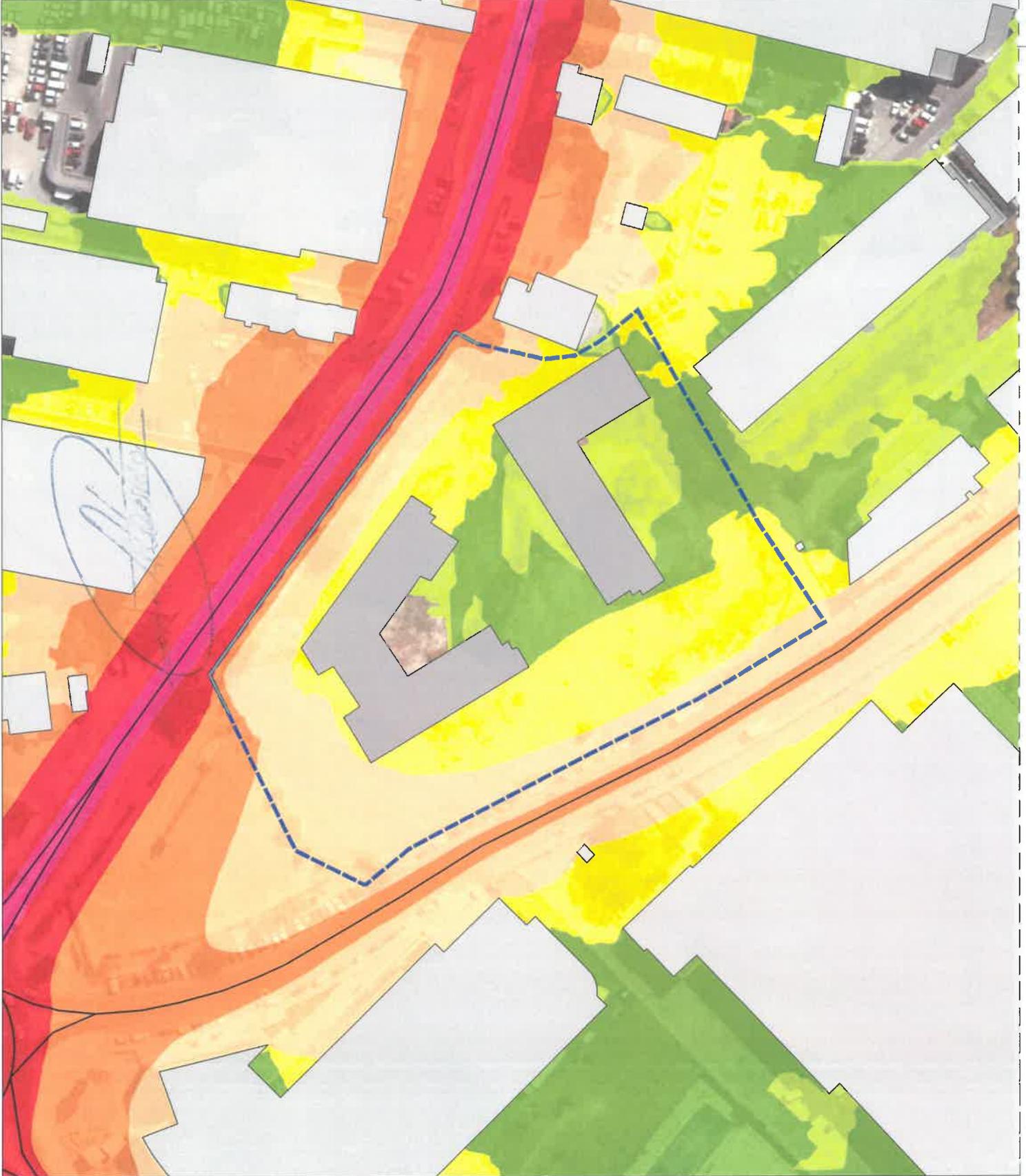


FECHA: AGOSTO 2020

CLIENTE:

AUTOR DEL ESTUDIO:  
Azucena de la Cruz Lecanda

CONSULTORA:



**PROYECTO:**

Estudio Acústico asociado al PE situado en Calle Simón Hernández 102, Móstoles

**CÓDIGO DE PROYECTO:**

ID2000087 - EA PE Simón Hernández 102 Móstoles

PLANO DE NIVELES SONOROS EN PERIODO NOCHE (Ln) SITUACIÓN FUTURA CON MEDIDAS CORRECTORA 4 m

-  Barrera acústica
-  Área de estudio
-  Edificios
-  Curvas de nivel
-  Vía de comunicación

**NIVELES SONOROS (dBA)**

-  45-50
-  50-55
-  55-60
-  60-65
-  65-70
-  70-75
-  > 75

ESCALA: 1:1.000



FECHA: AGOSTO 2020

CLIENTE:

AUTOR DEL ESTUDIO:

Azuena de la Cruz Lecanda

CONSULTORA:





902 37 37 99

[www.audiotec.es](http://www.audiotec.es)

[info@audiotec.es](mailto:info@audiotec.es)





# **CENTRO SOCIO SANITARIO VITALIA**

## **CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ 102 DE MÓSTOLES**

### **PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN**

### **BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**



#### **MEMORIA DE ORDENACIÓN**

APROBACIÓN INICIAL  
ENERO 2025



**RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS**  
[www.ruedavega.com](http://www.ruedavega.com)

José Antonio Bustillo Ramírez  
Licenciado en Ciencias Biológicas

**CENTRO SOCIO SANITARIO  
VITALIA  
CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ  
102 DE MÓSTOLES  
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN**



MEMORIA DE ORDENACIÓN

---

**ENERO 2025**

## ÍNDICE

<b>0.</b>	<b>PRESENTACIÓN</b>	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>3</b>
<b>1.1.</b>	<b>OBJETO Y FORMULACIÓN</b>	<b>3</b>
1.1.1.	SITUACIÓN	3
1.1.2.	DELIMITACIÓN	4
<b>1.2.</b>	<b>OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL</b>	<b>5</b>
1.2.1.	OBJETO Y ALCANCE	5
1.2.2.	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	6
1.2.3.	JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO	8
<b>1.3.</b>	<b>MARCO NORMATIVO</b>	<b>8</b>
1.3.1.	LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	8
1.3.2.	LEGISLACIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL	8
1.3.3.	LEGISLACIÓN SECTORIAL	9
1.3.4.	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	10
<b>1.4.</b>	<b>TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL</b>	<b>15</b>
1.4.1.	ANTECEDENTES	15
1.4.2.	DOCUMENTOS PREVIOS	16
1.4.3.	INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS DEL AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES AL DOCUMENTO PRESENTADO CON FECHA 8/9/2022	17
1.4.4.	FASE DE APROBACIÓN INICIAL	17
<b>1.5.</b>	<b>DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL</b>	<b>18</b>
<b>2.</b>	<b>ORDENACIÓN PROPUESTA</b>	<b>19</b>
<b>2.1.</b>	<b>MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO</b>	<b>19</b>
<b>2.2.</b>	<b>ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS</b>	<b>19</b>
<b>2.3.</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA</b>	<b>20</b>
2.3.1.	ESTRUCTURA VIARIA	20
2.3.2.	DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LOS USOS	20
2.3.3.	AFECCIONES	20
<b>2.4.</b>	<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN</b>	<b>20</b>
2.4.1.	CALIFICACIÓN	21
2.4.2.	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	21
2.4.3.	ORDENANZAS	21
2.4.4.	DOTACIONES PÚBLICAS	22
2.4.5.	TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS A PROTEGER Y CONSERVAR	25
2.4.6.	OTRAS DETERMINACIONES	25
<b>2.5.</b>	<b>CONDICIONANTES SECTORIALES Y AMBIENTALES</b>	<b>26</b>

2.5.1.	AFECCIONES HIDROLÓGICAS	26
2.5.2.	AFECCIONES ACÚSTICAS	27
2.5.3.	AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS	27
2.5.4.	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	27
<b>3.</b>	<b>INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS</b>	<b>29</b>
3.1.	VIARIO	29
3.2.	ABASTECIMIENTO	29
3.3.	SANEAMIENTO	29
3.4.	ELECTRICIDAD	29
<b>4.</b>	<b>CUADROS SÍNTESIS Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PE</b>	<b>31</b>
4.1.	DISTRIBUCIÓN DETALLADA DE USOS EN EL ÁMBITO	31
4.2.	CÁLCULO Y JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PREVISTA	31
4.3.	JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS RESULTANTES CONFORME A LAS CONDICIONES DEL PGOU	32
4.3.1.	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE USOS EN EL ÁMBITO	32
4.3.2.	CUMPLIMIENTO DEL MANTENIMIENTO DEL % DE USO PRODUCTIVO EN LA MANZANA	32
<b>5.</b>	<b>ESTUDIO ECONÓMICO</b>	<b>33</b>
5.1.	VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN	33
5.1.1.	INVERSIONES PREVIAS	33
5.1.2.	PREVISIONES ECONÓMICAS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD	35
5.1.3.	PLAN DE INVERSIÓN Y FINANCIERO	35
5.1.4.	VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN	36
5.2.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	36
5.2.1.	ENCUADRE LEGAL	36
5.2.2.	ASPECTOS ECONÓMICOS OBJETO DE ANÁLISIS	36
5.3.	EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	37
5.4.	MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS	37
5.4.1.	GASTOS CONSIDERADOS	37
5.4.2.	ESTIMACIÓN DE GASTOS ANUALES	37
5.4.3.	INGRESOS CONSIDERADOS	37
5.4.4.	EQUILIBRIO ENTRE INGRESOS Y GASTOS	38
<b>6.</b>	<b>VALORACIÓN DEL IMPACTO DEL PLANEAMIENTO SOBRE EL ENTORNO</b>	<b>39</b>
6.1.	ANÁLISIS CUALITATIVO DEL IMPACTO SOCIAL DEL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL	39
6.1.1.	EFFECTOS SOBRE EL EMPLEO Y LA ACTIVIDAD TERCIARIA	39
6.1.2.	EFFECTOS SOBRE LA INDUSTRIA EXISTENTE	39
6.1.3.	EFFECTOS SOBRE LAS ZONAS RESIDENCIALES	39
6.1.4.	EFFECTOS SOBRE EL TRÁFICO RODADO	39
6.2.	MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO SOBRE CUESTIONES RELATIVAS A DIVERSIDAD SOCIAL, DE GÉNERO Y PERSONAL	39

6.2.1. ALCANCE	39
6.2.2. MARCO LEGAL	40
6.2.3. VALORACIÓN RESPECTO AL IMPACTO DE GÉNERO	40
6.2.4. VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL Y PERSONAL	43
6.2.5. VALORACIÓN RESPECTO A LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA	44
6.2.6. VALORACIÓN RESPECTO A LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL	44
6.2.7. CONCLUSIONES SOBRE EL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN	45
<b>7. RESUMEN EJECUTIVO</b>	<b>47</b>
7.1. ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN	47
7.2. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS	47
<b>8. PLANOS</b>	<b>49</b>
8.1. PLANOS DE ORDENACIÓN	49
<b>9. ANEXOS</b>	<b>51</b>
9.1. INFORME DE CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO	52
9.2. INFORME DEL ÁREA DE VÍAS PECUARIAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID	53
9.3. INFORME TÉCNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES	54



**0. PRESENTACIÓN**

El presente documento contiene la **MEMORIA DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN para la INSTALACIÓN DE CENTRO SOCIO SANITARIO** en la parcela situada en la Calle Simón Hernández 102 de Móstoles, con referencia catastral 8132803VK2683S.

El promotor del Plan Especial es **VITALIA HISPALIS, S.L.**, CIF B99438780, propietaria única de la parcela incluida en el presente Plan, quien encargó los trabajos técnicos correspondientes al estudio de arquitectura y urbanismo **RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP**.

Han participado en los trabajos las siguientes personas:

M<sup>a</sup> Ángeles Vega González, arquitecta

Jesús M<sup>a</sup> Rueda Colinas, arquitecto

Laura Reca González, arquitecta

José Antonio Bustillo Ramírez, consultor de medio ambiente y biólogo

Azucena de la Cruz Lecanda, Audiotec, S.A.

Firma el presente documento el técnico responsable de su redacción, en representación de **RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP**.

Madrid, enero de 2025.



M<sup>a</sup> Ángeles Vega González  
Arquitecta

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. OBJETO Y FORMULACIÓN

El objeto del Plan Especial es la ordenación del ámbito formado por la parcela con referencia catastral es 8132803VK2683S, de titularidad privada y en la actualidad vacante, además de un tramo de la vía pecuaria "Abrevadero del Barranco de la Reguera", exterior, que le PGOU prevé desviar.

La ordenación de este ámbito incluye, como punto principal, el cambio de uso de la parcela privada, actualmente "Productivo" a "Dotacional" para la instalación de un **Centro Asistencial que engloba el uso residencia de mayores y servicio asistencial médico y/o social**.

La función y el contenido del Plan Especial debe ajustarse a lo establecido en el artículo 50 de la **Ley 9/2001**, de 17 de julio, del **Suelo de la Comunidad de Madrid**.

#### 1.1.1. SITUACIÓN

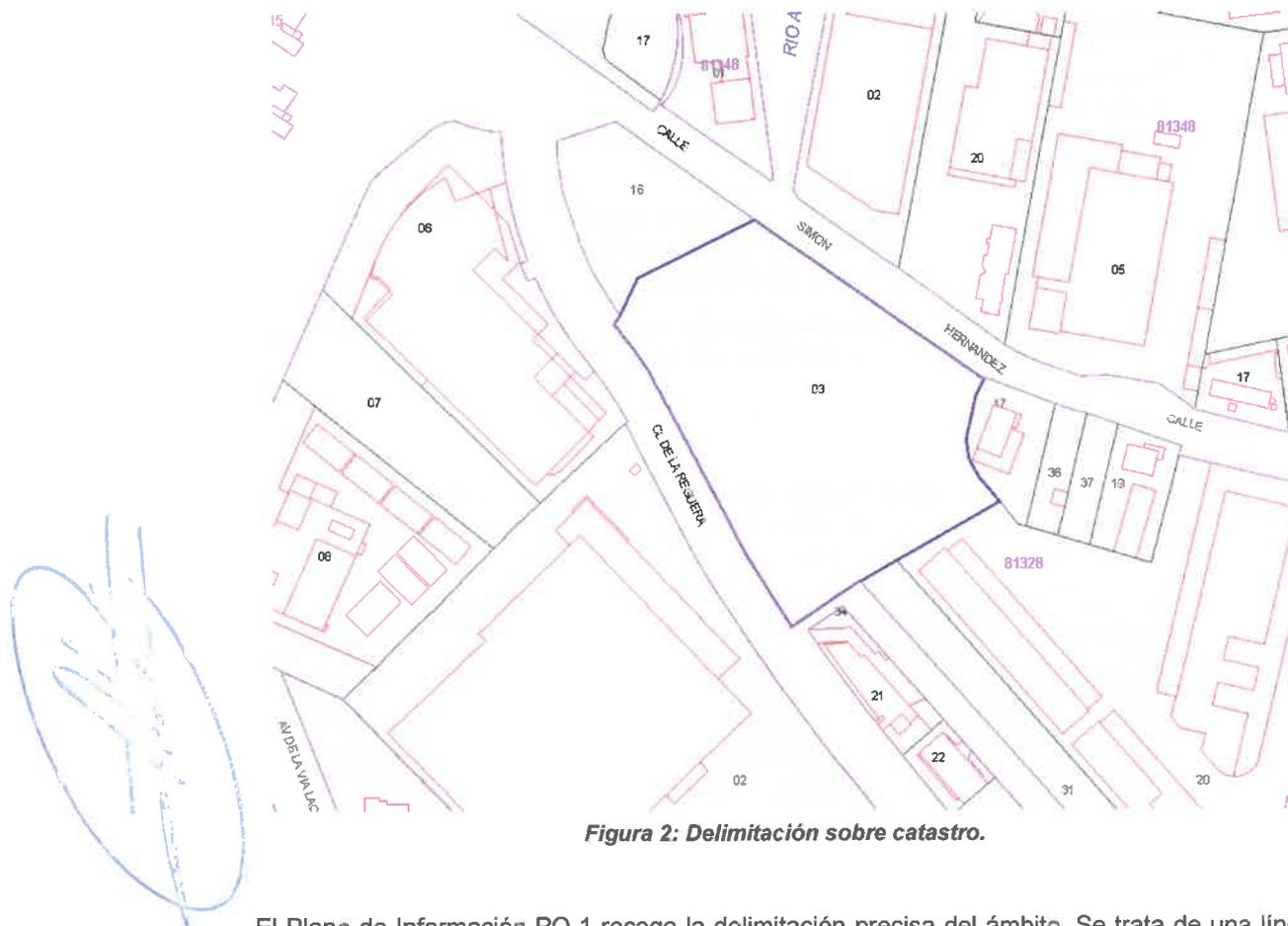
El ámbito está situado al sureste del núcleo urbano de Móstoles, en el límite entre el núcleo residencial y el polígono industrial de La Fuensanta. afecta a una única parcela, delimitada por la Calle Simón Hernández y la Avenida de la Reguera.



**Figura 1: Situación.**

### 1.1.2. DELIMITACIÓN

El ámbito del Plan Especial engloba una única parcela de titularidad privada, afectando a un arroyo. Esta parcela, de naturaleza urbana, está integrada en la manzana 81328 y tiene el número 03. Su referencia catastral es 8132803VK2683S.



**Figura 2: Delimitación sobre catastro.**

El Plano de Información PO-1 recoge la delimitación precisa del ámbito. Se trata de una línea poligonal en la que se identifican los vértices más significativos mediante una numeración correlativa representada en el plano, correspondiéndose con las coordenadas UTM del Datum ETRS-89, recogidas en la siguiente tabla:

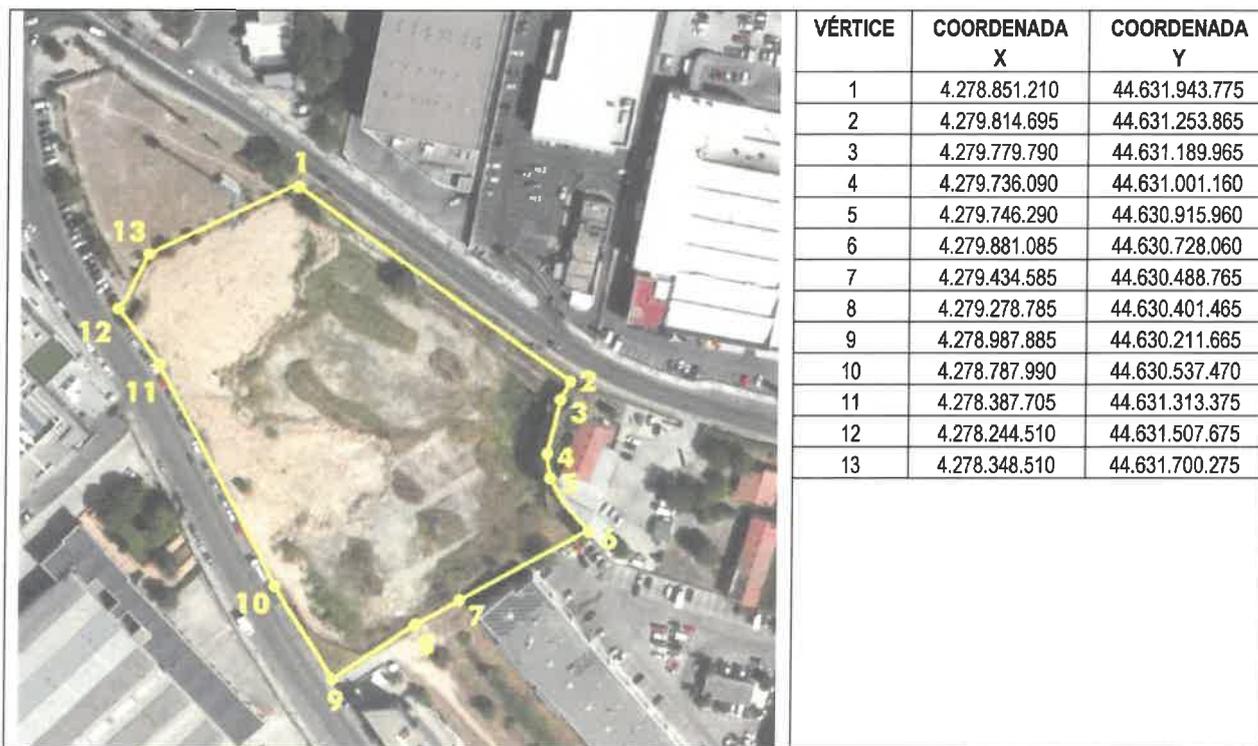


Figura 3: Delimitación. Vértices de levantamiento topográfico sobre ortofoto PNOA.

## 1.2. OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

### 1.2.1. OBJETO Y ALCANCE

El objeto del Plan Especial es la ordenación del ámbito formado por la parcela con referencia catastral es 8132803VK2683S, de titularidad privada y en la actualidad vacante, además de un tramo de la vía pecuaria "Abrevadero del Barranco de la Reguera", exterior, que el PGOU prevé desviar.

Como instrumento que define un elemento destinado a la prestación de un servicio de utilidad pública, su objeto se encuadra entre los asignados por el artículo 50.1-a LSCM para los Planes Especiales. El nuevo uso previsto, independientemente de su titularidad privada, es equiparable a las redes de equipamientos sociales recogidos en el art. 36-2 b 2º de la LSCM.

