

## PLAN ESPECIAL DE SEGREGACIÓN DE PARCELA

Calle Virgen de Mairena 32

28935 – Móstoles. Madrid

Propiedad en representación: D. Angel Rodriguez García

Arquitecto: D. José Ignacio Piedrafita Martín

noviembre 2025

DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL  
REG. Nº: 11994 - 13 Febrero 2026  
PU09/2024

## INDICE

### I. MEMORIA

0. Objeto y alcance
1. Agentes
2. Marco legal de referencia
3. Descripción de la parcela matriz
4. Calificación y Clasificación del suelo finca matriz
5. Naturaleza y conveniencia del Plan Especial
6. Descripción y justificación de la propuesta. Parcelas resultantes y determinaciones
  - 6.1. Parcela resultante A
  - 6.2. Parcela resultante B
  - 6.3 Parcela SNU
  - 6.4 Parcela espacio público

### Anexos

1. Certificado de conformidad urbanística
2. Normativa Urbanística
3. Informes
4. Estudios económicos y plan de etapas:
  - Estudio económico financiero de viabilidad económica
  - Memoria de sostenibilidad económica
  - Plan de etapas
5. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO
  - Análisis de impacto sobre la igualdad de género, la infancia, la adolescencia y la familia.
  - En materia de accesibilidad universal
6. MEMORIA DE IMPACTO AMBIENTAL
7. Resumen Ejecutivo

### II. PLANOS

#### Planos Preliminares

- P 01** Plano de Emplazamiento y Localización 01  
**P 02** Plano de Emplazamiento y Localización 02

- P 03 Levantamiento Topográfico sep 2023
- P 04 Levantamiento topográfico Descripción Parcelas Segregadas sep 2023
- P 04 Levantamiento topográfico Descripción Parcelas Segregadas sep 2025

### Planos Plan Especial

- P 01 Plano de situación y emplazamiento.
- P 02 Descripción Parcela Matriz original. Plano topográfico actual. Coord. Georreferenciadas.
- P 03 Descripción de la Segregación. Coordenadas Georreferenciadas.
- P 04 Descripción Parcelas Segregadas A Coordenadas Georreferenciadas.
- P 05 Descripción Parcelas Segregadas B Coordenadas Georreferenciadas.
- P 06 Descripción Parcelas de cesión. Coordenadas Georreferenciadas.
- P 7A Conformidad Colindantes
- P 7B Conformidad Colindantes
- P 08 Resumen Ejecutivo
- P 7A Conformidad Colindantes firmado
- P 7B Conformidad Colindantes Firmado

## MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

### 0. Objeto y alcance

El objeto del presente Plan Especial es establecer las determinaciones para la ordenación de las parcelas resultantes de la segregación de la parcela sita en la Calle Virgen de Mairena nº32, 28935 - Móstoles- Madrid; parcela denominada a estos efectos como Finca Matriz. (Referencia Catastral: 0333910VK260350001SF)

La motivación de la modificación se sustenta en la posibilidad de la formación de dos parcelas de superficies similares en las que se llevará a cabo la construcción de sendas viviendas unifamiliares.

La asignación de estas parcelas será la siguiente:

Parcela A asignada a D. Ángel Rodríguez García.

Parcela B asignada a D. Francisco Javier Fernández Salas.

Por tanto, el alcance del presente documento expondrá de forma gráfica y escrita todos los datos descriptivos, urbanísticos y técnicos para definir de forma clara y unívoca la geometría de la parcela matriz y la parcelación de las parcelas resultantes y las determinaciones de ordenación urbanística que serán de aplicación.

### 1. Agentes

Promotores:

Los Promotores son: D. Ángel Rodríguez García, con don domicilio a efecto de notificaciones en C/ Bustamante 22 E3 ENT. 28045, Madrid y D. Francisco Javier Fernandez Salas con y domicilio a efecto de notificaciones en Avda. Arqueros 45 001 C, 28024 Madrid.