La ordenación propuesta desde el Plan Especial consiste en:

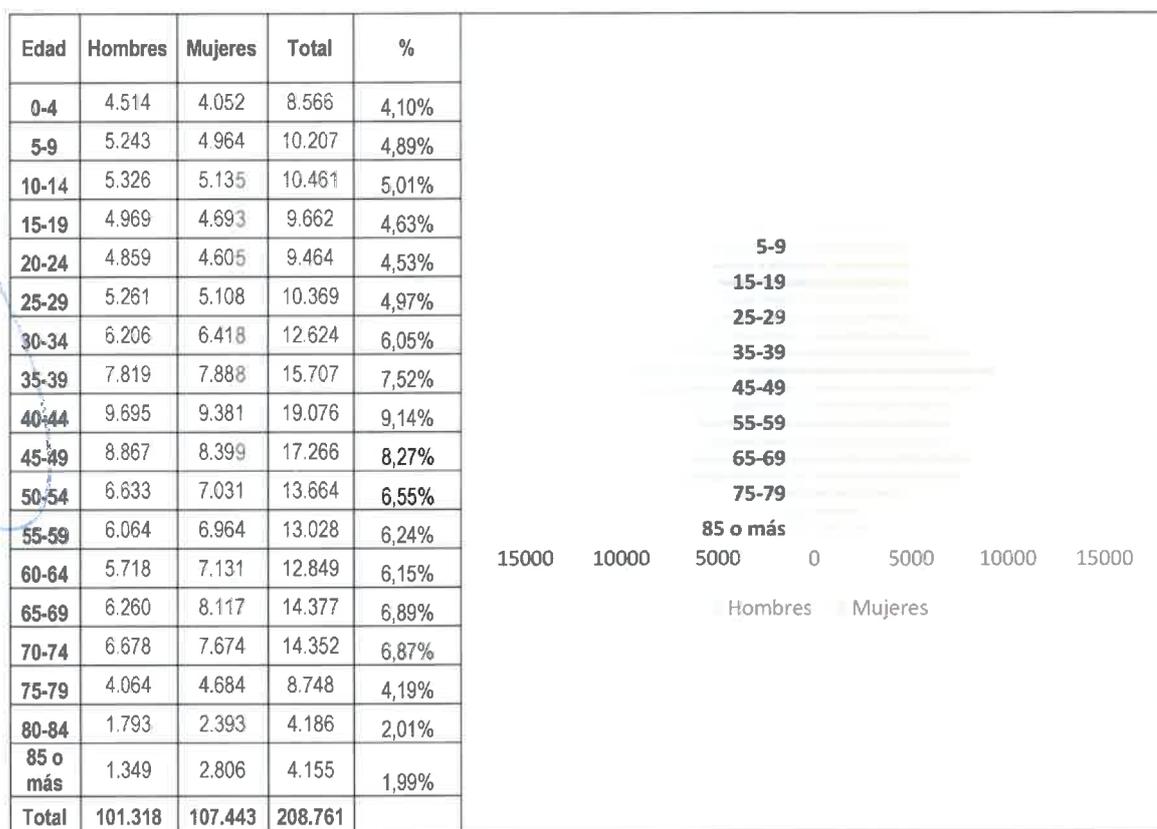
- Cambiar el uso asignado por el PGOU a la parcela incluida en el ámbito del Plan Especial de "Productivo" a "Dotacional privado".
- Establecer el nuevo trazado de la vía pecuaria y su deslinde, conforme a lo previsto en el PGOU y a los criterios e instrucciones de la Comunidad de Madrid.
- Establecer la nueva alineación a la Calle Simón Hernández, conforme a lo establecido en el PGOU.
- Establecer la zona de afección del cauce existente, conforme a los criterios e instrucciones de la CHT.
- Establecer los usos pormenorizados en cada ámbito delimitado.

- Definir las condiciones de altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras previsiones análogas.
- Definir las conexiones viarias y a las redes de infraestructuras básicas.

### 1.2.2. **CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

Dentro del municipio, existe una demanda de plazas residenciales para mayores que, previsiblemente, se va a ir incrementando en los próximos años dada la evolución de la pirámide de población y el aumento de esperanza de vida. Se prevé un volumen creciente de población mayor de 65 años, favoreciendo aquello denominado como «cascada de dependencia» con más susceptibilidad de intervención y apoyo futuro. La presencia de discapacitados crece desde un 18,9% en el grupo de 65-69 años, hasta llegar a un 56,8% en las personas de más de 85 y mantiene una prevalencia similar entre sexos.

La pirámide de población de Móstoles apunta la necesidad en el futuro de mayor número de plazas residenciales.



**Figura 4: Población de Móstoles por sexo y edad 2019 (grupos quinquenales)**

Conforme a los datos de 2019, la población actual mayor de 65 años es de 45.818 personas, que supone un 21,90% del total de población.

Móstoles cuenta con la siguiente dotación de Residencias de Mayores, una de gestión municipal, siendo las demás privadas o de entidades con fines sociales con plazas concertadas con la Comunidad de Madrid.

CENTRO	Nº DE PLAZAS			TOTAL
	PÚBLICAS	PRIVADAS	ENTIDADES FINES SOCIALES	
JUAN XXIII	35			
LAS CAMELIAS		232		
DOMUSVI MÓSTOLES		180		
PARQUE COIMBRA			220	
COIMBRA PARK		34		
ALAMEDA COIMBRA		28		
OTROS		150		
<b>TOTAL</b>	<b>35</b>	<b>624</b>	<b>220</b>	<b>879</b>

Figura 5: Dotación plazas en residencias de mayores en el municipio.

El número total de plazas disponibles es 879 que, para una población de 45.818 habitantes mayores de 65 años, supone una ratio de **1,92 plazas por cada 100 personas mayores de 65 años**.

La Organización Mundial de la Salud recomienda una ratio de **5 plazas por cada 100 personas mayores de 65**, siendo en el conjunto de España de 4,40. Así, para el municipio de Móstoles **serían necesarias 1.411 plazas**, hasta alcanzar las 2.290 resultantes del cálculo de 5 plazas/100 habitantes mayores de 65 años. En este contexto está más que justificada la necesidad de nuevas instalaciones de este tipo.

La propuesta que recoge el presente Plan Especial incluye 248 nuevas plazas en dos módulos: módulo 1 de residencia con 150 plazas y módulo 2 de apartamentos tutelados para 98 residentes.

En lo relativo al empleo, conforme a la Ley 11/2002, de 18 de diciembre, de Ordenación de la Actividad de los Centros y Servicios de Acción Social y de Mejora de la Calidad en la Prestación de los Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid, para obtener la acreditación las residencias de mayores deben contar con el siguiente personal:

**La ratio de trabajadores por plaza de residente se estima en 0,57**, superior a los estándares habituales para su acreditación ante la Comunidad de Madrid, que suelen estar en el entorno de:

0,25 personal/ plaza residente válido.

0,35 personal/ plaza residente dependiente.

De ellos 1 auxiliar de clínica por cada 10 residentes.

Los beneficios sociales para la ciudad se pueden resumir en los siguientes puntos:

- Además de la creación de empleo en la fase de construcción, se mantendrían en el tiempo 141 puestos de trabajo por residencia y/o hospital una vez concluidas las obras.
- Ampliación de la capacidad asistencial de la ciudad en 248 plazas de residencia de mayores de altísima calidad y a unos precios asumibles por la ciudadanía.
- Inversión global de 27,47 millones de euros en el proyecto de la residencia proyectada, abasteciéndose principalmente con proveedores locales.
- Puesta a disposición al departamento de servicios sociales de la Comunidad de Madrid de plazas residenciales para su concierto.

### **1.2.3. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO**

Tal y como se desarrollaba en el apartado anterior, la justificación del interés público del cambio de uso de "productivo" a "dotacional privado" en el ámbito del Plan Especial se concreta en las siguientes cuestiones:

- Existencia de demanda de plazas residenciales para mayores que, además, se irá incrementando en los próximos años dada la evolución de la pirámide de población y el aumento de esperanza de vida.
- La ratio actual de plazas disponibles de residencia para personas mayores de 65 años por habitantes está muy por debajo del considerado como recomendable por la Organización Mundial de la Salud. La construcción de este centro aumentaría esta ratio, estando más que justificada la necesidad de nuevas instalaciones de este tipo.
- Generación de empleos directos e indirectos, con claros beneficios socioeconómicos para la ciudad.

## **1.3. MARCO NORMATIVO**

### **1.3.1. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA**

El marco normativo en el que ha de encuadrarse la actuación está definido por la legislación urbanística en la Comunidad de Madrid, integrada por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como por el Reglamento de Planeamiento, (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), que establece con mayor precisión cuál es el contenido técnico documental del Plan. Igualmente, se tendrán en cuenta las exigencias documentales establecidas por el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre y la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

Complementariamente debe mencionarse también el Documento de "Recomendaciones de Documentación Técnica Mínima de los Instrumentos de Planeamiento y Autorizaciones en Suelo Urbanizable No Sectorizado y No Urbanizable de Protección en la Comunidad de Madrid", de fecha 03/04/2018, en la medida en que condiciona el contenido formal de los documentos de planeamiento.

### **1.3.2. LEGISLACIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

#### **1.3.2.1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

El presente Plan Especial completa y modifica la ordenación detallada del ámbito. De acuerdo con el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, este instrumento debe someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

#### **1.3.2.2. TRAMITACIÓN AMBIENTAL**

Conforme a los artículos 29 y siguientes de la ley 21/2013, de evaluación ambiental, el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada comprenderá las siguientes actuaciones:

1. El promotor presentará ante el órgano sustantivo la solicitud de sometimiento del Plan Especial a evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan y de un Documento Ambiental Estratégico, que contendrá:

- a. Los objetivos de la planificación.
  - b. El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
  - c. El desarrollo previsible del plan o programa.
  - d. Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
  - e. Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
  - f. Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
  - g. La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
  - h. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
  - i. Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
  - j. Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.
2. Una vez comprobado que la documentación presentada está completa, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.
  3. En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental podrá resolver su inadmisión por alguna de las siguientes razones:
    - a. Si estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.
    - b. Si estimara que el documento ambiental estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.
  4. Una vez transcurrido el plazo de veinte días y admitida la solicitud, el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa, teniendo un plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles para pronunciarse.
  5. El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.

### 1.3.3. **LEGISLACIÓN SECTORIAL**

- Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

- Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid y su normativa de aplicación.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
- Ley 7/2021, de 7 de mayo, de Cambio climático y transición energética.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Ley 8/1993 de 22 de junio de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid.
- Decreto de accesibilidad 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento técnico de desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid.
- 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.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

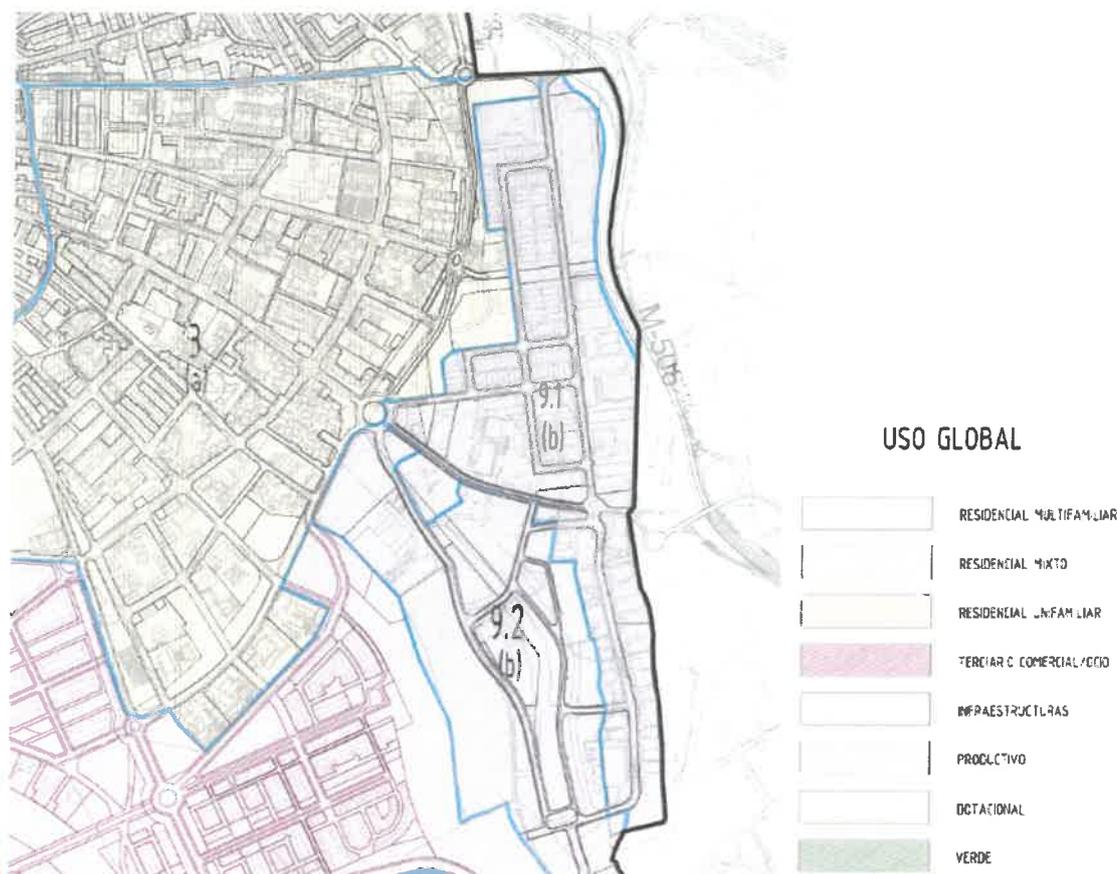
#### 1.3.4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El PGOU vigente en Móstoles fue aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 15 de enero de 2009 (BOCM nº 81 de 6 de abril de 2009).

La parcela objeto del Plan Especial se encuentra en las **Zonas industriales del SE**, clasificada como Suelo Urbano Consolidado e incluida en el Área Homogénea 9.1, con uso global "productivo".

Esta zona incluye los polígonos industriales de Regordoño y La Fuensanta, zonas industriales muy consolidadas, prácticamente colmatadas por la edificación. Su superficie es de 443.442 m<sup>2</sup>s, con una edificabilidad prácticamente en su totalidad destinada a uso industrial, y un pequeño componente comercial.

El uso predominante es el productivo industrial y asimismo el uso global es el productivo. Las dotaciones, situadas en los bordes del área, han acabado incorporándose a las zonas residenciales colindantes.



**Figura 6: PGOU de Móstoles. Usos globales**

El aprovechamiento unitario del área de reparto es  $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ . La superficie de zonas verdes es  $22.414 \text{ m}^2$ , que supone un estándar de  $6,74 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{c}$ .

El PGOU establece unos coeficientes de homogeneización en la zona que, para los permitidos en edificio exclusivo son:

- Pequeña y mediana industria: 1
- Gran industria: 0,90
- Almacenes: 0,86
- Comercio, ocio, hostelería: 1,81
- Terciario - oficina: 1,09
- Comercio industrial: 1,27

Dentro del Área Homogénea 9.1, la parcela está calificada con la ordenanza **SU-AE1 grado 2º**, con las siguientes determinaciones:



Figura 7: PGOU de Móstoles. Ordenanzas. Uso predominante

#### Determinaciones de Volumen

- Alineaciones y rasantes: Son las fijadas en los planos correspondientes del Plan General.
- Altura máxima de la edificación: 12 m. Se exceptúan los elementos del sistema productivo que para su correcto funcionamiento requirieran mayor altura.
- Edificabilidad: Será la resultante de aplicar un coeficiente de  $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  sobre parcela neta inicial.
- Frente mínimo: 10 m.
- Ocupación máxima: 70%.
- Parcela mínima:  $800 \text{ m}^2$ s.
- Retranqueos: Fachada y vía pública: 5 m; a linderos interiores: 3 m. Salvo edificaciones adosadas en que se suprimen los retranqueos laterales.
- Además de en parcela independiente, los usos admitidos en esta Ordenanza podrán ubicarse en minipolígonos y multiempresas.

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

##### a) Uso Genérico:

Productivo: Que deberá consumir al menos un 51% de la edificabilidad de la manzana.

## b) Usos Pormenorizados:

## b.1) Predominante:

Industria, talleres y almacenes.

Terciario Productivo y de servicios (excepto PT-1 y PT-2).

## b.2) Compatibles en edificio exclusivo:

## b2.1) Del uso genérico estancia y residencia.

Hotelero. Previo Plan Especial que analice la compatibilidad de dicho uso con las actividades del entorno.

## b2.2) Del uso genérico abastecimiento y consumo.

Restaurantes. Previo Plan Especial que incluirá un estudio que documente la compatibilidad del uso con las actividades del entorno.

Comercial PC-3. Previo Plan Especial que estudie la compatibilidad funcional con el entorno.

b2.3) *Del uso genérico productivo.*

Terciario, productivo y de servicios (oficinas unitarias, no conjunto de despachos profesionales o pequeñas oficinas en alquiler o propiedad-loft).

Comercio Industrial.

Abastecimiento de combustibles. Previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal.

b2.4) *Del uso genérico equipamientos.*

Deportivo. Gimnasio, pistas deportivas lúdicas (pistas cubiertas, karts, juegos juveniles).

Docente. Guarderías al servicio del polígono, centros de investigación, enseñanzas de formación profesional relacionadas con la actividad del polígono. Centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares.

Servicios Administrativos. Oficinas de la Administración, bomberos y mataderos.

b.2.5) *Del uso genérico red viaria.*

Aparcamientos. Podrán adscribirse aparcamientos como uso exclusivo a parcelas del entorno situadas a una distancia no superior a 200 m. con objeto de cumplir las exigencias de los usos en ellas instalados. Debiendo hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

b.2.6) *Del uso genérico infraestructuras.*

Servicios urbanos. Centros de transformación, subestaciones.

Transporte. Estaciones de autobuses y estaciones de mercancías.

b.2.7) Previo Plan Especial podrán autorizarse centros de servicios en los que, además de los usos antes explicitados, se autorizan en edificio exclusivo:

Pequeño y mediano comercio

Hostelería y ocio.

El cálculo de la edificabilidad, en estos casos, deberá efectuarse teniendo en cuenta los coeficientes de homogeneización establecidos en el Área Homogénea y nunca podrá ser superior al índice establecido en esta ordenanza.

b.3) Usos compatibles compartidos. (De aplicación también en el caso de multiempresas.)

b3.1.) *Del uso genérico abastecimiento y consumo.*

Hostelería y ocio. Bares y cafeterías sin espectáculo, restaurantes al servicio del uso predominante (comedores de empresas, cafeterías interiores etc.).

b3.2.) *Del uso genérico productivo.*

Terciario productivo, servicios, excepto PT-1.

b3.3) *Del uso genérico equipamientos.*

Deportivo sin espectadores (gimnasio y similares).

Docente. Centros de investigación, guarderías al servicio del uso predominante. Centros de formación profesional. Talleres de grabación, centros de ensayos musicales y similares.

Sanitario. Clínicas al servicio del uso predominante.

Zonas verdes y espacios libres.

b3.4) *Del uso genérico red viaria.*

Aparcamientos. Los aparcamientos exigibles estarán en función de los usos que se instalen en la parcela con los siguientes estándares para actividades de nueva implantación:

Estándar general: 1,5 por cada 100 m<sup>2</sup>c.

Estándares específicos: Terciario productivo y servicios, 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup>c,

Restaurantes 1 plaza por cada 10 m<sup>2</sup> de superficie de comedor.

Comercio Industrial: 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de exposición y venta.

Equipamiento privado: 1 plaza por cada tres usuarios simultáneos deducidos de la capacidad de las instalaciones y/o vehículos o maquinas autorizados.

Hotelero, 1 plaza por cada dos habitaciones.

b3.5) *Del uso genérico infraestructuras.*

Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio.



## 1.4. TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

### 1.4.1. ANTECEDENTES

Con fecha 2 de noviembre de 2018, VITALIA HISPALIS, S.L., propietaria de la parcela, presenta solicitud de información urbanística especial para la construcción de un **Centro socio-sanitario** de cuidados paliativos y dependientes.

El Ayuntamiento de Móstoles, a través de la directora de Edificación e Industrias, emitió informe con fecha 14 de noviembre de 2018, en los siguientes términos:

“ ...

*La parcela se localiza en Suelo Urbano calificado por la Ordenanza ZU-AE1-1 para uso genérico productivo.*

*Está afectada en su lindero con la Avenida de la Reguera por la existencia de una vía pecuaria calificada con la Ordenanza NU EL-RVP, abrevadero del Barranco de la Reguera, con una anchura de 20,89 metros según consta en la ficha.*

*Así mismo está afectado por el cauce del arroyo de la Reguera; por tal causa está afectada la parcela por las limitaciones establecidas en el artículo 3 de la Norma Urbanística de la Red de Cauces Públicos UN-RCP, en cuanto a usos del suelo y autorizaciones previas a la implantación de edificaciones y actividades cuando éstas se localicen en zona de servidumbre (5 m) o de policía de aguas (100 m).*

*Por tanto, en primer lugar, deberán instar ante la Comunidad de Madrid el deslinde de la vía pecuaria. Sin la aprobación formal de dicho deslinde no podrá autorizarse actuación alguna sobre dicha parcela.*

*Además, habrá que tramitar una licencia de obras complementarias de urbanización para terminar la zona colindante a la parcela en Avenida de la Reguera en la calle Simón Hernández.*

*Los parámetros de aprovechamiento vienen determinados en la Ordenanza de aplicación ZU-AE1-1. ...*

*El régimen de usos de la Ordenanza ZU-AE1 del Plan General de Ordenación Urbana, publicado en BOCAM el 25 de abril de 2009, se adjunta en ANEXO I a este informe.*

*Posteriormente, el 17 de septiembre de 2013, se emitió la INSTRUCCIÓN N° 30, para regular la incorporación de usos dotacionales en las áreas de aprovechamiento económico, y cuya implantación requiere la tramitación un Plan especial.*

*Una vez establecido el marco normativo que determina la implantación de usos en la parcela que nos ocupa, la propia Norma Zonal ZU-AE 1, y la INSTRUCCIÓN 30, es preciso clasificar el uso pretendido de acuerdo con la clasificación establecida en las NNUU del Plan General, VIII.2 USOS GENÉRICOS Y PORMENORIZADOS, para poder dictaminar acerca de su viabilidad y del procedimiento a seguir para su aplicación. Se estima el uso como el de un Centro Asistencial que engloba la residencia de mayores y un servicio asistencial médico y/o social.*

*También se considera que el uso se ejecuta en situación de edificio exclusivo, dado que no es viable la existencia de más de una actividad por parcela salvo en los casos de multiempresas.*

**Residencia de la tercera edad o de mayores**, este uso está clasificado dentro del uso genérico Equipamientos y Servicios, como uso básico pormenorizado BIENESTAR SOCIAL, en la categoría B-2 (VIII.5.2.1.) Este uso en situación de edificio exclusivo no está incluido dentro de los usos compatibles entre los enumerados en las

determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo de la Ordenanza de aplicación.

Por tanto, **su implantación requeriría de la tramitación previa de un Plan Especial de acuerdo con la INSTRUCCIÓN 30.**

#### CONCLUSIÓN

Cabe enumerar los siguientes pasos o procedimientos para la implantación de la actividad:

Aprobación de la modificación de trazado y deslinde de la vía pecuaria por la Comunidad de Madrid (Ley 81/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid), así como ejecución de las obras de señalamiento, amojonamiento y urbanización que se determinen por el Organismo competente de la CM.

Autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para la implantación del uso pretendido.

Tramitación del Plan Especial que regule la implantación del uso que se pretende. En la tramitación del Plan Especial se incluirán los dos puntos anteriores, el cambio de trazado y deslinde de la Vía Pecuaria al menos en el ámbito de la parcela objeto de este informe, y la autorización de la CHT para la implantación de la actividad, Procedimiento ambiental, si procede y según corresponda dependiendo de la actividad y/o de las instalaciones que al final se decida (Ley 21/2013 de 9 de diciembre o Anexo V de la Ley 2/2002 de la CM).

...

#### 1.4.2. DOCUMENTOS PREVIOS

Con fecha 8 de septiembre de 2020 se solicitó el inicio de la tramitación de un Plan Especial para posibilitar la construcción de un Centro Socio-Sanitario para personas mayores en la parcela con RC 8132803VK2683S0001KM, propiedad de VITALIA ACTIVOS S.L., incluyendo la siguiente documentación:

- Avance – Borrador del Plan Especial de Ordenación para la instalación de centro socio sanitario:
- Documento Ambiental Estratégico para la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada del PEO.

Dicha solicitud se encuadraba en el marco normativo descrito en el capítulo 2.1 de la presente memoria, siguiendo las pautas del informe del Ayuntamiento de Móstoles de fecha 14 de noviembre de 2018.

Posteriormente a la entrega se aprueba la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, que modifica el apartado tercero del artículo 34 de la Ley del Suelo en los siguientes términos:

*“Cinco. Se modifica la redacción del apartado 3 del artículo 34, que queda redactado de la siguiente manera:*

*«3. Las determinaciones de la ordenación urbanística municipal a que se refiere el número 1 son estructurantes o pormenorizadas. Las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas, con carácter general, por los instrumentos de planeamiento general y, en su caso, por los planes especiales. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las estructurantes que correspondan.»*

La aprobación de esta ley supone un cambio en el alcance de las determinaciones de los planes especiales, redactándose el presente documento conforme a lo establecido en la misma.

#### **1.4.3. INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS DEL AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES AL DOCUMENTO PRESENTADO CON FECHA 8/9/2022**

Con fecha 27 de noviembre de 2024, el Ayuntamiento de Móstoles emite informe técnico sobre el avance- borrador del Plan Especial de Ordenación para la implantación de un centro socio sanitario en la parcela situada en la calle Simón Hernández 102, en el que establece las pautas para la tramitación y contenidos del mismo.

Se señalan a continuación las cuestiones más destacables de dicho informe:

*"Su elaboración se basaba en una incorrecta aplicación de "la Instrucción municipal nº 30, redactada para regular la incorporación de usos dotacionales en las áreas de aprovechamiento económico, y cuya implantación requiere la tramitación un Plan especial", puesto que la aplicación directa de la Ordenanza que califica la parcela, la ZU-AEI, no permite el uso dotacional pretendido. Pero incorrecta porque dicha instrucción permite las dotaciones, pero públicas y no privadas como la pretendida.*

*Cuestión que afortunadamente ha clarificado con posterioridad la modificación de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, llevada a cabo por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, que permite mediante plan especial la autorización del uso dotacional privado pretendido.*

*Por lo que hay que entender que la implantación del uso Centro Asistencial que engloba el uso residencia de mayores y servicio asistencial médico y/o social, es viable urbanísticamente mediante la tramitación de un Plan Especial, al amparo de la vigente legislación de suelo de la Comunidad de Madrid."*

En lo relativo a los contenidos, señala las siguientes afecciones sectoriales:

- El Plan General prevé la modificación del trazado de la vía pecuaria abrevadero del barranco de la Reguera, estando actualmente en tramitación en el órgano competente de la Comunidad de Madrid.
- El informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo a petición de don José M<sup>a</sup> Iglesias Amarillo, respecto a la parcela de referencia catastral 8132803VK2683S0001KM, de acuerdo con el artículo 6.2 de Reglamento del Dominio Público Hidráulico señala que está afectada por la zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público y se encuentra dentro de la zona de policía del arroyo de la Reguera.

Se deberá asumir por el promotor la tramitación y adecuación de la vía pecuaria que afecte a la parcela.

Se deberá identificar la zona de calificación que afecte al dominio público hidráulico del mencionado arroyo, cuyo encauzamiento o adecuación de cauce deberá realizarse siguiendo la prescripción del organismo competente y asumiendo los costes que ello suponga.

#### **1.4.4. FASE DE APROBACIÓN INICIAL**

Como consecuencia de los pasos previos descritos, se redacta el presente documento de Plan Especial y de Documento Ambiental Estratégico Para su aprobación Inicial y posterior fase de participación pública y solicitud de los preceptivos informes sectoriales.

### 1.5. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

---

El Plan Especial se compone de la siguiente documentación:

1. Documentación Informativa.
  - a. Memoria de información.
  - b. Planos de información.
2. Documentación Ambiental.
  - a. Documento Ambiental Estratégico para la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada del Plan Especial, con los contenidos del artículo 29.1 de la Ley 21/2013.
  - b. Estudio acústico, incluyendo la zonificación acústica requerida por el artículo 5.1 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.
3. Documentación Normativa:
  - a. Memoria de Ordenación. Incluye la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, la memoria de impacto normativo y el resumen ejecutivo.
  - b. Normas Urbanísticas.
  - c. Planos de Ordenación.



## 2. ORDENACIÓN PROPUESTA

### 2.1. MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO

La ordenación detallada del ámbito es definida por el PGOU de Móstoles, si bien remite a un Plan Especial para que establezca con mayor precisión alguna de estas determinaciones:

- Nuevo trazado de la vía pecuaria "Abrevadero del Arroyo de la Reguera" y establecimiento de los nuevos límites de las calificaciones correspondientes.
- Retranqueo de la alineación a la Calle Simón Hernández.
- Obligación de la delimitación de la zona de afección del cauce existente conforme a los criterios e instrucciones de la CHT.
- Establecimiento de los usos pormenorizados dentro del ámbito.
- Definir las condiciones de altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras previsiones análogas.
- Definición de las conexiones viarias y a las redes de infraestructuras básicas.

La ordenación propuesta por el presente Plan Especial recoge estas instrucciones del PGOU y propone el cambio de uso de la parcela privada a **Dotacional Privado** para la instalación de un **Centro Asistencial que engloba la residencia de mayores y un servicio asistencial médico y/o social**.

### 2.2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

El estudio de las distintas alternativas de ordenación consideradas está recogido en el Documento Ambiental Estratégico adjunto al presente Documento. De entre las allí descritas, se adopta como propuesta para el **Plan Especial la Alternativa 2**, que se describe en los siguientes apartados.

ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
		
La alternativa 0 supone la no intervención en el ámbito, por tanto, no desarrollar las previsiones del PGOU para el mismo.	La alternativa 1 supone la ejecución de lo previsto en el PGOU, destinado a uso industrial la parcela.	La alternativa 2 supone la ejecución de lo previsto en el PGOU, sustituyendo el uso industrial previsto por un dotacional privado destinado a <b>CENTRO SOCIO SANITARIO</b> .

Figura 8: Alternativas consideradas

## 2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

### 2.3.1. ESTRUCTURA VIARIA

El ámbito está delimitado, en su lado NE, por la Calle Simón Hernández, desde donde se plantea el acceso principal, y en su lado SW, por la Avenida de la Reguera, afectada por la vía pecuaria.

El PGOU establece las siguientes modificaciones de estas vías, que quedarán definidas en el desarrollo del Plan Especial:

- Retranqueo de la alineación de la Calle Simón Hernández, configurando los accesos a las parcelas resultantes.
- En el límite de la parcela con la Avenida de la Reguera se establece el desvío de la vía pecuaria existente, quedando definida una franja de 20,89 m. En esta alineación se permitirán cruces de la vía pecuaria para accesos a la parcela, debiendo permanecer el resto en unas condiciones de urbanización compatibles con el carácter de vía pecuaria y siempre conforme a los criterios de la Administración competente.

### 2.3.2. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LOS USOS

El ámbito está formado por una única parcela lucrativa calificada para uso productivo. La propuesta del Plan Especial consiste en la siguiente división del suelo:

- Parcela de uso dotacional privado.
- Vía Pecuaria desviada del actual trazado y perfectamente deslindada e identificada.
- Ampliación del ancho de la Calle Simón Hernández.
- Delimitación de la franja de servidumbre del cauce que discurre por los lados norte y oeste de la parcela.

### 2.3.3. AFECCIONES

El ámbito se encuentra afectado, como ya se ha descrito en apartados anteriores, por el desvío de la vía pecuaria previsto por el PGOU de Móstoles y el dominio público, zona de servidumbre y zona de policía del Arroyo de la Reguera que discurre entubado por el norte y oeste de la parcela.

La incorporación de estas afecciones a la ordenación del ámbito se describe en apartados posteriores de la presente Memoria.

## 2.4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

El Plan Especial, dentro de su ámbito de aplicación, tiene como objeto la modificación de las siguientes determinaciones de Ordenación Pormenorizada del PGOU de Móstoles, conforme a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- Alineaciones.
- El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- La definición de los elementos que conforman las redes dotacionales.

En cuanto a la ordenación estructurante, el Plan Especial no introduce modificaciones sobre la establecida por el Plan General de Móstoles, si bien, ajusta, conforme a los criterios de dicho instrumento, el trazado de la Vía Pecuaria que discurre por la Avenida de la Reguera.

#### 2.4.1. CALIFICACIÓN

El Plan Especial establece la calificación urbanística detallada mediante la definición de distintas zonas sobre cada una de las áreas diferenciadas en cuanto a su uso pormenorizado.

En el Plano de Ordenación PO-1 se identifican las piezas de la ordenación a las que se asigna calificación específica que, en su caso, tiene correspondencia con una Ordenanza, cuyas condiciones particulares se detallan en la Normativa Urbanística del presente Plan Especial.

Dichas calificaciones son las siguientes:

- Dotacional Privado.
- Espacio Libre de Vía Pecuaria.
- Viario.

#### 2.4.2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Conforme a lo establecido por el PGOU, los coeficientes de homogenización para los usos permitidos en edificio exclusivo en la zona son:

- Pequeña y mediana industria: 1,00
- Gran industria: 0,90
- Almacenes: 0,86
- Comercio, ocio, hostelería: 1,81
- Terciario - oficina: 1,09
- Comercio industrial: 1,27

Como se pretende el cambio a uso Dotacional privado hay que obtener un coeficiente por analogía con la relación entre otros usos que estén ya definidos en el Plan General. Así, tenemos la siguiente distribución:

- Comercio, ocio, hostelería: 1,81
- Dotacional privado: 0,5

Resultando para el uso dotacional privado comparando con el característico industrial el siguiente coeficiente: **1,10447**

#### 2.4.3. ORDENANZAS

El uso pretendido para la parcela objeto del Plan Especial corresponde con el definido en el PGOU como *Equipamientos y Servicios, uso básico pormenorizado BIENESTAR SOCIAL, categoría B-2 (art. VIII.5.2.1. de la Normativa)*, que incluiría el uso de Centro Asistencial que engloba la residencia de mayores y un servicio asistencial médico y/o social. También se considera que el uso se ejecuta en situación de edificio exclusivo.

Las condiciones de aprovechamiento y volumen quedan limitadas por las condiciones de la Ordenanza **ZU-AE1 grado 2º**, homogenizada al nuevo uso.

En lo relativo a los usos propuestos, la Ordenanza más adecuada es la **ZU-D Grado 2º. Zonas dotacionales privadas**, específica para ellos.

Así, desde el Plan Especial, se plantea una Ordenanza, **ZU-DOT Pr**, que se ajusta a las condiciones de ambas con las pequeñas modificaciones necesarias para el desarrollo del proyecto.

En cuanto a la superficie calificada como "red supramunicipal de vías pecuarias y espacios libres", será de aplicación la Norma Urbanística de Red Supramunicipal de Vías Pecuarias y Espacios Libres Protegidos (NU-RVP) del PGOU de Móstoles, que regula la red supramunicipal de vías pecuarias existentes en el municipio con independencia de la clase de suelo en la que se sitúen.

#### 2.4.4. DOTACIONES PÚBLICAS

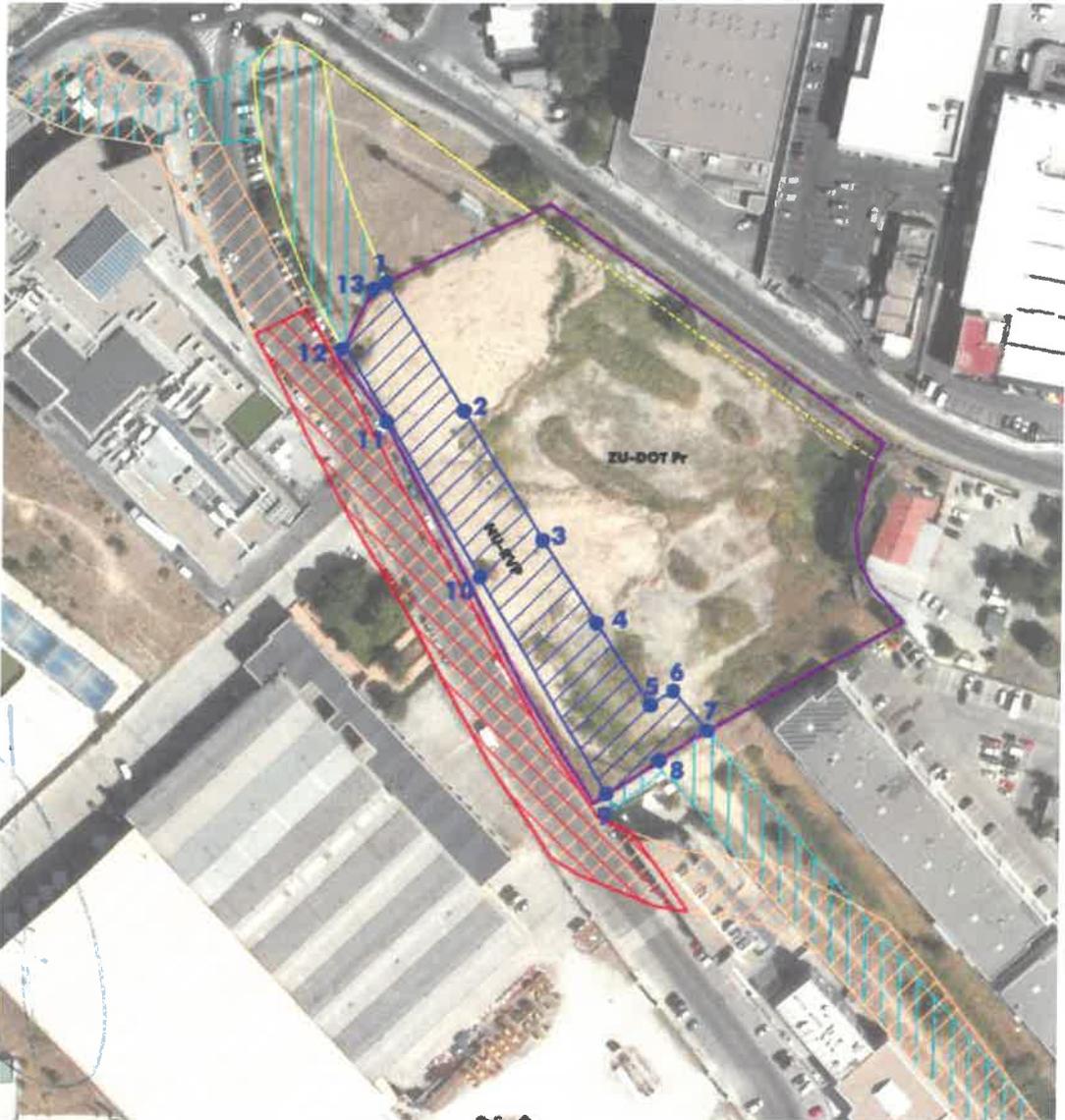
##### 2.4.4.1. RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO. VÍA PECUARIA

El presente Plan Especial únicamente incluye la RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO del "Abrevadero del Barranco de la Reguera", cuyo trazado se desvía conforme a lo requerido en el PGOU, siendo uno de los objetivos del Plan Especial el deslinde de la misma en las condiciones que establezca la administración competente.



Se establece la delimitación del nuevo trazado de la vía pecuaría con las coordenadas UTM de los vértices de su poligonal, desafectando la superficie equivalente del trazado actual, que discurre por la Avenida de la Reguera.

La superficie de vía pecuaría incluida en el ámbito de Plan Especial es de 3.439 m<sup>2</sup>s. En el siguiente esquema se delimita en azul el nuevo trazado, y en rojo la superficie equivalente del trazado actual que quedaría desafectada.



MODIFICACIÓN DE TRAZADO DE LA VÍA PECUARIA	COORDENADAS UTM																				
	VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y																		
<table border="1"> <tr> <th colspan="2">DETERMINACIONES EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL</th> </tr> <tr> <td>ÁMBITO</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>LÍMITE DEL ÁMBITO DE PLAN ESPECIAL</td> </tr> <tr> <td colspan="2">VÍA PECUARIA DEL ABREVADERO DEL BARRANCO DE LA REGUERA</td> </tr> <tr> <td></td> <td>TRAZADO ACTUAL DE LA VÍA PECUARIA</td> </tr> <tr> <td></td> <td>MODIFICACIÓN DE LA VÍA PECUARIA PROPUESTA POR EL PGOU. EXTERIOR AL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL</td> </tr> <tr> <td></td> <td>PROPUESTA DE INCORPORACIÓN A LA VÍA PECUARIA INTERIOR AL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL</td> </tr> <tr> <td></td> <td>SUPERFICIE DEL TRAZADO ACTUAL DE LA VÍA PECUARIA QUE QUEDARÍA DESAFECTADA EN COMPENSACIÓN A NUEVO TRAMO EN ÁMBITO PE</td> </tr> <tr> <td></td> <td>VÉRTICES DE LA SUPERFICIE INCORPORADA A LA VÍA PECUARIA</td> </tr> </table>	DETERMINACIONES EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL		ÁMBITO			LÍMITE DEL ÁMBITO DE PLAN ESPECIAL	VÍA PECUARIA DEL ABREVADERO DEL BARRANCO DE LA REGUERA			TRAZADO ACTUAL DE LA VÍA PECUARIA		MODIFICACIÓN DE LA VÍA PECUARIA PROPUESTA POR EL PGOU. EXTERIOR AL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL		PROPUESTA DE INCORPORACIÓN A LA VÍA PECUARIA INTERIOR AL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL		SUPERFICIE DEL TRAZADO ACTUAL DE LA VÍA PECUARIA QUE QUEDARÍA DESAFECTADA EN COMPENSACIÓN A NUEVO TRAMO EN ÁMBITO PE		VÉRTICES DE LA SUPERFICIE INCORPORADA A LA VÍA PECUARIA	1	4.278.383.978	44.631.718.670
	DETERMINACIONES EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL																				
	ÁMBITO																				
		LÍMITE DEL ÁMBITO DE PLAN ESPECIAL																			
	VÍA PECUARIA DEL ABREVADERO DEL BARRANCO DE LA REGUERA																				
		TRAZADO ACTUAL DE LA VÍA PECUARIA																			
		MODIFICACIÓN DE LA VÍA PECUARIA PROPUESTA POR EL PGOU. EXTERIOR AL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL																			
		PROPUESTA DE INCORPORACIÓN A LA VÍA PECUARIA INTERIOR AL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL																			
		SUPERFICIE DEL TRAZADO ACTUAL DE LA VÍA PECUARIA QUE QUEDARÍA DESAFECTADA EN COMPENSACIÓN A NUEVO TRAMO EN ÁMBITO PE																			
		VÉRTICES DE LA SUPERFICIE INCORPORADA A LA VÍA PECUARIA																			
	2	4.278.611.398	44.631.345.843																		
	3	4.278.838.819	44.630.973.016																		
	4	4.278.992.748	44.630.734.870																		
5	4.279.146.678	44.630.496.725																			
6	4.279.212.819	44.630.538.607																			
7	4.279.313.610	44.630.421.009																			
8	4.279.174.148	44.630.334.490																			
9	4.279.025.341	44.630.238.163																			
10	4.278.659.358	44.630.866.072																			
11	4.278.387.705	44.631.313.375																			
12	4.278.258.060	44.631.524.875																			
13	4.278.258.060	44.631.524.875																			

#### 2.4.4.2. VIARIO LOCAL

El Plan Especial establece la definición del viario del ámbito mediante la determinación de sus alineaciones y rasantes, representadas en el Plano de Ordenación PO-1. Las alineaciones quedan establecidas por el señalamiento de los anchos de vial, mientras que las rasantes se remiten a las existentes, pudiendo ser ajustadas por el Proyecto de Urbanización.