Todos aceptan la representación a efectos de tramitación del presente documento en D. Ángel Rodríguez García

Redactor:

El arquitecto redactor es D. José Ignacio Piedrafita Martín, colegiado nº10.4393 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

## 2. Marco legal de referencia

- Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles. Resolución de 27 de marzo de 2009, Acuerdo del Consejo de Gobierno, de fecha 15 de enero de 2009 sobre la revisión y adaptación del PGOU. BOCM nº 81 de 6 de abril de 2009 (en adelante PGOU)
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM)

## 3. Descripción de la PARCELA MATRIZ

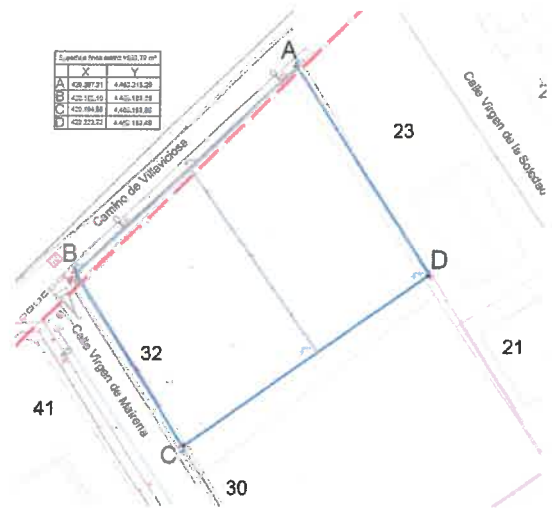
Situación:

Parcela de terreno sita en la calle Virgen de Mairena nº 32 de Móstoles, Urbanización Parque Guadarrama al sureste del centro urbano de Móstoles (Referencia Catastral: 0333910VK2603S0001SF)

Superficie:

La superficie Registral de la parcela es de **881,00 m<sup>2</sup>**, (OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN metros cuadrados), conforme escritura según la nota simple del registro de la propiedad de Móstoles número tres, sección .02 N° 13815 C.R.U. 28123000337191, Polígono 0 Parcela 24, procede y se segrega de la finca 5.535 al folio 49 del Tomo 111 del archivo general.

La superficie que consta en la Dirección General de Catastro es de 932 m<sup>2</sup> (NOVECIENTOS TREINTA Y DOS metros cuadrados)



Para la definición y descripción de la finca matriz se consideran los datos aportados por los levantamientos topográficos realizados en septiembre de 2023 y junio 2025 que se adjuntan como anexos. **La descripción gráfica de la finca matriz se concreta en el plano nº 01 Plano de situación.**

*Manuel*

**El estudio topográfico realizado en marzo de 2025 arroja una superficie de 880,79 m<sup>2</sup> (OCHOCIENTOS OCHENTA metros cuadrados con SETENTA Y NUEVE centímetros cuadrados)**

De acuerdo con lo dispuesto en el punto 6 del artículo 1.9 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Móstoles, prevalecen "los resultados de la medición superficial sobre el terreno, manteniendo el perímetro, sobre los datos superficiales incluidos en el Plan".

Por lo que esta superficie **de 880,79 m<sup>2</sup>** será contemplada para la realización de esta segregación por considerarla como cuerpo cierto existente.

Descripción de la finca matriz:

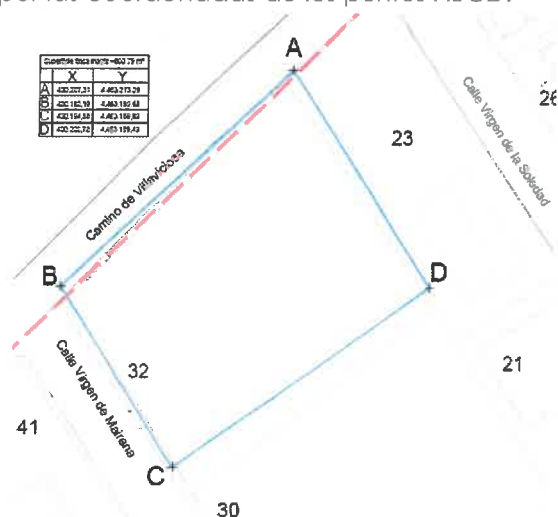
Parcela de forma IRREGULAR queda definida por las coordenadas de los puntos ABCD.