El establecimiento de una nueva alineación de la parcela incluida en el ámbito del Plan Especial hacia la calle Simón Hernández permite el ensanchamiento de la calle completando su urbanización en ese tramo.

El diseño de las aceras e itinerarios peatonales cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y demás normativa vigente sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Entre ellos figura el espacio de paso libre mínimo, que deberá tener una anchura mínima de 1,80 metros, libres de obstáculos.

#### 2.4.4.3. SERVICIOS URBANOS

Se plantea la posibilidad de segregación de una parcela con calificación específica de servicios urbanos para Centro de Transformación, si así lo requiriera la compañía eléctrica.

#### 2.4.4.4. SUELOS DE CESIÓN

Se cederán al Ayuntamiento los siguientes terrenos:

1. **Viarío local.** Franja de suelo correspondiente al retranqueo de la alineación en la Calle Simón Hernández.
2. **Vía Pecuaria.** Franja de 20,89 metros a lo largo de la Avenida de la Reguera, con un total de 3.439 m<sup>2</sup>s.

#### 2.4.4.5. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

La reserva de aparcamientos deberá ser como mínimo la establecida en el PGOU en las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial.

Cumplirán, así mismo, las características establecidas en la Ordenanza de aparcamientos de Móstoles.

Vehículo Tipo (1)	Dimensiones del vehículo Tipo (m x m)	Dimensiones de la plaza (m x m)
Motocicleta (2)	0,8 x 2,1	1,25 x 2,25 mínimo 1,50 x 2,50 máximo
Turismo	1,6 x 3,7 1,7 x 4,8	2,25 x 4,80 mínimo 3,00 x 5,50 máximo
Vehículo industrial ligero	2,1 x 5,9	2,70 x 6,50 mínimo (Altura: 3 m.) 3,50 x 7,50 máximo
Vehículo industrial semipesado	2,5 x 9,0	3,00 x 9,00 mínimo (Altura: 4 m.) 4,00 x 10,00 máximo
Camión rígido (3 ejes) Autocar	2,5 x 12,0	3,30 x 13,00 mínimo (Altura: 4 m.) 3,50 x 15,00 máximo
Vehículo articulado	2,5 x 15,0	3,50 x 16,00 mínimo (Altura: 4,50 m.) 4,00 x 17,00 máximo
Vehículo de Minusválidos (3)		3,60 x 5,00 mínimo
Aparcamiento en boxes		2,80 x 5,00 mínimo 3,20 x 5,50 máximo

En línea.-

Anchura: mínimo 2,25 m. (nunca mayor de 2,40)  
Longitud: mínimo 4,80 m. (nunca mayor a 5,50 m.)  
(anchura del carril de maniobra 3 a 3,25 m.)

#### **2.4.5. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS A PROTEGER Y CONSERVAR**

La ordenación de la vía pecuaria existente dentro del ámbito se describe en el apartado 2.4.4.1 de esta memoria. En cuanto a su tratamiento, éste se define en las Normas Urbanísticas del Plan Especial conforme a las directrices del órgano competente en materia de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid y la legislación sectorial vigente.

En lo relativo al arroyo canalizado que discurre por el interior de la parcela, se reserva una franja libre de edificación, accesible para mantenimiento e inspección por parte de la CHT. Se incorporarán al Plan las condiciones que la CHT imponga en su preceptivo informe.

#### **2.4.6. OTRAS DETERMINACIONES**

##### **2.4.6.1. APROVECHAMIENTO OBJETIVO**

El aprovechamiento objetivo o real es la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento urbanístico en un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

Para las parcelas resultantes de la ordenación del Plan Especial es de 21.297,82 m<sup>2</sup>c.

##### **2.4.6.2. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO**

El aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación es la cantidad de metros cuadrados edificables a que tiene derecho el propietario, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan.

Corresponde con el 100% del aprovechamiento objetivo de las parcelas.

### 2.4.6.3. PLAZO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS

Se establece un plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan Especial para su ejecución.

### 2.4.6.4. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización se definirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización, que de acuerdo con el artículo 97 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, debe definir los detalles técnicos de las obras de urbanización con la amplitud y detalle suficiente para poder ser ejecutadas en desarrollo de su contenido.

El Proyecto de Urbanización deberá considerar la Ordenanza General de Urbanización del PGOU de Móstoles.

## 2.5. CONDICIONANTES SECTORIALES Y AMBIENTALES

### 2.5.1. AFECIONES HIDROLÓGICAS

La parcela está afectada por un cauce entubado que bordea sus lados norte y oeste. Desde el presente Plan Especial se contempla el desdoblamiento del tubo existente, con una segunda canalización, de trazado paralelo a la existente, para evitar los problemas de encharcamiento del terreno.

Como consecuencia de esta afección, se reserva una franja de afección, correspondiente a su zona de servidumbre conforme al Reglamento del Dominio Público Hidráulico y se remite la documentación del Plan Especial a la Confederación Hidrográfica del Tajo para su valoración y emisión de informe.

Las condiciones que se impongan en dicho informe serán incorporadas en el documento de tramitación.



Figura 9: Propuesta de desdoblamiento de tubo existente.

**2.5.2. AFECCIONES ACÚSTICAS**

El Plan Especial incorpora un Estudio Acústico en el que se valora la afección del nuevo uso a implantar.

**2.5.3. AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS**

No es previsible ninguna afección arqueológica ya que la parcela se encuentra en suelo urbano, alejada del núcleo tradicional, afectada por un arroyo, y en una zona muy ocupada donde no se han encontrado previamente restos arqueológicos.

**2.5.4. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

El artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, establece que los planes y programas mencionados en el artículo 6.1 que establezcan el uso a nivel municipal de zonas de reducida extensión, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, cuyo procedimiento se regula en los artículos 29 a 32, y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V. El presente Plan Especial reúne las características de este supuesto y en consecuencia ha será sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Elaborado el correspondiente Documento Ambiental Estratégico, se adjunta al presente documento de Plan Especial.

Una vez emitido el Informe Ambiental Estratégico, sus prescripciones se incorporarán al documento de tramitación del Plan Especial.

### 3. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

#### 3.1. VIARIO

Los accesos principales al ámbito se producirán desde la Calle Simón Hernández y, de forma puntual, desde la Avenida de la Reguera. Los cruces con la vía pecuaria se harán conforme a lo establecido en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias.

El retranqueo de la alineación establecida por el Plan Especial hacia la calle Simón Hernández derivará en la urbanización del tramo de calle interior al ámbito, ejecutándose así la acera correspondiente a este lado de la calle, inexistente actualmente.

#### 3.2. ABASTECIMIENTO

Por las dos calles que bordean la parcela discurre la red municipal de abastecimiento de agua, con capacidad suficiente para la conexión de las instalaciones previstas en el ámbito.

#### 3.3. SANEAMIENTO

La red de saneamiento municipal discurre por las dos calles que dan acceso al ámbito. Esta red tiene capacidad suficiente para asumir la conexión de las instalaciones previstas en el ámbito del Plan Especial.

Además, se prevé la ejecución de un tubo subterráneo, paralelo al existente en el perímetro norte y oeste de la parcela, cuya función es canalizar las aguas del cauce correspondiente al Arroyo de la Reguera.

#### 3.4. ELECTRICIDAD

En cuanto a la red eléctrica, el futuro servicio al ámbito podría plantearse desde la línea de media tensión de la red que discurre por la Avenida de la ONU.

**4. CUADROS SÍNTESIS Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PE****4.1. DISTRIBUCIÓN DETALLADA DE USOS EN EL ÁMBITO**

Las siguientes tablas recogen los datos de superficie y edificabilidad asignados a cada una de las piezas que distingue la ordenación en el Plano PO-01.

La parcela inicial sobre la que se calcula el aprovechamiento del ámbito objeto del Plan Especial tiene una superficie de 15.689 m<sup>2</sup>s.

La Ordenación Pormenorizada establecida por el Plan Especial se resume en las siguientes superficies:

**RESUMEN DE SUPERFICIES**

ZONAS	USO GENÉRICO	SUPERFICIE DE PARCELAS (m <sup>2</sup> s)
ZU-DOT PR. ZONAS DOTACIONALES PRIVADAS	EQUIPAMIENTO	11.037,00
NU-RVP. VÍAS PECUARIAS	ESPACIO LIBRE VÍA PECUARIA	3.439,00
VIARIO	VIARIO	1.213,00
<b>TOTAL ÁMBITO PLAN ESPECIAL</b>		<b>15.689,00</b>

**4.2. CÁLCULO Y JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PREVISTA**

Se mantienen las condiciones de aprovechamiento del PGOU para la parcela que, conforme a los criterios de cálculo del mismo sería:

Superficie de parcela inicial: 15.689,00 m<sup>2</sup>s.

Ordenanza: SU-AE1 grado 2º, uso productivo.

Edificabilidad: Aplicación de un coeficiente de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta inicial.

Edificabilidad uso productivo previsto es de 15.689,00 m<sup>2</sup>s x 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 23.533,50 m<sup>2</sup>c.

Para el cálculo de la edificabilidad del nuevo uso dotacional privado se ha considerado el coeficiente homogenizado a partir del aprovechamiento de uso productivo actual, conforme se describe en el apartado 2.4.2 del presente documento.

**CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO**

SUPERFICIE DE PARCELA INICIAL (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD		
	Coef. m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s Sobre parcela inicial	m <sup>2</sup> c totales	Coef. m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s Sobre parcela resultante
15.689,00	1,3575	21.297,82	1,9297

**EDIFICABILIDAD TOTAL PREVISTA EN EL PLAN ESPECIAL**

PARCELA ZU-DOT PR	SUPERFICIE DE PARCELAS RESULTANTES (m <sup>2</sup> s)	ÁREA DE MOVIMIENTO EDIF. (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD		% s/ Edificabilidad total
			Coef. m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> c totales	
PARCELA 1	11.037,00	8.843,00	1,9297	21.297,82	100,00%

### 4.3. JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS RESULTANTES CONFORME A LAS CONDICIONES DEL PGOU

#### 4.3.1. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE USOS EN EL ÁMBITO

Conforme a los criterios de cálculo señalados en el apartado 2.4.2 de la presente memoria, se establecen los siguientes a partir de los establecidos para la zona:

- Pequeña y mediana industria: 1,00
- Comercio, ocio, hostelería: 1,81
- Dotacional privado: 1,10447

Siendo el uso dotacional privado el característico se establece para el mismo el valor unitario, quedando los demás usos compatibles en edificio exclusivo:

- Dotacional privado: 1,00
- Comercio, ocio, hostelería: 1,638

#### 4.3.2. CUMPLIMIENTO DEL MANTENIMIENTO DEL % DE USO PRODUCTIVO EN LA MANZANA

Conforme a lo establecido en la Ordenanza **SU-AE1 grado 2º**, asignada inicialmente por el PGOU a la parcela objeto del Plan Especial, se debe mantener al menos un 51% de uso característico "productivo" en la manzana en que se encuentra. Así, las superficies resultantes son:

S TOTAL MANZANA =	35.110,90 m <sup>2</sup> s	100,00%
S PARCELAS INDUSTRIALES =	24.073,59 m <sup>2</sup> s	68,58%
S PARCELAS DOTACIONALES PRIVADAS =	11.037,31 m <sup>2</sup> s	31,42%



## 5. ESTUDIO ECONÓMICO

### 5.1. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

El artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre), establece que los instrumentos de ordenación de actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirán la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

La viabilidad económica de una actuación de este tipo se determina comparando la rentabilidad de la actividad a desarrollar con la inversión necesaria en edificación y obras de urbanización. Por tanto, la estimación de viabilidad comporta los siguientes pasos:

- Determinación de las obras a realizar para la consecución de la condición de solar.
- Estimación de los costes de las obras de urbanización.
- Estimación de los costes de construcción y equipamiento de las instalaciones.
- Ingresos previsibles y su distribución temporal.

#### 5.1.1. INVERSIONES PREVIAS

En un estudio previo se ha previsto la siguiente inversión en la construcción y puesta en marcha del Centro Asistencial de 180 plazas, debiendo considerarse otra cantidad similar para el segundo Centro.

##### ADQUISICIÓN DEL SUELO

Precio de compra del Solar:	3.300.000 € (50% de repercusión del total precio)
-----------------------------	---

##### EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES Y DE LA URBANIZACIÓN

	Obra civil e instalaciones	
1	Movimiento de tierras, cimentación y estructuras	5.285.043
2	Albañilería	7.882.563
3	Fontanería, climatización y contraincendios	2.130.808
4	Electricidad.	1.140.598
5	Aluminios y vidrios.	1.245.502
6	Carpintería metálica	344.420
7	Maderas	278.861
8	Ascensores	653.196
9	Pinturas	217.746
10	Urbanización	920.139
11	Control calidad	9.029
12	Seguridad y salud	147.593
13	Residuos	59.353
	<b>TOTAL OBRA CIVIL E INSTALACIONES</b>	<b>20.314.851</b>

## EQUIPAMIENTO Y PUESTA EN FUNCIONAMIENTO

	<b>Equipamiento integral</b>	0
14	Habitaciones y baños de residencia asistida	733.969
15	Aseos generales, vestuarios y estar de personal	37.552
16	Comedor y oficio	40.966
17	Salas de estar, de visitas y de terapia ocupacional	196.294
18	Despachos de dirección, trabajo social, recepción y control	37.552
19	Mobiliario de terraza y jardín	42.673
20	Mobiliario de recepción y pasillos	20.483
21	Mobiliario y electrodomésticos de apartamento de dirección	25.604
22	Cocina, cámaras, electrodomésticos, menaje y carros de servicio	133.139
23	Lavandería, lavavajillas y ropería	93.880
24	Habitaciones de enfermería y botiquín	40.966
25	Equipos y útiles médicos y de rehabilitación	64.862
26	Equipos informáticos, de telefonía, reprografía y otros de oficina	167.277
27	Lencería	80.225
28	Menaje y electrodomésticos	25.604
29	Peluquería y otros	17.069
30	Vehículo de transporte de usuarios	71.690
31	Uniformes de trabajo, equipo de mantenimiento y otros	16.728
	<b>TOTAL EQUIPAMIENTO INTEGRAL</b>	<b>1.846.530</b>

## PROYECTOS Y GESTIÓN

32	Gastos anticipados	213.363
33	Gastos de gestión del proyecto	512.071
34	Redacción y dirección de proyectos	426.726
35	Tasas, gastos financieros y otros	853.452
	<b>TOTAL GESTIÓN</b>	<b>2.005.612</b>

<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN:</b>	<b>24.318.750 €</b>
--	---------------------

**5.1.2. PREVISIONES ECONÓMICAS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD**

Las presentes previsiones de explotación se efectúan sobre la base de los costes reales medios de los centros que el grupo VITALIA plus tiene actualmente en servicio en Aragón, Cataluña, Andalucía, Castilla la Mancha, Madrid, Castilla y León, Valencia, País Vasco y Cantabria con una dotación de más de 9.000 plazas de residencia, centro de día y residencia de gravemente afectados, actualizados mediante la tasa media de incremento del IPC establecida a los efectos del presente estudio en un 1 % anual.

CUENTAS DE EXPLOTACIÓN PROVISIONALES					
AÑO	2026	2027	2028	2029	2030
<b>INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>2.401.928</b>	<b>5.919.101</b>	<b>6.800.766</b>	<b>8.215.241</b>	<b>8.999.500</b>
GASTOS DE PERSONAL	1.935.685	3.584.323	4.147.012	4.684.170	5.030.818
COSTES DE COMPRAS Y SUMINISTROS	208.301	481.238	566.382	662.531	727.884
GASTOS GENERALES Y OTROS	235.203	454.629	550.218	608.673	635.381
<b>GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>2.379.189</b>	<b>4.520.190</b>	<b>5.263.612</b>	<b>5.955.374</b>	<b>6.394.083</b>
<b>RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>22.739</b>	<b>1.398.911</b>	<b>1.537.154</b>	<b>2.259.867</b>	<b>2.605.417</b>
GASTOS FINANCIEROS	570.000	570.000	570.000	570.000	570.000
AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO	487.500	675.000	675.000	675.000	675.000
<b>RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-1.034.761</b>	<b>153.911</b>	<b>292.154</b>	<b>1.014.867</b>	<b>1.360.417</b>
IMPUESTO DE SOCIEDADES	-258.690	38.478	73.038	253.717	340.104
<b>RESULTADOS DESPUÉS DE IMPUESTOS</b>	<b>-1.293.451</b>	<b>192.389</b>	<b>365.192</b>	<b>1.268.584</b>	<b>1.700.521</b>
CASH FLOW	-288.570	790.433	894.115	1.436.151	1.695.312

Estas cuentas de explotación ponen de manifiesto que se obtienen unos resultados positivos desde el segundo año de inicio de la actividad asistencial en el nuevo centro.

**5.1.3. PLAN DE INVERSIÓN Y FINANCIERO**

La previsión desarrollada en el apartado anterior pone de manifiesto que el Centro de Vitalia Móstoles va a ser rentable desde el segundo año completo de explotación.

La inversión proyectada para la construcción del centro incluye: la compra del suelo, la generalidad de las partidas de la ejecución material de las obras e instalaciones del centro, el equipamiento integral del mismo, así como los honorarios de profesionales correspondientes a la redacción de proyectos y dirección de obras, las tasas de licencias y los gastos financieros y de gestión de las obras generados hasta la apertura del nuevo Centro de Mayores Vitalia Móstoles.

La cuantía de esta inversión asciende a 27.466.994 euros. Esta inversión se financia mediante los recursos propios establecidos en 9.000.000 euros de capital social, y un préstamo hipotecario de 19 millones de euros a 15 años de plazo, negociado con la banca que se firmará en el año 2025 y que se comenzará a amortizar en 2029.

PLAN FINANCIERO – Desglose del plan de liquidez										
AÑO	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Gastos anticipados	213.233	0	0	0	0	0	0	0	0	
Coste de suelo	3.300.00	0	0	0	0	0	0	0	0	
Obra civil e instalaciones	0	0	0	0	0	54.323	12.500	7.642.344	12.605.684	
Equipamiento integral	0	0	0	0	0	0	0	0	1.846.530	
Impuestos, tasas y gastos grales.	85.345	34.643	89.532	11.232	39.863	21.000	43.023	185.044	343.770	
Dirección y gestión de obras	187.760	93.880	93.880	93.880	93.880	93.880	93.880	187.760	0	
Incrementos de capital circulante	0	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	
<b>NECESIDADES DE FONDOS</b>	<b>3.786.468</b>	<b>128.523</b>	<b>233.412</b>	<b>155.112</b>	<b>183.743</b>	<b>219.203</b>	<b>199.403</b>	<b>8.065.148</b>	<b>14.845.984</b>	
Recursos propios y préstamos de socios	4.500.000	0	0	0	0	1.000.000	0	3.000.000	500.000	
Préstamos bancarios a largo plazo	0	0	0	0	0	0	0	8.000.000	11.000.000	
<b>DISPONIBILIDADES DE FONDOS</b>	<b>4.500.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.000.000</b>	<b>0</b>	<b>11.000.000</b>	<b>11.500.000</b>	
<b>MARGEN DE COBERTURA ACUMULADO</b>	<b>713.532</b>	<b>585.009</b>	<b>351.598</b>	<b>196.486</b>	<b>12.743</b>	<b>793.540</b>	<b>594.138</b>	<b>3.528.990</b>	<b>183.006</b>	

#### 5.1.4. VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN

El presente estudio evidencia la absoluta viabilidad del plan, en tanto que los recursos generados por las operaciones permiten garantizar holgadamente la amortización del préstamo de 19 millones necesario para financiar la parte de la inversión que no resulta financiada por los recursos propios, una vez que los socios ya han aportado un capital de 9 millones.

El Cash Flow de la operación da un resultado 1.700.000 euros en el año 2029, que es cuando se comienza a amortizar. Puesto que las cuotas anuales de amortización son de 1.583.333 euros, se concluye que la actuación prevista es viable.