**LISTADO DE COORDENADAS.**  
**PROYECCIÓN UTM**  
**SISTEMA DE REFERENCIA ETRS89**  
**HUSO 30**  
**ALTITUD ORTOMÉTRICA**  
**GEOIDE EGM08-REDNAP**

Área = 880.79 m<sup>2</sup>

Perímetro= 120.48

A: X=420207.31 Y=4463213.29



B: X=420182.19 Y=4463189.68

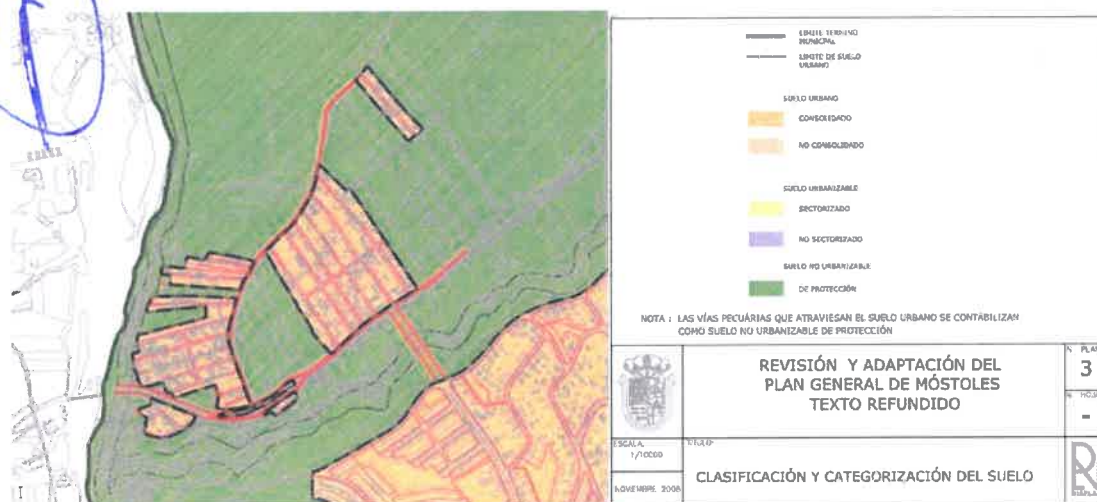
C: X=420194.58 Y=4463169.89

D: X=420222.72 Y=4463189.49

Sus lindes son:

- Al Norte, con el camino de Villaviciosa. En línea recta de 34,48 m
- Al Este, con la parcela de la calle Virgen de la Soledad 23 (parcela catastral: 0333901VK2603S0001RF). En línea recta de 28,36 m .
- Al Sur, con el número 30 de la misma calle Virgen de Mairena, en línea recta de 34,30 m (parcela catastral: 0333909VK2603S0001UF).
- Al Oeste, con Calle Virgen de Mairena. En línea recta de 23,35 m

#### 4. Clasificación y calificación del suelo de la finca matriz



El Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles clasifica y establece las condiciones de ordenación en los diferentes tipos de suelo. Dichas determinaciones quedan reflejadas en los diferentes tomos y planos de los que se compone el documento.

Tras realizar las comprobaciones de localización sobre la cartografía municipal (Plano X. "Clasificación, calificación y alineaciones de la finca matriz" se verifica que la parcela tiene asignada dos clases de suelo. La mayor parte de su superficie está clasificada como Suelo Urbano

con aplicación de la zona de ordenanza residencial ZUR3. Grado 2. Pero, una pequeña franja colindante con el camino de Villaviciosa, situada al norte, está dentro de suelo clasificado como Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP).

Así mismo, de las comprobaciones realizadas sobre la cartografía municipal se deducen las alineaciones y límite con el espacio público a las que deberá ajustarse la delimitación y segregación de la finca.

En la segregación se reflejarán los límites del SNUP y del espacio público que marca la alineación y que quedarán como restos de finca, considerado como cesiones, donde será de aplicación las determinaciones que el PGOU establece para este tipo de suelos: Las recogidas para Suelo No Urbanizable de Protección y Red Viaria

Las determinaciones correspondientes a la calificación urbanística del Suelo Urbano de propiedad privada ZU- R3 en la finca matriz actual son las recogidas en el Tomo 4.1 del PGOU. Se extraen alguna de las determinaciones que son de aplicación:

**-ZUR3:** Vivienda unifamiliar en suelo urbano consolidado no incluidas en sectores de suelo urbanizable del Plan General

**-Clasificación:** Grado 2º Residencial Unifamiliar Libre.

**-Tipología de vivienda** Unifamiliar aislada

**-Parcela mínima:**

Grado 2º - La parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup>. **En casos de parcelas con superficie superior a 600 m<sup>2</sup> la subdivisión deberá tramitarse con Plan Especial que analice el impacto de las nuevas viviendas resultantes.**

**- Fachada mínima. -**

Sera de once 11,00 metros en grado 2º, o las existentes si fueran menores

**Fondo máximo.**- No se establece.

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

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

**-Edificabilidad. -**

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

Parcelas de superficie inferior a 500 m<sup>2</sup> 0,5 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

Parcelas de superficie comprendida entre 500 m<sup>2</sup> y 1.000 m<sup>2</sup> 0,4 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

Parcelas de superficie mayor de 1.000 m<sup>2</sup> 0,3 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

En este caso la parcela es de superficie comprendida entre 500 m<sup>2</sup> y 1000 m<sup>2</sup> 0,4 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

Edificabilidad (E)=0,4 m2/m2

Para el computo de la edificabilidad se estará a lo dispuesto en el artículo III.3.4 sobre medición de la superficie computable a efectos de edificabilidad del documento de las Normas

#### **-Ocupación Máxima. -**

##### **Grado 2º.**

Grado 2º.- Será la indicada a continuación:

**Parcelas de superficie inferior a 500 m2c - 50%**

**Parcelas de superficie comprendida entre 500 m2c y 1.000 m2c - 30%**

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

#### **-Aparcamientos.-**

Deberá reservarse 1,5 plazas por cada 100,00 m2 de superficie construida.

#### **Retranqueos. -**

Grado 2º.-Tres metros a todos los linderos en parcelas de superficie inferior a 1.000 m2s.  
Cinco metros a todos los linderos en el resto.

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

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

a) Uso Genérico

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

### **5. Naturaleza y conveniencia del Plan Especial**

- El Plan General vigente se aprobó en el año 2009, de conformidad con las determinaciones de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

En su tomo 4.1 *Normas Urbanísticas Particulares I* se concretan las determinaciones para la zona de ordenanza ZUR 3, donde se regula la edificación y el uso del suelo en zona de vivienda unifamiliar de suelo urbano consolidado no incluidas en sectores de suelo urbanizable del Plan General.

En el apartado *Parcela mínima* determina para el Grado 2 (con el que se califica la parcela objeto de este plan) lo siguiente:

**En casos de parcelas con superficie superior a 600 m<sup>2</sup> la subdivisión. deberá tramitarse con Plan Especial que analice el impacto de las nuevas viviendas resultantes.**

- Sobre la adecuación de la figura de planeamiento del Plan Especial. La LSCM establece en su artículo 50.2 sobre las funciones de los planes especiales:

*2. Los planes especiales, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado 1, podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial*

Por lo expuesto, conforme a lo dispuesto al PGOU y LSCM, los Planes Especiales son instrumentos adecuados para realizar la segregación de la parcela y modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por otra figura del planeamiento, en este caso Plan General

#### **6. Descripción y justificación de la propuesta. Parcelas resultantes y determinaciones**

La segregación contempla la división en dos parcelas la parte correspondiente a Suelo Urbano Consolidado con norma zonal de aplicación ZU-R3, quedando como restos de finca la porción de suelo correspondiente al ajuste de alineación con el espacio público en Suelo Urbano (calle Virgen de Mairena) y al deslinde con el SNUP (camino de Villaviciosa).