#### 5.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

##### 5.2.1. ENCUADRE LEGAL

El Texto Refundido de la Ley del Suelo establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental. Así, regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, tanto en la vertiente ambiental como la económica, siendo este último aspecto el desarrollado en el cuarto apartado. En él se introduce el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica como parte de los instrumentos de ordenación, con el siguiente tenor literal:

La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe 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 prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

##### 5.2.2. ASPECTOS ECONÓMICOS OBJETO DE ANÁLISIS

El Informe de Sostenibilidad Económica debe, por tanto, ponderar el impacto de la actuación urbanizadora sobre las haciendas públicas que involucra. En el caso que nos ocupa únicamente afecta al Mantenimiento de la urbanización, ya que se trata de una actuación puntual en Suelo Urbano.

Los siguientes apartados analizan de manera diferenciada estas cuestiones en relación con el ámbito de la actuación.

### **5.3. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

Corresponde a los promotores la ejecución de los sistemas locales interiores a cada una de ellas, así como de las conexiones exteriores y refuerzos de instalaciones que se consideraran necesarias en el Proyecto de Urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización no tendrá repercusión sobre la hacienda municipal, ya que se costeará íntegramente por los promotores del ámbito.

### **5.4. MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS**

#### **5.4.1. GASTOS CONSIDERADOS**

Los costes de mantenimiento previsibles derivados de esta actuación se agruparían en torno a los siguientes conceptos:

- Mantenimiento de viario. El viario adicional que procede mantener es el ensanchamiento de la Calle Simón Hernández.
- Mantenimiento de zonas verdes. Únicamente se incluye la Vía Pecuaría, con unas condiciones para su tratamiento por la normativa del plan que suponen muy bajo mantenimiento.
- Mantenimiento de redes de infraestructuras. No existen nuevas redes de infraestructuras, enlanchado las parcelas de la actuación a las existentes.

#### **5.4.2. ESTIMACIÓN DE GASTOS ANUALES**

Se estiman los costes de mantenimiento conforme a los siguientes criterios:

- Viario, una reposición del 2% del viario anual, con un coste ejecución material de 12,5 €/m<sup>2</sup> vial, 5 primeros años sin coste.
- Zonas verdes: un coste anual de 1€ anual por m<sup>2</sup> de zona verde.
- Alumbrado. Contempla el mantenimiento, inspección, conservación y reposición de luminarias y centros de transformación de clientes que debe seguir el ayuntamiento. Se estima un coste unitario de mantenimiento de 40 € por unidad.

Conforme a lo señalado anteriormente, en los cinco primeros años el gasto en el mantenimiento del viario será muy puntual.

#### **5.4.3. INGRESOS CONSIDERADOS**

A la hora de valorar los ingresos anuales que para las haciendas municipales puede implicar la entrada en funcionamiento del sector, se consideran:

- La actividad económica prevista.

Así, hay que considerar los siguientes conceptos:

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de las nuevas parcelas y edificios del sector.
- Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), por las transmisiones de propiedad que puedan producirse dentro del ámbito.

- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) correspondiente a las obras de construcción.
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTC), correspondiente a los vehículos registrados para la actividad prevista.
- Impuesto de Actividades Económicas (IAE).

Se obvia el estudio de las tasas públicas, como por ejemplo la tasa por la prestación de servicio de recogidas de residuos sólidos urbanos y el tratamiento de los mismos, tasa de licencia de funcionamiento y apertura de establecimientos, etc., pues (por definición) el coste del servicio deberá ser cubierto íntegramente por la tasa municipal correspondiente, por lo que el resultado para la Hacienda Pública Municipal es neutro (ingreso = gasto).

#### 5.4.4. **EQUILIBRIO ENTRE INGRESOS Y GASTOS**

La sostenibilidad económica de la actuación habrá de justificarse poniendo en relación los costes anuales que previsiblemente generará con los ingresos que también cabe esperar que se deriven, conforme a lo reflejado en el epígrafe anterior. La escasa entidad de la actuación en el conjunto del municipio haría desproporcionado calcular para el ámbito los ingresos que se derivarían de los conceptos de ingresos señalados en el epígrafe anterior, por lo que se renuncia a realizar una estimación precisa.



## 6. VALORACIÓN DEL IMPACTO DEL PLANEAMIENTO SOBRE EL ENTORNO

### 6.1. ANÁLISIS CUALITATIVO DEL IMPACTO SOCIAL DEL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

La introducción de una dotación de carácter asistencial, que engloba la residencia de mayores y un servicio asistencial médico y/o social, debe verse como un elemento equilibrador de la distribución de equipamientos en el municipio y dinamizador e integrador en el entorno.

La implantación del Centro Sociosanitario no supone modificaciones para las actividades existentes, en cualquier caso, su influencia sería positiva al generar el tránsito y estancia de numerosas personas en la zona.

#### 6.1.1. EFECTOS SOBRE EL EMPLEO Y LA ACTIVIDAD TERCIARIA

La parcela en la actualidad se encuentra vacante y, por tanto, con una dotación de puestos de trabajo nula. La implantación de la nueva actividad supone la creación de 180 puestos de trabajo directos, sin contar los puestos de trabajo temporales que corresponden a la ejecución de las obras, además de la actividad económica generada por la presencia en la zona de los trabajadores, residentes y sus familiares.

#### 6.1.2. EFECTOS SOBRE LA INDUSTRIA EXISTENTE

La actividad industrial del entorno no se verá afectada negativamente ya que no interfiere con sus movimientos y horarios, además de estar situada en el borde del polígono industrial.

#### 6.1.3. EFECTOS SOBRE LAS ZONAS RESIDENCIALES

Si bien la aparición del Centro asistencial puede incrementar ligeramente el tráfico en la zona, sirve para mejorar los servicios de las zonas próximas que, si bien no de manera única, constituirán una parte importante de los usuarios del centro.

#### 6.1.4. EFECTOS SOBRE EL TRÁFICO RODADO

La sustitución de actividad industrial por una asistencial no debería suponer un aumento significativo del tráfico, si no, incluso una disminución del mismo.

### 6.2. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO SOBRE CUESTIONES RELATIVAS A DIVERSIDAD SOCIAL, DE GÉNERO Y PERSONAL

#### 6.2.1. ALCANCE

Si bien en el momento actual no es preceptiva la inclusión de una valoración del impacto de la actuación en lo relativo a diversidad social, de género y personal, dada la naturaleza de la actividad a implantar, sí se considera interesante una breve reflexión al respecto.

Así, la presente Memoria de Impacto Normativo recoge la valoración del Plan en lo relativo a:

1. Impacto por razón de género.
2. Impacto por razón de orientación e identidad sexual.

3. Impacto respecto a la infancia, adolescencia y familia.
4. Impacto en relación sobre la accesibilidad universal.

### 6.2.2. **MARCO LEGAL**

Los informes de impacto de diversos aspectos sociales y personales son una herramienta que ha sido concebida para promover la integración de los objetivos de las políticas de igualdad de oportunidades y no discriminación en toda la legislación.

Su incorporación a los instrumentos urbanísticos encuentra sentido en la consideración de que, en el objetivo alcanzar la igualdad, influyen de manera decisiva las características del espacio urbano y el modo en que éste es utilizado.

La accesibilidad universal, la seguridad en el viario público, en la vivienda y en los centros de trabajo, así como los servicios sociales de proximidad son aspectos decisivos en la consecución de este objetivo.

En todo caso, dada la naturaleza y alcance del presente Plan, que interviene en un ámbito de tamaño muy reducido; debe tenerse presente que las posibilidades de actuación e influencia en las condiciones relativas a género y diversidad personal desde este instrumento urbanístico son limitadas, siendo la más relevante la localización en un punto estratégico entre las zonas residenciales e industriales de un equipamiento social de atención a la tercera edad.

### 6.2.3. **VALORACIÓN RESPECTO AL IMPACTO DE GÉNERO**

#### 6.2.3.1. **PRINCIPIOS BÁSICOS**

Como punto de partida se deben tener en cuenta las siguientes cuestiones:

1. Superar el espejismo de la igualdad. Requiere partir de una posición personal favorable hacia la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, siendo conscientes de la existencia de las profundas desigualdades de género que aún perviven. Significa, por lo tanto, alejarse de las posiciones que consideran este tema como algo ya superado.
2. Disponer de conocimientos teóricos y prácticos básicos para comprender la realidad desde la óptica de género, saber detectar las discriminaciones indirectas, cada vez más sutiles, y poder integrar la igualdad en el quehacer cotidiano.
3. Ser conscientes de la paradoja de lo neutro. Toda la normativa, cuando se elabora desde una visión opaca, el género (o lo que es lo mismo, androcéntrica, en el sentido de que los valores y necesidades que imperan y se visualizan son los de los hombres) invisibiliza y no tiene en cuenta los desequilibrios existentes entre mujeres y hombres, por ello tiende claramente a aumentar las desigualdades entre ambos, o, en el mejor de los casos, a perpetuarlas. Esta realidad (la paradoja de lo neutro) responde, como se sabe, a las inercias sociales imperantes que facilitan la acumulación de recursos y de poder por parte de los grupos dominantes si no se establecen medidas correctoras.
4. Tener claro que el logro de la igualdad es el resultado de un acto intencional porque, como se ha dicho, la inercia social tiende a aumentar o perpetuar las desigualdades. Esto implica que toda intervención debe adoptar una posición claramente activa, dirigida al logro de la igualdad, introduciendo e incorporando los mecanismos y medidas necesarias para:
  - a. Compensar desigualdades.
  - b. Prohibir prácticas discriminatorias.
  - c. Evitar la generación de nuevas desigualdades.

5. Partir del presupuesto de que la práctica totalidad de la normativa es pertinente al género, salvo demostración contraria fehaciente, ya que los contenidos que regula, en la mayor parte de los casos, tienen impacto directo o indirecto en personas. El análisis de la normativa muestra que ésta posee efectos directos indirectos en la población y, por tanto, en la vida de mujeres y de hombres, así como en las brechas de género existentes entre ambos sexos.
6. Conocer y asumir la idea de que los poderes públicos son los encargados de introducir las medidas correctoras para equilibrar las situaciones de desigualdad entre mujeres y hombres y esto afecta al conjunto del personal de la Administración Pública como encargado de llevar a la práctica las políticas públicas. Uno de los instrumentos con los que cuenta para ello es con la posibilidad de iniciar el procedimiento de elaboración de normativa, que será de obligado cumplimiento por el conjunto de la ciudadanía y del funcionariado que ejecuta las políticas promovidas por los y las gobernantes.

### 6.2.3.2. CONCEPTOS

En la aproximación a la evaluación del impacto de género deben tenerse presentes los siguientes conceptos:

1. Igualdad de Género: La igualdad de género parte del postulado que todos los seres humanos, tanto hombres como mujeres, tienen la libertad para desarrollar sus habilidades personales y para hacer elecciones sin estar limitados por estereotipos, roles de género rígidos, o prejuicios. La igualdad de género implica que se han considerado los comportamientos, aspiraciones y necesidades específicas de las mujeres y de los hombres, y que éstas han sido valoradas y favorecidas de la misma manera. No significa que hombre y mujeres tengan que convertirse en lo mismo, sino que sus derechos, responsabilidades y oportunidades no dependerán del hecho de haber nacido hombre o mujer.
2. La igualdad formal: Existe cuando hay un reconocimiento jurídico y expreso de la igualdad entre mujeres y hombres. Puede decirse que supone la ausencia de toda barrera visible y explícita a la plena participación de mujeres y hombres.
3. La igualdad real: Existe cuando hay una ausencia efectiva de barreras que limiten las oportunidades de una persona en función de su sexo. Supone que, de hecho (y no sólo de derecho), las mujeres no encuentren limitaciones que los hombres no tienen, o sea, que tampoco haya barreras invisibles.
4. Equidad de Género: La equidad de género se refiere a la justicia en el tratamiento de hombres y mujeres, según sus necesidades respectivas. A partir de este concepto se pueden incluir tratamientos iguales o diferentes, aunque considerados equivalentes en términos de derechos, beneficios, obligaciones y oportunidades.
5. Análisis de Género: El análisis de género es una forma sistemática de observar el impacto diferenciado de programas, proyectos, políticas y piezas legislativas sobre los hombres y las mujeres.
6. Brecha de Género: Es la distancia que existe entre un sexo y otro en relación con el acceso o uso de un recurso; permite medir cuantitativamente el grado de desequilibrio y desigualdad existente.
7. Empoderamiento: El empoderamiento se refiere al proceso mediante el cual tanto hombres como mujeres asumen el control sobre sus vidas: establecen sus propias agendas, adquieren habilidades (o son reconocidas por sus propias habilidades y conocimientos), aumentando su autoestima, solucionando problemas y desarrollando la autogestión. Es un proceso y un resultado.

### 6.2.3.3. EL URBANISMO Y EL IMPACTO DE GÉNERO

Entre los objetivos del urbanismo actual se encuentra promover la calidad de vida, respondiendo a nuevas necesidades sociales de poblaciones diversas (por género, edad, etnia, etc.) y en rápida transformación (envejecimiento, inmigración, nuevas estructuras familiares, nuevas formas de exclusión); facilitar la creación de las infraestructuras espaciales necesarias para sustituir las antiguas bases económicas industriales por nuevas actividades productivas, dando prioridad a la reurbanización frente a la ocupación de nuevos territorios; potenciar la participación de la ciudadanía para acercar la administración a las necesidades de las personas y fortalecer los procesos democráticos.

Así el objetivo central del urbanismo actual se presenta en términos de sostenibilidad, entendida ésta como un equilibrio entre objetivos de eficiencia económica, equidad o justicia social, y conservación o protección del medioambiente.

La experiencia proveniente de una visión del urbanismo desde el punto de vista del género es una de las vías que puede contribuir a dotar de contenido específico a la noción de calidad de vida, a trasladar el concepto de sostenibilidad desde el ámbito del lenguaje político al ámbito de la instrumentación técnica propia del urbanismo, y a introducir en los procesos de toma de decisiones voces hasta ahora poco escuchadas: las de las mujeres.

El género es una categoría sociológica que se refiere al conjunto de atributos socioculturales contruidos históricamente que son asignados a las personas a partir de su sexo. Es un concepto que permite poner de manifiesto las relaciones desiguales entre mujeres y hombres, entendidos no como seres biológicos, sino como sujetos sociales.

Así, la visión de género incide directamente en cuestiones de igualdad, cohesión social, provisión de servicios, seguridad, inclusión o exclusión.

La práctica urbanística consiste en tomar decisiones sobre la localización de las actividades en el espacio, sobre la forma del espacio público, del espacio privado y de los edificios, sobre las características de los sistemas de transporte. El urbanismo influye directamente en el acceso que las personas y los grupos sociales tienen a lugares de empleo, equipamientos y servicios; en la comodidad de uso de éstos, y en la necesidad de transporte para acceder a ellos.

### 6.2.3.4. INDICADORES DE GÉNERO RELACIONADOS CON EL ESPACIO

#### A. ACCESO AL ÁMBITO: TRANSPORTE, TIEMPO Y DISTANCIA

Las mujeres tienen una tasa de motorización inferior a la de los hombres, precisando, por tanto, de mejores transportes públicos y/o actividades en proximidad. Esta limitación hace que sea más importante el correcto y adaptado funcionamiento de estos servicios, en concreto referente a los siguientes aspectos:

Restricciones temporales y horarias. A pesar de que las mujeres son las principales usuarias del transporte público, junto con las personas mayores, menores e inmigrantes, los horarios de éste están pensados para responder a patrones de desplazamiento propios de los varones, según horarios valle y pico que responden a patrones de movilidad mayoritariamente masculinos.

Además, las mujeres se ven constreñidas en su movilidad porque tienen que combinar los horarios del transporte y los tiempos de desplazamiento con los horarios de los servicios (colegios, salud, administración, etc.) en relación con el empleo.

Las mujeres detentan un alto porcentaje de empleos a tiempo parcial, que generan unos horarios de desplazamiento diferentes a los de los empleos convencionales.

Muchos empleos a tiempo parcial, como los de limpieza, tienen horarios de entrada y salida intempestivos, a altas horas de la noche o de la madrugada. Esto dificulta el acceso porque el transporte público está pensado para los horarios de los empleos a tiempo completo. La

restricción temporal se ve además empeorada por el problema de la inseguridad en el acceso al transporte público durante horarios valle de poca afluencia.

#### B. SEGURIDAD EN LOS DESPLAZAMIENTOS

La percepción o realidad de la inseguridad es otro factor altamente restrictivo de la movilidad femenina. La percepción de inseguridad es una variable que presenta grandes diferencias entre hombres y mujeres. Esto tiene que ver con la gravedad, para la integridad física y emocional de la persona, que tienen los delitos de naturaleza sexual, en los cuales la mayoría de los atacantes son hombres y la mayoría de las víctimas, mujeres.

#### C. EMPLEO

Las mujeres se han incorporado al mundo laboral en un momento de profundos cambios en la estructura productiva, con incremento de los empleos a tiempo parcial y condiciones precarias, incremento de los empleos nocturnos o de madrugada, ampliación de los horarios comerciales los fines de semana y por la noche, inseguridad laboral y crecimiento de empleos poco remunerados, etc.

En este contexto se precisa la modificación de los horarios de los servicios, no siempre adaptados de forma eficiente y rápida a estas transformaciones. Esta descoordinación y rigidez de los horarios perjudica en mayor medida a las mujeres que son quienes más uso hacen de estos servicios.

El problema del acceso físico al empleo se ve reforzado por su menor capacidad económica con respecto a los hombres, que no permite el uso del transporte privado, único modo de acceder a muchos empleos en las ciudades contemporáneas. El recurso al transporte público no siempre es posible en términos de tiempo para las personas que compatibilizan vida laboral y vida familiar.

La separación de los lugares de empleo con respecto a los lugares de residencia, la creación de espacios de empleo monofuncionales, como los parques empresariales o polígonos industriales, sin servicios y de acceso difícil, la escasez de equipamientos para el cuidado de personas dependientes, etc., son factores que penalizan el acceso al empleo de las mujeres.

#### D. ESPACIO PÚBLICO Y SEGURIDAD

La falta de seguridad y movilidad es un serio obstáculo para alcanzar la igualdad de género en la ciudad, en la medida que limita el derecho de las personas a participar plena y libremente como ciudadanos en sus comunidades. El diseño de los espacios urbanos de tránsito y estancia establece unos recorridos claros con visibilidad desde el exterior e iluminación adecuada. En este sentido, las actuaciones sobre el diseño de la urbanización deben considerar los siguientes criterios:

- Reestablecer la continuidad de las redes de espacios públicos como una red continua y jerarquizada.
- Crear elementos que faciliten la legibilidad, la orientación y la apropiación, en lugar de espacios uniformes.
- Asegurar una buena visibilidad del espacio público desde los edificios circundantes.
- Asegurar un nivel de iluminación adecuado a las características de la actividad desarrollada y los movimientos internos que produce.

#### 6.2.4. VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL Y PERSONAL

Es conveniente el análisis de una serie de aspectos en materia de no discriminación por razón de orientación e identidad sexual o por expresión de género, que se refieren a:

- Ámbito familiar.
- Ámbito educativo y de la salud.
- Ámbito socio – laboral.
- Apoyo y reconocimiento institucional.
- Apoyo en el ámbito rural.
- Centro de documentación y memoria histórica LGTBI.
- Políticas en el ámbito de la juventud.
- Ámbito ocio, cultura, turismo y deporte.
- Derecho de admisión.
- Ámbito de la inmigración y la cooperación internacional al desarrollo.

Dentro del ámbito de la administración, se establece la necesidad de someter a evaluación de impacto sobre orientación e identidad sexual todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid y deberán contar con el preceptivo informe sobre su impacto por razón de orientación sexual e identidad de género.

Las determinaciones del Plan Especial no afectan directamente sobre medidas de no discriminación, siendo de aplicación únicamente los criterios de diseño urbano que afectan a la igualdad de oportunidades, seguridad en el espacio público, en resumen, lo que se llama "urbanismo inclusivo".

#### **6.2.5. VALORACIÓN RESPECTO A LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA**

El Plan Especial analiza y valora, de forma global lo relativo a la diversidad de los sujetos que habitan y usan el espacio urbano y los equipamientos, haciendo hincapié en los colectivos con mayores necesidades.

El cambio de uso previsto por el Plan Especial tendrá un impacto positivo en la familia al proveer de más plazas a un colectivo vulnerable como es el de la tercera edad, atendiendo a parámetros de proximidad, seguridad y dotación.

#### **6.2.6. VALORACIÓN RESPECTO A LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL**

Un aspecto en el que el Planeamiento Urbanístico sí puede incidir de manera importante es el relativo a la accesibilidad universal, dando respuesta a las necesidades especiales de movilidad y acceso a servicios que pudieran necesitar algunos ciudadanos.

La obligación de garantizar la accesibilidad a todos los ciudadanos queda regulada por la siguiente normativa:

- RDL 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Código Técnico de la Edificación: Documento Básico DB-SUA.

- ORDEN VIV /561/2010. Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad de los espacios públicos urbanizados.
- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Los aspectos considerados en el Plan Especial son:

- Creación de itinerarios accesibles con dimensiones y tratamiento superficial adecuados en todos los nuevos viarios y espacios libres públicos.
- Propuesta de adaptación a las condiciones mínimas exigibles en el viario existente.
- Reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, conforme a la legislación vigente.
- Introducción de las condiciones de accesibilidad en la normativa de edificación (anchos de paso, elevadores, dimensiones de las distintas piezas habitacionales de la residencia, etc.).

### **6.2.7. CONCLUSIONES SOBRE EL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN**

La actuación objeto del presente Plan Especial, si bien tiene un carácter puntual, incide de forma positiva en los aspectos descritos en los puntos anteriores, promoviendo el "reciclaje" del espacio urbano y la localización de dotaciones en continuidad tanto con las zonas residenciales como con las áreas de actividad.

Esta actuación favorece todos los aspectos señalados anteriormente conforme se describe a continuación, proponiendo además algunas actuaciones complementarias de forma indicativa y que el PE no tiene capacidad normativa para estos aspectos:

#### **A. TRANSPORTE**

La integración de la instalación en la trama urbana con usos residenciales y productivos facilita los movimientos de los usuarios de las mismas, al contar con transporte de servicio a ambos usos, de características físicas y temporales distintas.

Complementariamente a los servicios ya existentes, se propone

- Mejorar la calidad, la seguridad y la ergonomía de las infraestructuras y vehículos de transporte público para personas con capacidad física reducida y personas que viajan con cargas.
- Desarrollar servicios de transporte "a medida" que mejoren la movilidad de los usuarios de la zona.

#### **B. ESPACIO PÚBLICO Y SEGURIDAD**

La falta de seguridad y movilidad es un serio obstáculo para alcanzar la igualdad de género en la ciudad, en la medida que limita el derecho de las personas a participar plena y libremente como ciudadanos en sus comunidades. El diseño de los espacios urbanos de tránsito y estancia establece unos recorridos claros con visibilidad desde el exterior e iluminación adecuada. En este sentido, las actuaciones sobre el diseño de la urbanización deben considerar los siguientes criterios:

- Hacer coincidir las redes de transporte rodado con las redes peatonales.
- Reestablecer la continuidad de las redes de espacios públicos como una red continua y jerarquizada.

- Crear elementos que faciliten la legibilidad, la orientación y la apropiación, en lugar de espacios uniformes.
- Asegurar una buena visibilidad del espacio público desde los edificios circundantes.
- Asegurar un nivel de iluminación adecuado a las características de la actividad desarrollada y los movimientos internos que produce.



**7. RESUMEN EJECUTIVO**

En este capítulo se recogen los contenidos requeridos por el artículo 25.3 TRLS-2015.

**7.1. ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN**

El presente Plan Especial no introduce modificaciones sobre la ordenación estructural establecida por el Plan General de Móstoles, si bien, ajusta conforme a los criterios de dicho Plan General el trazado de la Vía Pecuaria que discurre por la Avenida de la Reguera.

En lo relativo a Determinaciones de Ordenación Pormenorizada únicamente modifica el uso de la parcela privada, de "productivo" a "dotacional privado":

**7.2. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS**

Quedan suspendidas las licencias de edificación en el ámbito en las condiciones de la LSCM.



**8. PLANOS****8.1. PLANOS DE ORDENACIÓN**

PO-1	Delimitación del ámbito del Plan Especial	E: 1/1.000
PO-2	Calificación pormenorizada y alineaciones	E: 1/1.000
PO-3	Calificación pormenorizada y alineaciones sobre ortofotografía	E: 1/1.000
PO-4	Volumetría resultante. Imagen final	E: 1/500
PO-5	Modificación de vía pecuaria. Estado actual y propuesta	E: 1/500



**9. ANEXOS**

Se incluyen a continuación los informes y otros escritos de carácter sectorial recibidos hasta el momento que pueden ser útiles para el encuadre de la actuación:

1. Informe de Confederación Hidrográfica del Tajo tras solicitud de consulta sobre la afección del Arroyo de La Reguera sobre la parcela objeto del presente Plan Especial.
2. Informe del Área de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid acerca de la modificación del trazado de las vías pecuarias "Vereda de Fuenlabrada", "Descansadero del Barranco de la Reguera" y "Abrevadero del Barranco de la Reguera" en el término municipal de Móstoles.
3. Informe técnico sobre el Avance-Borrador del Plan Especial de Ordenación para la implantación de un centro socio sanitario en la parcela situada en la calle Simón Hernández 102 de Móstoles.



**9.1. INFORME DE CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO**

---





O F I C I O

S/REF:

N/REF: X-0230/2019

ASUNTO: SOLICITUD DE INFORMACIÓN SOBRE EL  
ARROYO DE LA REGUERA EN RELACIÓN CON LA  
PARCELA SITA EN LA CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ, Nº  
102 EN T.M. DE MÓSTOLES (MADRID). PARCELA  
CATASTRAL 8132803VK2683S0001KM

NA2830874810002045723



JOSÉ MARÍA IGLESIAS AMARILLO  
AVDA. DE KANSAS CITY 57, 3º-A  
41007 - SEVILLA

Examinado su escrito del pasado 26 de septiembre de 2018, registrado de entrada en el Organismo el 4 de octubre de 2018 con el nº 32651, solicitando confirmación de que el arroyo de la Reguera no transcurre por el interior de la parcela sita en la calle Simón Hernández, nº 102 de Móstoles (Madrid) -que se corresponde con la parcela de referencia catastral 8132803VK2683S0001KM-, con motivo del estudio que está realizando para la construcción en la misma de un Centro Socio Asistencial de Personas Mayores por parte de la empresa Vitalia Hispalis, S.L.,

**ESTA CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO** pone en su conocimiento que el Agente Medioambiental de la zona, del Servicio de Vigilancia del Dominio Público Hidráulico de este Organismo, tras efectuar visita de reconocimiento sobre el terreno, ha emitido Informe indicando que el trazado del arroyo de la Reguera que figura en el visor de información geográfica de la Confederación no se corresponde con la realidad -estando ligeramente desplazado-, y que el cauce público arroyo de la Reguera transcurre por el interior de la parcela sita en la calle Simón Hernández, nº 102 de Móstoles (parcela de referencia catastral 8132803VK2683S0001KM). Ello confirma lo que verbalmente se le indicó en la visita que usted realizó a las oficinas de este Organismo el pasado mes de diciembre de 2018.

En consecuencia, conforme a lo establecido en el artículo 6.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, dicha parcela está afectada por la zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público y se encuentra dentro de la zona de policía del arroyo de la Reguera, siendo de aplicación las disposiciones previstas en el citado Reglamento.

EL JEFE DEL SERVICIO GABINETE TÉCNICO  
Firmado electrónicamente por  
Alfonso Sanz Palomero

Ayda. de Portugal, 8º  
28071 Madrid  
Tel.: 91-5350500  
Fax: 91-4700304

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

El Jefe del Servicio de Gabinete Técnico - Sanz Palomero Alfonso, firmado el 13/05/2019

**9.2. INFORME DEL ÁREA DE VÍAS PECUARIAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID**





Exp. VP MOTR 0394/22 ERG  
(Cítese para cualquier comunicación)

Área de Vías Pecuarias  
Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
AGRICULTURA E INTERIOR

Gerencia Municipal de Urbanismo de Móstoles  
Q2801650I

**ASUNTO: INFORMACIÓN SOBRE EL PROCESO DE TRAMITACIÓN DE MODIFICACIÓN DE TRAZADO DE LAS VÍAS PECUARIAS “VEREDA DE FUENLABRADA”, “DESCANSADERO BARRANCO DE LA REGUERA” Y “ABREVADERO DEL BARRANCO DE LA REGUERA” EN LA ZONA DE LA AVENIDA DE LA REGUERA EN EL TERMINO MUNICIPAL DE MÓSTOLES. S/E: PU11/2022.**

Con referencia de registro 10/786420.9/22 la Gerencia Municipal de Urbanismo de Móstoles de la Concejalía de Presidencia y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Móstoles remite al Área de Vías Pecuarias “Propuesta de de modificación parcial de trazado de la vía pecuaria “Abrevadero del Barranco de la Reguera” en el término municipal de Móstoles”.

En esta propuesta no se indica quien promueve la modificación ni se motiva la necesidad de la misma.

En conversaciones mantenidas con el Ayuntamiento nos manifiesta que ha tenido conocimiento de que la propiedad proyecta el trazado del colector por el que se encauzará el arroyo de la Reguera por el mismo lugar que por el que se pretende modificar la vía pecuaria.

Se informa sobre los

**REQUISITOS RELATIVOS A LA MODIFICACIÓN DE TRAZADO**

La modificación de trazado de la vía pecuaria deberá contar con la aprobación de la Dirección General competente en materia de Vías Pecuarias.

La Ley 8/1998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid contempla en su capítulo IV la modificación del trazado de Vías Pecuarias, desarrollándose el procedimiento en los artículos 23 a 25 del Decreto 7/2021, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.

**Mientras no recaiga la resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.** Las modificaciones de trazado no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Estas modificaciones deben cumplir una serie de exigencias como son la idoneidad de los terrenos, integridad superficial y la continuidad de los trazados propuestos, sin perjuicio de considerar la necesidad del cumplimiento de los otros requisitos sustantivos que impone la





Exp. VP MOTR 0394/22 ERG  
(Cítese para cualquier comunicación)

Ley 8/1998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y se desarrolla en los artículos 23 a 25 del Decreto 7/2021, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias. Relativos a:

1. Inicio del procedimiento de modificación de trazado:

- La propuesta de modificación de trazado deberá asegurar el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados, junto con la continuidad del tránsito ganadero y de los demás usos compatibles y complementarios con aquel (artículo 23.3).
- Para **redactar el proyecto de modificación de trazado** (artículo 24.1 y 2) se realizarán las operaciones materiales de recorrido, reconocimiento y estudio sobre el terreno de cada vía pecuaria y se determinarán los límites de la misma, que quedarán debidamente definidos topográfica o geográficamente. En la realización de las operaciones materiales sobre el terreno podrán comparecer los representantes y técnicos que designen los Ayuntamientos afectados, los titulares de derechos reales sobre los predios colindantes y los demás interesados, así como a la Cámara Agraria, organizaciones profesionales agrarias, organizaciones, asociaciones o colectivos que tenga por finalidad la defensa del medio ambiente, sin que su ausencia impida la realización de tales operaciones ni invalide su eficacia. Se levantará un acta de las operaciones practicadas en la que se dejará constancia de todos los aspectos a tener en cuenta para la elaboración del proyecto de modificación de trazado, a la que se anexarán las alegaciones y manifestaciones realizadas por los asistentes, que deberán ser presentadas por escrito y firmadas por quienes las formulen.
- Deberá constar de un **proyecto en formato digital**, cuyo contenido deberá incluir (artículo 23.2):
  - o **Memoria justificativa de la modificación de propuesta** y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 23 de la Ley 8/1998, de 15 de junio.
  - o **Cartografía** en formato digital, pdf y dwg, georreferenciado a una escala de 1:5000 o superior, donde conste el tramo de dominio público pecuario objeto de modificación de trazado y tramo resultante con la superficie de ambos.
  - o Identificación de los titulares catastrales afectados por el nuevo trazado y, en su caso, de los titulares registrales conocidos.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0945699703862095871069



Exp. VP MOTR 0394/22 ERG  
(Cítese para cualquier comunicación)

- Acreditación de la titularidad de los terrenos a aportar para el nuevo trazado.
  - Acreditación de que el nuevo trazado no se sitúa sobre otros terrenos de dominio público.
  - **Aportación, por el promotor de la modificación, de los terrenos del nuevo trazado.**
  - Compromiso del promotor de la modificación, de que no se enajenarán las parcelas afectadas por el trazado propuesto **ni se adquirirán nuevas cargas sobre ellas** sin que los nuevos propietarios asuman los compromisos de la modificación del trazado asumidos por los actuales titulares.
2. La propuesta de modificación se someterá al trámite de consulta previa de las Administraciones Públicas y órganos dependientes de las mismas cuyas competencias pudieran verse afectadas, de la Cámara Agraria, de las Organizaciones Profesionales Agrarias y de las Organizaciones Profesionales Agrarias y de las asociaciones o colectivos que tengan por finalidad la defensa del medio ambiente (artículo 23.4.)
3. Una vez realizadas las consultas previas se realizará la valoración de los terrenos del tramo desviado y de los terrenos aportados, a efectos de garantizar la equivalencia de valor de los terrenos. Se ajustará a lo previsto en el artículo 35 y siguientes del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y requerirá el previo informe de valoración emitido por la dirección general con competencias en materia de Suelo. Si el valor de los terrenos aportados resultase inferior al de los tramos de dominio público pecuario objeto de la modificación, deberá compensarse económicamente a la Comunidad de Madrid.
4. El proyecto de modificación de trazado se someterá a información pública durante un mes mediante su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, así como en el Portal de la Transparencia de la Comunidad de Madrid, para que cualquier persona, física o jurídica, pueda examinarlo y formular las alegaciones que estime pertinentes, pudiendo presentar los documentos que considere oportunos. Se dará audiencia a los ayuntamientos afectados, propietarios colindantes, cámara Agraria, organizaciones profesionales, organizaciones, asociaciones o colectivos que tengan por finalidad la defensa del medio ambiente. También será preceptivo el informe de la Sección de Vías Pecuarias del Consejo de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid Artículo 24.3.4.).



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 094569703862095871069



Exp. VP MOTR 0394/22 ERG  
(Cítese para cualquier comunicación)

5. Aprobación de la modificación de trazado: Publicación de la orden de aprobación, previa desafección del tramo de dominio público objeto de modificación. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución expresa que ponga fin al procedimiento será de un año (artículo 25).

### CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

- a) Las vías pecuarias de Móstoles están clasificadas por Orden Ministerial de 23 de junio de 1945, publicada en el B.O.P. de 7 de julio de 1945.
- b) La clasificación es el acto administrativo por el que se determina, con carácter declarativo, la existencia, anchura, trazado y demás características físicas generales de cada vía pecuaria.
- c) Por tanto, la existencia y el trazado de las vías pecuarias, de conformidad con la Orden clasificatoria de las vías pecuarias del término municipal de Móstoles, deberá reflejarse en todos documentos (Memoria, Normas Urbanísticas, Cartografías, Leyendas, etc.) de la Modificación Puntual que afecten a terrenos del dominio público pecuario.
- d) Sobre la Red de Vías Pecuarias no se puede trazar ningún vial o rotonda, ni podrá asfaltarse, de conformidad con lo establecido en el artículo 43 e) de la Ley 8/1998, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- e) Por último, cualquier intervención que pudiera afectar a terrenos del dominio público pecuario debe trasladarse al área de Vías Pecuarias con carácter previo a su ejecución para valorar su pertinencia y proceder, en su caso, a su autorización.

### CONSIDERACIONES DE CARÁCTER NORMATIVO

- I. La regulación de las vías pecuarias existentes en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid es objeto de la Ley 8/1998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (B.O.C.M. de 23 de junio de 1998) y del Decreto 7/2021, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.
- II. La titularidad de los terrenos de vías pecuarias pertenece a la Comunidad de Madrid de acuerdo con el art. 3 "Naturaleza Jurídica" de la Ley 8/1.998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- III. Los usos de las vías pecuarias vienen establecidos en los artículos 30 al 40 de la Ley de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, así como en los art. 1, 14, 15, 16 y 17





Exp. VP MOTR 0394/22 ERG  
(Cítese para cualquier comunicación)

de la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Cualquier otro uso o destino será incompatible con los de éstas y así debe reflejarse en cualquier documento ambiental que las pudiera afectar.

### CONSIDERACIONES DE CARÁCTER URBANÍSTICO

- I. Las vías pecuarias desde el punto de vista urbanístico serán calificadas como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, uso Vía pecuaria. Este uso se ajusta a lo establecido en la Ley 8/1998, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias será incluida en todos los documentos posteriores de planeamiento, memorias, normativas, fichas y cartografías a partir de este informe. En todos los planos las vías pecuarias se reconocerán por una trama que las identifique en la leyenda como "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido", sin que ningún otro uso prevalezca sobre los del dominio público pecuario.
- II. Las vías pecuarias son dominio público pecuario de las Comunidades autónomas, y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de Vías Pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero.
- III. La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias es una red ya obtenida, y por lo tanto, **no forma parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres**. El suelo de las vías pecuarias no generará aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.
- IV. Sobre esta Red Supramunicipal de Vías Pecuarias no se podrá trazar ningún vial ni instalar rotondas, al constituir ésta una de las prohibiciones expresas contenidas en la Ley 8/1998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid: "quedan expresamente prohibidos [...] el asfaltado o cualquier otro procedimiento semejante que desvirtúe su naturaleza y el tránsito de vehículos todoterreno, motocicletas y cualquier otro vehículo motorizado [...]". Respecto a la interferencia entre vías pecuarias y viarios rodados se cumplirán las siguientes prescripciones:
  - a) Se evitará la construcción de rotondas que afecten al dominio público pecuario.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0945699703862095871069



Exp. VP MOTR 0394/22 ERG  
(Cítese para cualquier comunicación)

Si su realización fuese imprescindible, se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías.

- b) En cruces con viarios, se deben habilitar pasos necesarios, la continuidad sobre plano y la transitabilidad sobre el terreno de las vías pecuarias (previniendo la construcción de pasos a distintos niveles). En casos de confluencia con viales rápidos, en general, se realizarán a distinto nivel. El pavimento de esos cruces estará constituido por materiales no asfálticos.
- c) Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario rodado de nueva construcción deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas" de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación del trazado.

Todas estas actuaciones descritas en los anteriores puntos deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.

Las modificaciones de trazado no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

- V. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el Área de Vías Pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables, y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- VI. Las licencias que conceda el ayuntamiento en actuaciones que afecten a vías pecuarias deberán respetar la legislación vigente de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados por las mismas. Asimismo, en el apartado relativo a las



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0945699703862095871069



Exp. VP MOTR 0394/22 ERG  
(Cítese para cualquier comunicación)

- Responsabilidades del Ayuntamiento para denegar o condicionar la concesión de obras, instalaciones o actividades debe hacerse referencia expresa al artículo 53 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid en el que se establecen las responsabilidades de las corporaciones o entidades públicas que otorguen autorizaciones o licencias para realiza actos en dominio público pecuario.
- VII. La Dirección General competente en Vías Pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

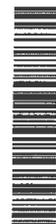
### CONSIDERACIONES RELATIVAS AL ACONDICIONAMIENTO DEL DOMINIO PUBLICO PECUARIO

Las vías pecuarias desde el punto de vista urbanístico serán calificadas como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, uso Vía pecuaria. Este uso se ajusta a lo establecido en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias será incluida en todos los documentos posteriores de planeamiento, memorias, normativas, fichas y cartografías. En todos los planos, las vías pecuarias se reconocerán por una trama que las identifique en la leyenda como "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido", sin que ningún otro uso prevalezca sobre los del dominio público pecuario.

Sobre esta Red Supramunicipal de Vías Pecuarias no se podrá trazar ningún vial ni instalar rotondas, al constituir ésta una de las prohibiciones expresas contenidas en la Ley 8/1998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid: *"quedan expresamente prohibidos [...] el asfaltado o cualquier otro procedimiento semejante que desvirtúe su naturaleza y el tránsito de vehículos todoterreno, motocicletas y cualquier otro vehículo motorizado [...]"*.

**Mientras no recaiga la resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.** Las modificaciones de trazado no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

El acondicionamiento del dominio público pecuario se detallará en una **separata específica** incluida dentro del Proyecto de Urbanización, que a su vez deberá remitirse a la Dirección General competente en materia de Vías Pecuarias para su autorización. El Anejo se estructurará en una Memoria, Planos, Pliegos y Presupuesto.



Exp. VP MOTR 0394/22 ERG  
(Cítese para cualquier comunicación)

- a) Se debe asegurar la continuidad de la vía pecuaria (compatibilizándola con la normativa en materia de accesibilidad peatonal).
- b) Los cruces de viales con la vía pecuaria se ejecutarán con un tratamiento diferencial en color ocre o terrizo. En la zona de cruce de la calzada con la vía pecuaria, esta se situará sobre un reductor de velocidad de sección transversal trapezoidal (paso sobreelevado), con la zona sobreelevada, a la misma cota que la actual de la vía pecuaria, y de anchura la misma que tiene en la Orden y dos rampas a los lados, según croquis adjunto.