Con objeto de **no alterar los coeficientes del área homogénea 19** al que perece y **minimizar el impacto de las futuras viviendas**, (aun concluyendo en parcelas con superficies inferiores a 500 m<sup>2</sup>), se conserva la edificabilidad **0,4 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>** aplicable a la finca matriz original asignad a parcelas de más de 600 m<sup>2</sup>

**Es en este punto donde se modificaría la determinación de edificabilidad asignada a la zona de ordenanza.**

El resultado de la segregación de la finca matriz (880,79 m<sup>2</sup>) en dos parcelas urbanas con el ajuste y concordancia de la clasificación de suelo (SNUP y SU c), así como la calificación y alineación que es de aplicación da como resultado dos parcelas urbanas y dos restos de finca que son suelos de cesión ( SNUP y viario en SU)

A continuación de describen las fincas resultantes y delimitación de resto de fincas:

Parcela A: 425,87 m<sup>2</sup>

Parcela B: 421,07 m<sup>2</sup>

Resto SNUP (alineación Límite SU): 29,74 m<sup>2</sup>

Resto SU (alineación con viario): 4,33 m<sup>2</sup>

#### **6.1 Parcela resultante A. Determinaciones de aplicación**

Parcela situada en Suelo Urbano Consolidado. Área homogénea 19.

**Situación:**

Parcela de terreno sita en la calle Virgen de Mairena 32

Superficie:

Con una superficie de **425,87 m<sup>2</sup>** (CUATROCIENTOS VENTICINCO metros cuadrados con OCHENTA Y SIETE centímetros cuadrados).

**Clasificación y Calificación Urbanística:**

Suelo Urbano consolidado. Zona de Ordenanza de aplicación la definida en este Plan Especial en concordancia con la ZU-R3.

**Descripción:**

Parcela de forma poligonal delimitada por las coordenadas de los puntos EFGD

**LISTADO DE COORDENADAS**

PROYECCIÓN UTM

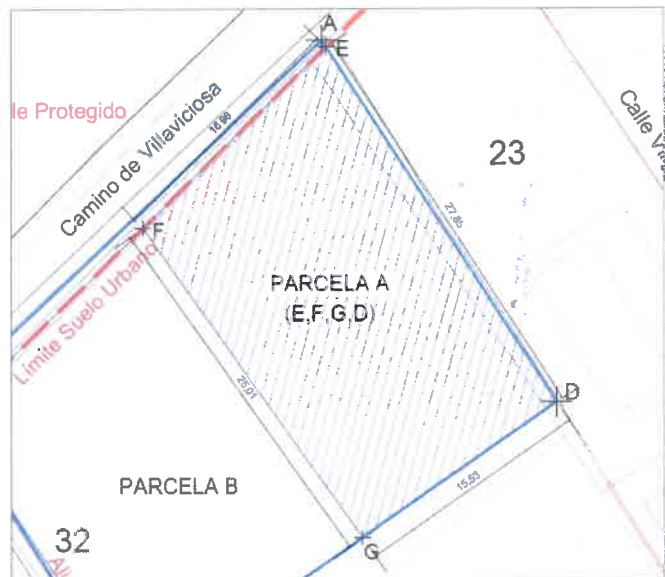
SISTEMA DE REFERENCIA ETRS89

HUSO 30

ALTITUD ORTOMÉTRICA

GEOIDE EGM08-REDNAP

PARCELA A =425,87 m <sup>2</sup>		
	X	Y
E	420.207,58	4.463.212,86
F	420.195,46	4.463.200,98
G	420.209,98	4.463.180,61
D	420.222,72	4.463.189,49