- c) El pavimento de la vía pecuaria en el paso sobreelevado será del tipo adoquinado de piedra natural, hormigón impreso u otros materiales no asfálticos. De color terrizo, lo más aproximado al color actual de la vía pecuaria. Asegurando la continuidad de la vía pecuaria, de modo que no se interrumpa el tránsito ganadero ni resulten obstáculos para el ejercicio de los demás usos complementarios y compatibles. Compatibilizándola con la normativa en materia de accesibilidad peatonal.
- d) La calzada en la zona de cruce deberá estar diferenciada y contar con señalización tanto horizontal como vertical de "Paso de Ganado" en la forma prevista en la legislación de seguridad vial y el Código de Circulación. Además, en los casos necesarios y por motivos de seguridad, deberán instalarse bandas sonoras de reducción de velocidad perpendiculares al eje de la calzada avisando a los conductores de la presencia de la intersección de la carretera con la vía pecuaria.
- e) En lo relativo a la señalización específica de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, se dispondrán 2 señales dobles, con el texto "Vía pecuaria paso habilitado" a ambos lados del cruce. Cada dupla de señales se fijará a un solo poste, que a su vez se atenderá al formato Artículo 14 del Decreto 7/2021, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.
- f) La sección tipo propuesta para la vía pecuaria se ajustará a: camino de zorra de 4 metros de anchura, con las franjas alledañas hidrosebradas con un aporte de tierra vegetal.
- g) Las especies arbóreas y arbustivas a plantar en las franjas alledañas se consultarán con el Área de Vías pecuarias.
- h) Que las plantaciones deberán mantenerse un mínimo de 3 años por parte de la entidad promotora.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0945699703862095871069



Exp. VP MOTR 0394/22 ERG  
(Cítese para cualquier comunicación)

- i) Este camino deberá estar delimitado con elementos que impidan que los vehículos a motor invadan la vía pecuaria y permitan realizar los usos comunes, compatibles y complementarios, en condiciones de idoneidad y de seguridad como viene recogido en los artículos 31 y 32 de la Ley 8/1998 de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- j) En lo relativo a la señalización específica de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, se dispondrán 2 señales dobles a la entrada y salida del ámbito. Cada dupla de señales se fijará a un solo poste, que a su vez se atenderá al formato Artículo 14 del Decreto 7/2021, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.
- k) En el caso de que la topografía del ámbito sea modificada, la vía pecuaria quedará en la misma cota del viario paralelo, evitando así la generación de taludes que afecten a Dominio Público Pecuario no vertiendo el drenaje hacia ella.
- l) En caso de que la vía pecuaria quedara a otra cota, el talud generado se situará en su totalidad fuera del Dominio Público Pecuario, y su pendiente se encontrará entre 1:2 y 1:3, no vertiendo el drenaje que se diseñe sobre la vía pecuaria. Se revegetará el talud realizando una preparación del terreno de forma adecuada con tipo de georredes o redes orgánicas. Se realizarán las labores de hidrosiembra necesarias introduciendo plantas con porte arbóreo y arbustivo e instalándose un sistema de riego por goteo. Se realizarán labores de mantenimiento del talud para evitar la erosión asegurando la reposición si fuese necesario de la hidrosiembra y del resto de especies.
- m) Los **cruces al mismo nivel** de vía pecuaria con viales rodados sólo podrán realizarse en los cascos urbanos o cuando las condiciones de seguridad vial lo permitan en una carretera de un sólo carril por sentido. La señalización de los cruces al mismo nivel tendrá que cumplir las siguientes especificaciones:
  - a. En zona urbana: la calzada en la zona de cruce será de textura diferente no asfáltica.
  - b. En zona no urbana: la calzada deberá estar diferenciada y contar con señalización tanto horizontal como vertical de "Paso de Ganado" en la forma prevista en la legislación de seguridad vial y el Código de Circulación. Además, en los casos necesarios y por motivos de seguridad, deberán instalarse bandas sonoras de reducción de velocidad perpendiculares al eje de la calzada avisando a los conductores de la presencia de la intersección de la carretera con la vía pecuaria.
- n) Cuando el trazado de la vía pecuaria esté interrumpido por rotondas, se habilitará un paso de 12 metros, salvo casos excepcionales, debidamente motivados, que



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0945699703862095871069



Exp. VP MOTR 0394/22 ERG  
(Cítese para cualquier comunicación)

requerirán la previa conformidad de la dirección general competente en materia de Vías Pecuarias. El paso deberá estar fuera de la zona asfaltada, bordeando la misma y con estructuras que impidan que los vehículos invadan la vía pecuaria. Los cruces de la vía pecuaria con el viario rodado, se señalarán según lo indicado.

- o) Los **cruces a distinto nivel** serán obligatorios en las carreteras de más de un carril por sentido. El paso habilitado tendrá una dimensión de anchura mínima de 12 metros y gálibo vertical mínimo de 5 metros, salvo casos excepcionales, debidamente motivados, que requerirán la previa conformidad de la dirección general competente en materia de Vías Pecuarias. Los cruces con las vías de comunicación estarán señalizados verticalmente con el texto "Vía pecuaria paso habilitado", especificando sus dimensiones, si fuese necesaria o precisa su señalización.

### CONCLUSIONES

La modificación de trazado propuesta afectará a las vías pecuarias "Vereda de Fuenlabrada", "Descansadero Barranco de la Reguera" y "Abrevadero del Barranco de la Reguera".

No se puede proyectar el colector del arroyo de la Reguera coincidiendo con la modificación de trazado de la vía pecuaria de acuerdo con lo establecido en el artículo 23.2. del DECRETO 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid que dice: "*e) Acreditación de que el nuevo trazado no se sitúa sobre otros terrenos de dominio público*".

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOCM de 28 de agosto de 1997) y del Decreto 7/2021, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.

Este informe se refiere exclusivamente a los efectos de las competencias del Área de Vías Pecuarias, con independencia de aquellos otros informes que procedan

Lo que se comunica a los efectos oportunos.

Madrid, a fecha de la firma  
EL JEFE DE ÁREA DE VÍAS PECUARIAS



**9.3. INFORME TÉCNICO DEL AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES**



## INFORME TECNICO SOBRE EL AVANCE- BORRADOR DE UN PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN CENTRO SOCIO SANITARIO EN LA PARCELA SITUADA EN LA CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ 102 DE MÓSTOLES

El documento fue presentado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

Consta de la siguiente documentación

- Memoria:
  - o Introducción
  - o Aspectos Generales
  - o Memoria Informativa de diagnóstico
  - o Objetivos y propuesta de Ordenación
  - o Estudio económico
  - o Valoración del Impacto del planeamiento sobre el entorno
- Planos
- Documento Ambiental Estratégico
- Estudio Acústico

Su objeto es el establecimiento de las condiciones de ordenación para la implantación del cambio de uso de la parcela privada, actualmente "Productivo" a "Dotacional" para la instalación de un Centro Asistencial que engloba el uso residencia de mayores y servicio asistencial médico y/o social.

Su elaboración se basaba en una incorrecta aplicación de "la Instrucción municipal n° 30, redactada para regular la incorporación de usos dotacionales en las áreas de aprovechamiento económico, y cuya implantación requiere la tramitación un Plan especial", puesto que la aplicación directa de la Ordenanza que califica la parcela, la ZU-AE1, no permite el uso dotacional pretendido. Pero incorrecta porque dicha instrucción permite las dotaciones, pero públicas y no privadas como la pretendida.

Cuestión que afortunadamente ha clarificado con posterioridad la modificación de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, llevada a cabo por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, que permite mediante plan especial la autorización del uso dotacional privado pretendido.

Por lo que hay que entender que la implantación del uso Centro Asistencial que engloba el uso residencia de mayores y servicio asistencial médico y/o social, es viable urbanísticamente mediante la tramitación de un Plan Especial, al amparo de la vigente legislación de suelo de la Comunidad de Madrid.

Respecto a los condicionantes de ordenación de la parcela, es importante reseñar que el documento avance-borrador trata de forma muy superficial que la parcela se ve afectada por las siguientes afecciones sectoriales:

- El trazado y su modificación prevista por el Plan General del trazado de la vía pecuaria abrevadero del barranco de la Reguera en el término municipal Móstoles. Actualmente en tramitación en el órgano competente de la Comunidad de Madrid.
- De acuerdo con el informe emitido por al Confederación Hidrográfica del Tajo a petición de don Jose Maria Iglesias Amarillo, respecto a la parcela de referencia catastral 8132803VK2683S0001KM, de acuerdo con el artículo 6.2 de Reglamento del Dominio Público Hidráulico está afectada por la zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público y se encuentra dentro de la zona de policía de la arroyo de la Reguera

A este respecto, el avance-borrador contempla el trazado previsto de modificación de la mencionada vía pecuaria. La tramitación y adecuación de dicho trazado deberá ser asumida por el promotor.

Sin embargo no se identifica en el avance-borrador presentado, la zona de calificación de que deberá constar respecto al dominio público hidráulico del mencionado arroyo, cuyo encauzamiento o adecuación de cauce deberá realizarse siguiendo la prescripción del organismo competente y asumiendo los costes que ello suponga.

Por tanto ambas cuestiones además de ser importantes para la ordenación futura, respecto a la calificación pormenorizada resultante del plan especial, también lo son para el estudio de la viabilidad económica del mismo.

#### **CONCLUSIÓN**

Por tanto, de acuerdo con lo anteriormente expuesto, para poder seguir con la tramitación del documento urbanístico que permita la implantación del uso dotacional privado en la parcela (el Plan Especial) deberá presentarse nuevo documento justificando su tramitación en la vigente legislación de suelo en la Comunidad de Madrid y contemplando el cumplimiento de la siguiente legislación sectorial:

**Ley 21/2013**, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

**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. Artículo 22.5 *“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, {.....}”*

**Ley 9/2014**, de 9 de mayo, **General de Telecomunicaciones**. De acuerdo con el artículo 35 de la mencionada Ley sobre *“Mecanismos de colaboración entre el Ministerio de Industria, Energía y Turismo y las administraciones públicas para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.(.....) 2. Los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones*

Independencia, 12  
28931 Móstoles (Madrid)  
T> 91 684 75 00



*electrónicas deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dicho informe versará sobre la adecuación de dichos instrumentos de planificación con la presente Ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran”*

**Ley 81/1993, de 22 de junio, promoción de la accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas**

**Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid**

**Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.**

**Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid**

Le [REDACTED] de la Comunidad de Madrid

Lo [REDACTED] de 2024

Je

For

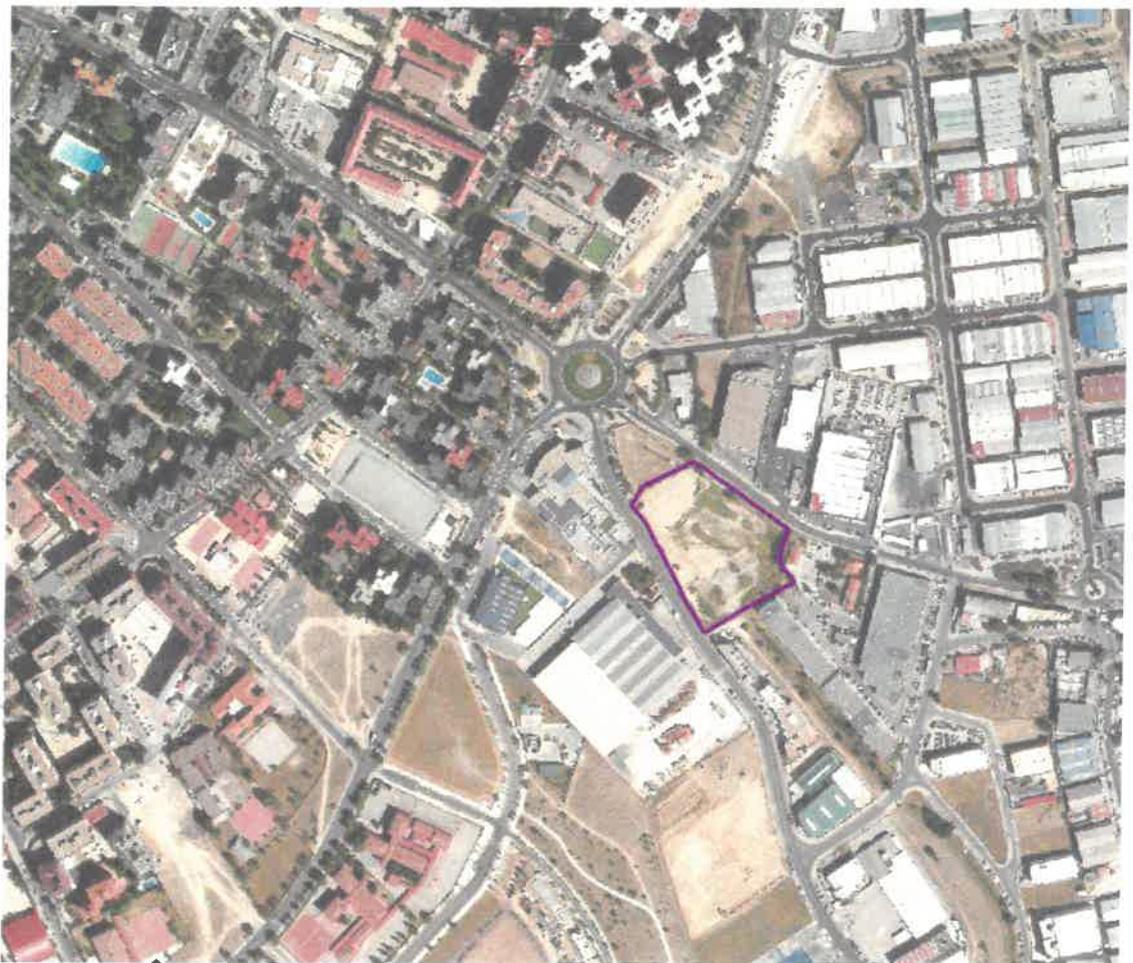


# **CENTRO SOCIO SANITARIO VITALIA**

## **CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ 102 DE MÓSTOLES**

### **PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN**

### **BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**



### **NORMAS URBANÍSTICAS**

APROBACIÓN INICIAL  
ENERO 2025



**RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS**  
[www.ruedavega.com](http://www.ruedavega.com)

José Antonio Bustillo Ramírez  
Licenciado en Ciencias Biológicas

**CENTRO SOCIO SANITARIO  
VITALIA**

**CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ  
102 DE MÓSTOLES**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN**



**NORMAS URBANÍSTICAS**

---

**ENERO 2025**

## ÍNDICE

0.	PRESENTACIÓN	1
1.	DISPOSICIONES GENERALES	3
1.1.	CARACTERIZACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	3
1.1.1.	OBJETO	3
1.1.2.	ÁMBITO DE APLICACIÓN	3
1.2.	APLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	3
1.2.1.	VIGENCIA	3
1.2.2.	EFFECTOS	3
1.2.3.	REQUISITOS DE ENTRADA EN VIGOR	4
1.2.4.	MODIFICACIONES	4
1.2.5.	AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA	4
2.	NORMAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN, LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN	5
2.1.	NORMAS GENERALES	5
2.2.	NORMAS PARTICULARES	5
2.2.1.	ZU-DOT-PR. ZONAS DOTACIONALES PRIVADAS	5
2.2.2.	NU-RVP. NORMA URBANÍSTICA DE RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS Y ESPACIOS LIBRES PROTEGIDOS	8
3.	NORMAS DE PROTECCIÓN	11
3.1.	PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS	11
3.1.1.	CONSIDERACIONES GENERALES	11
3.1.2.	CONSIDERACIONES RELATIVAS AL ACONDICIONAMIENTO DEL DOMINIO PÚBLICO PECUARIO	12
3.2.	PROTECCIÓN DE CAUCES	13
3.2.1.	REGULACIÓN EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE CAUCE	13
3.2.2.	REGULACIÓN EN LA ZONA DE POLICÍA DE CAUCE	14
4.	CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL	15
4.1.	CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO	15
4.2.	PLANEAMIENTO Y PROYECTOS DE DESARROLLO	15
4.3.	PROYECTO DE REPARCELACIÓN	15
4.3.1.	CONTENIDO	15
4.3.2.	TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN	15
4.4.	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	15
4.4.1.	CONTENIDO	15
4.4.2.	TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN	16
4.5.	LICENCIAS	16
4.6.	PLAZO	16

**0. PRESENTACIÓN**

El presente documento contiene las **NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN para la INSTALACIÓN DEL CENTRO SOCIO SANITARIO** en la parcela situada en la Calle Simón Hernández 102 de Móstoles, con referencia catastral 8132803VK2683S.

El promotor del Plan Especial es **VITALIA HISPALIS, S.L.**, CIF B99438780, propietaria única de la parcela incluida en el presente Plan, quien encargó los trabajos técnicos correspondientes al estudio de arquitectura y urbanismo **RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP.**

Han participado en los trabajos las siguientes personas:

M<sup>a</sup> Ángeles Vega González, arquitecta

Jesús M<sup>a</sup> Rueda Colinas, arquitecto

Laura Reca González, arquitecta

José Antonio Bustillo Ramírez, consultor de medio ambiente y biólogo

Azucena de la Cruz Lecanda, Audiotec, S.A.

Firma el presente documento el técnico responsable de su redacción, en representación de **RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP.**

Madrid, enero de 2025.

M<sup>a</sup> Ángeles Vega González

Arquitecta

## 1. DISPOSICIONES GENERALES

### 1.1. CARACTERIZACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

#### 1.1.1. OBJETO

El presente Plan Especial tiene como finalidad, dentro de su ámbito de aplicación, complementar y modificar la ordenación pormenorizada establecida por el PGOU de Móstoles.

La presente Normativa Urbanística recoge las determinaciones escritas del Plan Especial a las que se otorga carácter normativo, e incluye todas las determinaciones de ordenación pormenorizada sobre regulación de usos y tipologías edificatorias permitidas.

#### 1.1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito ordenado comprende la parcela con referencia catastral es 8132803VK2683S, de titularidad privada, y un tramo de la vía pecuaria "Abrevadero del Barranco de la Reguera", exterior a la parcela, cuyo trazado se verá modificado.

La delimitación de este ámbito se indica gráficamente en los planos del presente Plan Especial.

### 1.2. APLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

#### 1.2.1. VIGENCIA

El presente Plan Especial entrará en vigor tras la publicación en el BOCM de su acuerdo de aprobación definitiva en los términos del artículo 66.1 LSCM.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal, que podrá alterar su regulación, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en el artículo 70 LSCM.

#### 1.2.2. EFECTOS

La entrada en vigor del Plan Especial le confiere los efectos previstos en el artículo 64 LSCM:

1. Vinculación de los terrenos a los usos previstos en el Plan Especial.
2. Declaración en situación de fuera de ordenación de las situaciones preexistentes que resulten disconformes con la nueva ordenación.
3. Obligatoriedad. El Plan Especial y los instrumentos que lo desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física y jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
4. Ejecutividad. Una vez que entre en vigor el Plan Especial serán formalmente ejecutables sus determinaciones, sin perjuicio de la aprobación de los proyectos necesarios por los organismos competentes.

5. Declaración de utilidad pública de las obras necesarias. Se entenderán incluidas en todo caso las precisas para las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
6. Publicidad. Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Especial y de los instrumentos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca o ámbito del mismo.

### **1.2.3. REQUISITOS DE ENTRADA EN VIGOR**

Obtenida la aprobación definitiva del Plan Especial, para su plena vigencia y publicidad deberán observarse las siguientes previsiones:

1. Inscripción en el registro administrativo de los Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, conforme a lo requerido por el artículo 65 LSCM.
2. Publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de lo requerido por el artículo 66 LSCM.
3. Publicación de su normativa en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de lo requerido por el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

### **1.2.4. MODIFICACIONES**

Sin perjuicio de las modificaciones que puedan derivarse de una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del presente Plan Especial con las condiciones previstas en los Arts. 67 y 69 LSCM.

### **1.2.5. AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA**

De forma complementaria a lo regulado directamente por el presente Plan Especial, será de aplicación la normativa básica y sectorial aplicable, correspondiente a los usos previstos y a las afecciones sectoriales concurrentes.

**2. NORMAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN, LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN****2.1. NORMAS GENERALES**

Serán de aplicación las establecidas en los tomos de "Normas Urbanísticas Generales" y de "Ordenanzas Generales" de la Normativa Urbanística del PGOU de Móstoles.

**2.2. NORMAS PARTICULARES**

Dentro del ámbito del Plan Especial, serán de aplicación las siguientes ordenanzas de acuerdo a la calificación establecida sobre cada una de las parcelas:

**1. ZU-DOT-PR. Zonas dotacionales privadas.**

Definida por el presente Plan Especial, esta ordenanza particular es de aplicación sobre las parcelas calificadas dentro del ámbito con uso dotacional privado.

**2. NU-RVP. Norma Urbanística de Red Supramunicipal de Viarias Pecuarias Espacios Libres Protegidos.**

De aplicación sobre el suelo calificado como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, las presentes Normas Urbanísticas recogen la definida por el PGOU de Móstoles.

**2.2.1. ZU-DOT-PR. ZONAS DOTACIONALES PRIVADAS****A. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN**

La ordenanza ZU-DOT-Pr se aplica sobre las parcelas calificadas por el Plan Especial con el uso Dotacional Privado con tipología de edificio singular exento.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza se define gráficamente en los planos de ordenación PO-1 y PO-2, correspondiendo con la pieza identificada con el código ZU-DOT-Pr.

**B. DETERMINACIONES DE VOLUMEN****1. Alineaciones y rasantes:**

Son las fijadas en los planos correspondientes del PGOU de Móstoles.

**2. Altura máxima de la edificación:**

- Altura máxima: 14 metros a parte superior de forjado de cubierta.
- Nº máximo de plantas: 4 plantas (baja más 3).

Se permitirá superar la altura antes señalada para casetones de escaleras y ascensores, así como para instalaciones.

Se permite una planta de semisótano y una planta sótano en las condiciones del artículo III.2.7 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

**3. Edificabilidad:**

Será la resultante de aplicar un coeficiente de  $1,3575 \text{ m}^2/\text{m}^2$ <sup>1</sup> sobre parcela inicial.

Se permitirá la construcción de casetones de escaleras y ascensores, así como de 50 m<sup>2</sup> para instalaciones, que no computarán a efectos de edificabilidad.

**4. Frente mínimo:** 10 m.**5. Ocupación máxima:** 70%.**6. Parcela mínima:** 800 m<sup>2</sup>s.

Se permitirá la segregación de parcelas de superficie inferior a la mínima con calificación específica de servicios urbanos para Centro de Transformación, si así lo requiriera la compañía eléctrica.

**7. Retranqueos:**

- Fachada y vía pública: 5 m.
- Linderos interiores: 3 m.

**C. 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.

**Uso genérico**

**Equipamientos**, asignando de forma finalista los usos posibles para la parcela concreta.

La introducción de nuevos usos Predominantes o Compatibles en edificio exclusivo en la Ordenanza definida por el presente Plan Especial exigirá la tramitación de un nuevo Plan Especial que deberá justificar la idoneidad de la modificación y el impacto no negativo tanto en el entorno como en el resto de las dotaciones.

**Usos pormenorizados****1 Predominantes:****Bienestar Social y Servicios Especializados:**

B-2. Centro Servicios Sociales Especializados.

RS-1 Residencias Tercera Edad.

**Sanitario:**

S-1. Hospitales. Clínicas y Policlínicas.

S-2. Consultorios, dispensarios, ambulatorios, Centros de Salud. Casas de socorro y centros de urgencias.

**Zonas Verdes y Espacios Libres:**

V-1. Espacios libres.

<sup>1</sup> Resultado de homogenizar el uso dotacional respecto al industrial previo, conforme al cálculo del apartado 2.4.2 de la Memoria de Ordenación.

**2 Compatibles en edificio exclusivo o compartido:**

Con el límite del 49% de la superficie de suelo de la Zona de Ordenanza incluida en el presente Plan Especial.

**Del uso genérico abastecimiento y consumo.**Pequeño y mediano comercio

PC-1. Comercio minorista hasta 450 m<sup>2</sup>.

PC-2. Comercio medio hasta 750 m<sup>2</sup>.

PC-3. Comercio medio hasta 2.500 m<sup>2</sup>.

El cálculo de la edificabilidad, en estos casos, deberá efectuarse teniendo en cuenta los coeficientes de homogeneización establecidos en el Área Homogénea y nunca podrá ser superior al índice establecido en esta ordenanza.

**3 Usos compatibles compartidos:****Del uso genérico abastecimiento y consumo.**Hostelería y ocio.

HO-1. Bares y cafeterías sin espectáculo, restaurantes, complementarios del uso predominante.

**Del uso genérico equipamientos.**

D-1. Deportivo sin espectadores (gimnasio y similares).

DO-4. Docente. Centros de investigación.

S-1. Sanitario. Clínicas al servicio del uso predominante.

V-1. Zonas verdes y espacios libres.

**Del uso genérico red viaria.**AP. Aparcamientos.

Los aparcamientos exigibles estarán en función de los usos que se instalen en la parcela con los siguientes estándares para actividades de nueva implantación:

Servicios Sociales, Hospitales, Clínicas y Policlínicas: 1 plaza por cada 2 plazas / camas.

Pequeño o mediano Comercio:

Categorías PC-1 y PC-2: Una plaza y media por cada 100 m<sup>2</sup> de instalación total.

Categoría PC-3: Una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de venta.

Otros usos: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>c.

Cumplirán, así mismo, las características establecidas en la Ordenanza de aparcamientos de Móstoles.

**Del uso genérico infraestructuras.**

SV-1. Centros de Transformación. Integrados estéticamente en la actuación, puede estar integrado en otro edificio o constituirse en una independiente.

## D. OTRAS DETERMINACIONES

El diseño de las aceras e itinerarios peatonales cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y demás normativa vigente sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

**2.2.2. NU-RVP. NORMA URBANÍSTICA DE RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS Y ESPACIOS LIBRES PROTEGIDOS**

## A. OBJETO

Regula de los usos y actividades en los terrenos de dominio público pertenecientes la Red de Vías Pecuarias que discurren dentro del término municipal de Móstoles de acuerdo con lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias (BOE 24 Marzo) y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOCM 23 Junio).

## B. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Dentro del ámbito del Plan Especial, esta norma es de aplicación sobre la parcela calificada como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido e identificada en los planos de ordenación con el código NU-RVP.

Se corresponde con el tramo de la vía pecuaria "Abrevadero del Barranco de la Reguera", interior al ámbito del Plan Especial, cuyo trazado ha sido modificado de acuerdo con lo dispuesto en el PGOU de Móstoles.

## C. Usos

**Uso característico**

Tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias (BOE 24 Marzo) y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOCM 23 Junio).

**Otros usos permitidos**

Se admitirá en la forma legalmente establecida el resto de usos admitidos en el Capítulo II. "De los usos comunes y generales" de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOCM 23 Junio).

**Usos incompatibles**

Se consideran usos incompatibles el resto de los posibles.

## D. CONDICIONES PARTICULARES

1. En todas las actuaciones que se pretendan acometer en la vía pecuaria, se estará a lo regulado legalmente en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias (BOE 24 Marzo) y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOCM 23 Junio).
2. En ningún caso las vías pecuarias pueden generar aprovechamientos urbanísticos, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.
3. Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viales de comunicación para el tránsito motorizado. Las actuaciones sobre la vía pecuaria deberán

contar con la autorización previa al órgano de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión.

4. Se prohíbe la ocupación con cualquier tipo de elemento que impida o dificulte el paso, y expresamente los vertidos de cualquier naturaleza.
5. Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias para su informe, el planeamiento de desarrollo derivado que se vea afectado por alguna vía pecuaria.
6. Los equipamientos (conducciones de agua, electricidad, etc.) para urbanización de las parcelas colindantes con vía pecuaria, deben situarse fuera de la misma.
7. Cuando sea necesario cruzar la vía pecuaria con carretera o vial, se realizará un tratamiento diferencial en la zona afectada para que los vehículos atraviesen a baja velocidad, de forma que no resulte peligroso el cruce para quienes lo utilicen.
8. No discurrirán por las vías pecuarias infraestructuras de servicios (saneamiento, agua, luz, etc.). Siendo necesario solicitar a la Dirección General de Agricultura las autorizaciones de cruce de las citadas infraestructuras con las vías pecuarias.
9. Los cruces con viales rodados deberán ser autorizados por la Dirección General de Agricultura, realizándose a distinto nivel para viales rápidos. Si las condiciones de seguridad vial lo permitieran podrán realizarse cruces al mismo nivel que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura, el pavimento estará constituido por materiales no asfálticos preferiblemente adoquines de piedra natural (roca, basaltos, calizas, ...) y, debidamente señalizado, indicando cruce con vías pecuarias.
10. Se procurará disponer de zonas verdes en los márgenes de las vías pecuarias, respetando la anchura legalmente establecida, en aquellos lugares donde atraviesen o limiten el casco urbano a fin de favorecer usos de esparcimiento compatibles con las Leyes citadas y con su función de corredores ecológicos.
11. En los suelos de vías pecuarias por los que discurren cauces públicos, la aplicación de la presente Norma NU-RVP no eximirá del cumplimiento de las determinaciones de la Norma NU-RCP, definida por el PGOU de Móstoles.

#### E. AUTORIZACIÓN

Los usos y aprovechamientos especial, recreativo, cultural, deportivo y educativo estarán sujetos a autorización previa de la Consejería competente de acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 33 y 34 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOCM 23 Junio).

#### F. INTERFERENCIA ENTRE VÍAS PECUARIAS Y TRÁFICO RODADO

En los viarios en los que se pretenden construir rotondas sobre vías pecuarias deberá reservarse suelo en torno a las mismas con el fin de garantizar la continuidad de la vía y, si el tipo de tráfico rodado lo permite, construir pasos al mismo nivel del área peatonal con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias. Si el tráfico no permite un cruce a nivel, la continuidad deberá garantizarse con pasarelas a distinto nivel (caso de carreteras y vías de gran tráfico).

En caso de optarse por la reserva de suelo en el entorno de la glorieta, la superficie de la misma deberá ser al menos igual a la superficie ocupada por la rotonda de nueva creación. El paso de vía pecuaria perimetral a la rotonda deberá estar fuera del dominio público de carreteras, y su anchura será de al menos 12 m. El paso quedará acondicionado con un camino estabilizado en zahorras, con infraestructuras necesarias para evacuación de las aguas y si estuviera integrado en el entorno, prestando especial interés a las diferencias de cota que presentan las obras de carreteras como consecuencia de los movimientos de tierra.

Los cruces que se originen con viales rodados se realizarán a distinto nivel para viales rápidos. Si las condiciones de seguridad vial lo permitieran podrán realizarse cruces al mismo nivel que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura, el pavimento estará constituido por materiales no asfálticos preferiblemente adoquines de piedra naturales (roca, basaltos, calizas, ...) y, debidamente señalizado, indicando cruce con vía pecuaria. Esta actuación debe ser autorizada por la Dirección General de Agricultura u órgano competente en materia de Vías Pecuarias.



### 3. NORMAS DE PROTECCIÓN

#### 3.1. PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS

##### 3.1.1. CONSIDERACIONES GENERALES

1. La regulación de las vías pecuarias existentes en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid es objeto de la Ley 8/1998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (B.O.C.M. de 23 de junio de 1998) y del Decreto 7/2021, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.
2. La titularidad de los terrenos de vías pecuarias pertenece a la Comunidad de Madrid de acuerdo con el art. 3 "Naturaleza Jurídica" de la Ley 8/1.998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
3. Los usos de las vías pecuarias vienen establecidos en los artículos 30 al 40 de la Ley de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, así como en los art. 1, 14, 15, 16 y 17 de la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Cualquier otro uso o destino será incompatible con los de éstas.
4. Cualquier intervención que pudiera afectar a terrenos del dominio público pecuario debe trasladarse al área de Vías Pecuarias con carácter previo a su ejecución para valorar su pertinencia y proceder, en su caso, a su autorización.
5. Sobre la Red Supramunicipal de Vías Pecuarias no se podrá trazar ningún vial ni instalar rotondas, al constituir ésta una de las prohibiciones expresas contenidas en la Ley 8/1998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Respecto a la interferencia entre vías pecuarias y viarios rodados se cumplirán las siguientes prescripciones:

- a. Se evitará la construcción de rotondas que afecten al dominio público pecuario.

Si su realización fuese imprescindible, se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías.

- b. En cruces con viarios, se deben habilitar pasos necesarios, la continuidad sobre plano y la transitabilidad sobre el terreno de las vías pecuarias (previniendo la construcción de pasos a distintos niveles). En casos de confluencia con viales rápidos, en general, se realizarán a distinto nivel. El pavimento de esos cruces estará constituido por materiales no asfálticos.
- c. Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario rodado de nueva construcción deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas" de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación del trazado.

Todas estas actuaciones descritas en los anteriores puntos deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno

expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.

6. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el Área de Vías Pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables, y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

### **3.1.2. CONSIDERACIONES RELATIVAS AL ACONDICIONAMIENTO DEL DOMINIO PÚBLICO PECUARIO**

El acondicionamiento del dominio público pecuario se detallará en una separata específica incluida dentro del Proyecto de Urbanización, que a su vez deberá remitirse a la Dirección General competente en materia de Vías Pecuarias para su autorización. El Anejo se estructurará en una Memoria, Planos, Pliegos y Presupuesto.

El acondicionamiento de la vía pecuaria se ejecutará en base a las siguientes consideraciones:

1. Se debe asegurar la continuidad de la vía pecuaria (compatibilizándola con la normativa en materia de accesibilidad peatonal), de modo que no se interrumpa el tránsito ganadero ni resulten obstáculos para el ejercicio de los demás usos complementarios y compatibles.
2. Los cruces de viales con la vía pecuaria se ejecutarán con un tratamiento diferencial en color ocre o terrizo. En la zona de cruce de la calzada con la vía pecuaria, ésta se situará sobre un reductor de velocidad de sección transversal trapezoidal (paso sobreelevado), con la zona sobreelevada, a la misma cota que la actual de la vía pecuaria, y de anchura la misma que tiene en la Orden y dos rampas a los lados.
3. El pavimento de la vía pecuaria en el paso sobreelevado será del tipo adoquinado de piedra natural, hormigón impreso u otros materiales no asfálticos, de color terrizo, lo más aproximado al color actual de la vía pecuaria.
4. La calzada en la zona de cruce deberá estar diferenciada y contar con señalización tanto horizontal como vertical de "Paso de Ganado" en la forma prevista en la legislación de seguridad vial y el Código de Circulación. Además, en los casos necesarios y por motivos de seguridad, deberán instalarse bandas sonoras de reducción de velocidad perpendiculares al eje de la calzada avisando a los conductores de la presencia de la intersección de la carretera con la vía pecuaria.
5. En lo relativo a la señalización específica de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, se dispondrán 2 señales dobles, con el texto "Vía pecuaria paso habilitado" a ambos lados del cruce. Cada dupla de señales se fijará a un solo poste, que a su vez se atenderá al formato Artículo 14 del Decreto 7/2021, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.
6. Los cruces al mismo nivel de vía pecuaria con viales rodados sólo podrán realizarse en los cascos urbanos o cuando las condiciones de seguridad vial lo permitan en una carretera de un sólo carril por sentido. La calzada en la zona de cruce será de textura diferente no asfáltica.
7. Cuando el trazado de la vía pecuaria esté interrumpido por rotondas, se habilitará un paso de 12 metros, salvo casos excepcionales, debidamente motivados, que requerirán la previa conformidad de la dirección general competente en materia de Vías Pecuarias. El paso deberá estar fuera de la zona asfaltada, bordeando la misma y con estructuras que impidan que los vehículos invadan la vía pecuaria. Los cruces de la vía pecuaria con el viario rodado, se señalizarán según lo indicado.



8. Los cruces a distinto nivel serán obligatorios en las carreteras de más de un carril por sentido. El paso habilitado tendrá una dimensión de anchura mínima de 12 metros y gálibo vertical mínimo de 5 metros, salvo casos excepcionales, debidamente motivados, que requerirán la previa conformidad de la dirección general competente en materia de Vías Pecuarias. Los cruces con las vías de comunicación estarán señalizados verticalmente con el texto "Vía pecuaria paso habilitado", especificando sus dimensiones, si fuese necesaria o precisa su señalización.
9. La sección tipo propuesta para la vía pecuaria se ajustará a: camino de zahorra de 4 metros de anchura, con las franjas alledañas hidrosebradas con un aporte de tierra vegetal.
10. Las especies arbóreas y arbustivas a plantar en las franjas alledañas se consultarán con el Área de Vías pecuarias.
11. Las plantaciones deberán mantenerse un mínimo de 3 años por parte de la entidad promotora.
12. Este camino deberá estar delimitado con elementos que impidan que los vehículos a motor invadan la vía pecuaria y permitan realizar los usos comunes, compatibles y complementarios, en condiciones de idoneidad y de seguridad como viene recogido en los artículos 31 y 32 de la Ley 8/1998 de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
13. En el caso de que la topografía del ámbito sea modificada, la vía pecuaria quedará en la misma cota del viario paralelo, evitando así la generación de taludes que afecten a Dominio Público Pecuario no vertiendo el drenaje hacia ella.
14. En caso de que la vía pecuaria quedara a otra cota, el talud generado se situará en su totalidad fuera del Dominio Público Pecuario, y su pendiente se encontrará entre 1:2 y 1:3, no vertiendo el drenaje que se diseñe sobre la vía pecuaria. Se revegetará el talud realizando una preparación del terreno de forma adecuada con tipo de georredes o redes orgánicas. Se realizarán las labores de hidrosiembra necesarias introduciendo plantas con porte arbóreo y arbustivo e instalándose un sistema de riego por goteo. Se realizarán labores de mantenimiento del talud para evitar la erosión asegurando la reposición si fuese necesario de la hidrosiembra y del resto de especies.

### **3.2. PROTECCIÓN DE CAUCES**

El ámbito del Plan Especial se encuentra afectado por la zona de servidumbre, señalada en los planos de ordenación, y la zona de policía del Arroyo de la Reguera, actualmente entubado.

La regulación de estas zonas tiene como finalidad la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.

#### **3.2.1. REGULACIÓN EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE CAUCE**

Conforme a lo establecido en el artículo 7 del Reglamento Público del Dominio Público Hidráulico dentro de la zona de servidumbre se cumplirá con las siguientes determinaciones:

1. La zona de servidumbre para uso público tendrá los fines siguientes:
  - a. Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.

- b. Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.
  - c. Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.
2. Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior.  

Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
3. Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.
4. Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla.

### 3.2.2. REGULACIÓN EN LA ZONA DE POLICÍA DE CAUCE

1. En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico las siguientes actividades y usos del suelo:
  - a. Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
  - b. Las extracciones de áridos.
  - c. Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
  - d. Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.
2. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía, deberá contar con la correspondiente autorización administrativa previa o declaración responsable ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, conforme al artículo 78 y siguientes, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.  

Tanto la autorización como la declaración responsable, en función del caso, serán independientes de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas



#### **4. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL**

##### **4.1. CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO**

El desarrollo del presente Plan Especial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen tanto en las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Móstoles en lo que se refiere a las condiciones de urbanización y a las condiciones de edificación salvo en lo particularizado para cada zona específica de ordenanza, definido en las presente Normas Urbanísticas, cuya delimitación contiene el correspondiente Plano de Ordenación.

##### **4.2. PLANEAMIENTO Y PROYECTOS DE DESARROLLO**

No será necesaria la aprobación de ningún instrumento urbanístico de planeamiento previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Especial, si bien será necesaria la redacción, tramitación y aprobación de los siguientes instrumentos técnicos de proyecto:

1. Proyecto de Reparcelación.
2. Proyecto de Urbanización.
3. Proyectos de edificación.

##### **4.3. PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

###### **4.3.1. CONTENIDO**

El Proyecto de Reparcelación contendrá las determinaciones y criterios establecidos por los artículos 86 y 87 de la LSCM.

###### **4.3.2. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN**

La formulación del Proyecto de Reparcelación se llevará a través de cualquiera de las figuras previstas en el artículo 108.2 de la LSCM y se tramitará de acuerdo con lo establecido en el art 88 de la LSCM.

Una vez aprobado el Plan Especial se deberán definir las parcelas resultantes conforme a lo establecido en el artículo 86 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

##### **4.4. PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

###### **4.4.1. CONTENIDO**

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, debiendo cumplir las previsiones y, en su caso, requerimientos que para ellos establezca dicho planeamiento y las normas reguladoras de las obras y los servicios mínimos de urbanización previstas en el artículo 97 de la LSCM, de conformidad con el artículo 80.2.a) de la misma Ley, y los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento de 1978, así como lo establecido en la Ordenanza General de Urbanización del PGOU de Móstoles.

En cuanto a las obras de acondicionamiento de la vía pecuaria existente dentro del ámbito del Plan Especial se cumplirá con lo dispuesto en el apartado 3.1.2 de las presentes Normas Urbanísticas.

#### **4.4.2. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN**

La formalización de los Proyectos de Urbanización se efectuará de acuerdo con lo establecido en el artículo 106.1 de la LSCM.

El procedimiento de aprobación se ajustará a lo establecido en el artículo 107 de la LSCM y el artículo 140 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

#### **4.5. LICENCIAS**

Estarán sujetos a la obtención previa de licencia municipal los actos de uso del suelo, construcción y edificación enumerados en el artículo 152 de la LSCM y en el vigente PGOU de Móstoles.

Las licencias urbanísticas, en general, se registrarán por lo dispuesto en el Capítulo III, del Título IV de la LSCM.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en la "Ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas de Móstoles" aprobada por Pleno de fecha 11 de febrero de 2010 y publicada en el B.O.C.M. de fecha número 101 de fecha 29 de abril de 2010.

#### **4.6. PLAZO**

Se establece un plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan Especial para su ejecución.



**POU DE MÓSTOLES**

ÁMBITOS	LÍMITE DE ÁREA HOMOGÉNEA
AH 1º	ÁREA HOMOGÉNEA (CÓDIGO)
	LÍMITE DE ZONA   ALINEACIÓN
	CAUFICACIÓN DEL SUELO Y ORDENANZAS
ZU-AMB*	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
ZU-BE	RESIDENCIAL CASCO CONSOLIDADO
ZU-R INT	RESIDENCIAL INTEGRACION SOCIAL (PAU-4)
ZU-T	COMERCIAL (DISTINTOS GRADOS)
ZU-SB	ESTACIONES DE SERVICIO
ZU-PA	INFRAESTRUCTURAS PUNTO LIMPIO (PAU-4)
ZU-O	EQUIPAMIENTO
ZU-ZVER	ZONAS VERDES
	RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PELEGRINAS
	ESPACIO LIBRE PROTEGIDO

<b>DETERMINACIONES EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL</b>	
ÁMBITOS	
*****	LÍMITE DEL ÁMBITO DE PLAN ESPECIAL
	CAUFICACIÓN DEL SUELO Y ORDENANZAS
ZU-DOT P*	DOTACIONAL PRIVADO
NU-RVP	RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PELEGRINAS
	ESPACIO LIBRE PROTEGIDO
<b>LÍMITES Y AFECTACIONES</b>	
	ALINEACIÓN MODIFICADA
	LÍMITE DE ESPACIO LIBRE
	LÍMITE ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEO
	ARROYO DE LA REGuera (ENTUBADO)
	PROYECTA DE DESDOBLAMIENTO DE TUBO DEL ARROYO
	ZONA DE SOMBRA DE CALICE

PO-2



**CENTRO SOCIO SANITARIO VITALIA**  
**CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ 102 DE MÓSTOLES**  
**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN EN SUC**  
 PLANO Nº  
**PO-2**  
**ALINEACIONES SOBRE ORTOFOTOGRAFIA**  
 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Y  
 ALINEACIONES SOBRE ORTOFOTOGRAFIA

ESCALA: 1 : 1000

PROYECTOR: **vitalia**

EDIFICIO: **vitalia**

PROYECTO: **vitalia**

APROBACIÓN INICIAL ENERO 2023



E-04

E-04

**CENTRO SOCIO SANITARIO VITALIA**  
**CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ 102 DE MÓSTOLES**  
**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN EN SUC**  
**PLANOS DE ORDENACIÓN**

1:500

**PO-3**

**VOLUMETRÍA RESULTANTE**  
**IMAGEN FINAL**



PROYECTOS  
VITALIA

ESTUDIO Y REALIZACIÓN S.L.  
C/ Móstoles, 102  
28008 Móstoles (Madrid)

APROBACIÓN INICIAL  
ENERO 2025