**LINDA:**

- Norte, con el camino de Villaviciosa. En línea recta desde vértice E a F 16,98 m
- Oeste, con Parcela resultante B, en línea recta desde el vértice F al G 25,01 m
- Sur, con Virgen de Mairena 30, en línea recta de desde el vértice G al D 15,53 m parcela catastral: 0333909VK2603S0001UF
- Este, con la parcela Virgen de la Soledad 23. Parcela catastral: 0333901VK2603S0001RF En línea recta desde el vértice D al E 27,85 m

### **Determinaciones y condiciones de ordenación:**

Para las determinaciones no recogidas en este Plan Especial se dispondrá conforme a lo dispuesto en la norma zonal ZU-R3 y demás determinaciones del PGOU.

**-Clasificación:** Grado 2º Residencial Unifamiliar Libre.

**-Tipología de vivienda** Unifamiliar aislada

**-Parcela mínima:**

Grado 2º.- La parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup>

**- Fachada mínima. -**

Sera de 11,00 metros en grado 2º

**-Alineaciones.** - Son las definidas en el plano de alineaciones del Plan General y el presente Plan Especial o en concreción de las mismas que puedan llevar a cabo los Estudios de Detalle que los desarrollen.

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

**-Edificabilidad. -**

**Grado 2º** - La resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad sobre la parcela que se indica a continuación:

Edificabilidad (E)=0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Para el compute de la edificabilidad se estará a lo dispuesto en el artículo III.3.4 sobre medición de la superficie computable a efectos de edificabilidad del documento de las Normas

#### **Parcela A.**

Superficie:425,87 m<sup>2</sup>

Edificabilidad: **0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

S máxima construible: 425,87 m<sup>2</sup> X 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = **170,35 m<sup>2</sup>**

**-Ocupación Máxima. -**

**Grado 2º.**

-Será la indicada a continuación:

Parcela de superficie hasta 500 m<sup>2</sup>c = 50%

**-Aparcamientos.-**

Deberá reservarse 1,5 plazas por cada 100,00 m<sup>2</sup> de superficie construida.

**En este caso correspondería a dos (2) plazas de aparcamiento**

## 6.2 Parcela resultante B. Determinaciones de aplicación

Parcela situada en Suelo Urbano Consolidado. Área homogénea 19.

### Situación:

Parcela de terreno sita en la calle Virgen de Mairena 32

### Superficie:

Con una superficie de **421,07 m<sup>2</sup>** (CUATROCIENTOS VENTIÚN metros cuadrados con SIETE centímetros cuadrados).

### Descripción:

Parcela de forma poligonal, delimitada por los vértices FJKLIG. El vértice J, fuera de la finca matriz es el vértice que se ajusta a la alineación de la calle.

### Clasificación y Calificación Urbanística:

Suelo Urbano consolidado. Zona de Ordenanza de aplicación las definida en este Plan Especial en concordancia con la ZU-R3.

### ESTADO DE COORDENADAS

PROYECCIÓN UTM

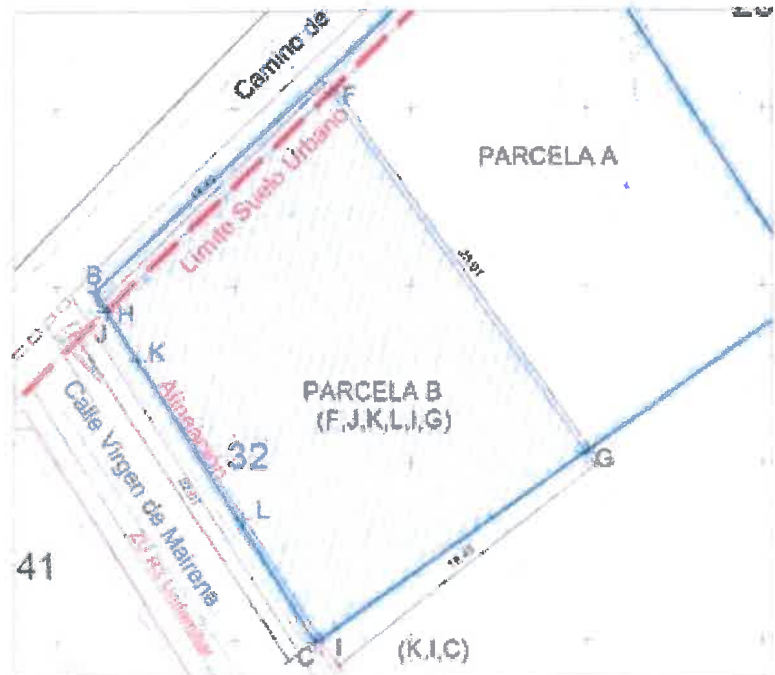
SISTEMA DE REFERENCIA ETRS89

HUSO 30

ALTITUD ORTOMÉTRICA

GEOIDE EGM08-REDNAP

PARCELA B =421,07 m <sup>2</sup>		
	X	Y
F	420.195,46	4.463.200,98
J	420.182,78	4.463.188,55
K	420.184,59	4.463.185,84
L	420190.52	4463176.95
I	420.194,86	4.463.170,08
G	420.209,98	4.463.180,61



LINDA:

- Norte, con el camino de Villaviciosa. En línea recta de **17,75 m**
- Este, Calle Virgen de Mairena En línea recta de **22,07 m**
- Sur, con Virgen de Mairena 30, en línea recta de **18,45 m** parcela catastral: 0333909VK2603S0001UF
- Oeste, con parcela resultante A. En línea recta de. **25,01 m**

#### **DETERMINACIONES Y CONDICIONES DE ORDENACIÓN:**

Para las determinaciones no recogidas en este Plan Especial se dispondrá conforme a lo dispuesto en la norma zonal ZU-R3 y demás determinaciones del PGOU.

**-Clasificación:** Grado 2º Residencial Unifamiliar Libre.

**-Tipología de vivienda** Unifamiliar aislada

**-Parcela mínima:**

Grado 2º.- La parcela mínima será de 300 m2.

**- Fachada mínima.-**

Sera de 11,00 metros en grado 2º, o las existentes si fueran menores

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

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

**-Edificabilidad.-**

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

Edificabilidad (E)=0,4 m2/m2

Para el computo de la edificabilidad se estará a lo dispuesto en el artículo III.3.4 sobre medición de la superficie computable a efectos de edificabilidad del documento de las Normas

**Parcela B.**

Superficie:421,07 m<sup>2</sup>

Edificabilidad: **0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

S máxima construible: 421,07 m<sup>2</sup> X 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = **168,43 m<sup>2</sup>**

**-Ocupación Máxima. -**

**Grado 2°.**

-Será la indicada a continuación:

Parcela de superficie hasta 500 m<sup>2</sup>c = 50%

**-Aparcamientos.-**

Deberá reservarse 1,5 plazas por cada 100,00 m<sup>2</sup> de superficie construida.

**En este caso correspondería a dos (2) plazas de aparcamiento**

**6.3 Franja de parcela SNUP. Resto de finca**

Considerada como resto de finca es la porción de suelo correspondiente al límite Norte, junto al camino de Villaviciosa. Suelo No Urbanizable Protegido

Situación:

Parcela de terreno coincidente en el Camino de Villaviciosa

Superficie:

Con una superficie de **29,74 m<sup>2</sup>** (VEINTINUEVE metros cuadrados con SETENTA Y CUATRO centímetros cuadrados)

Descripción:

Parcela de forma poligonal delimitada por los vértices ABHE ,

**LISTADO DE COORDENADAS**

**PROYECCIÓN UTM**

**SISTEMA DE REFERENCIA ETRS89**

**HUSO 30**

**ALTITUD ORTOMÉTRICA**

**GEOIDE EGM08-REDNAP**

SNUP =29,74 m <sup>2</sup>		
	X	Y
A	420.207,31	4.463.213,29
B	420.182,19	4.463.189,68
H	420.182,85	4.463.188,62
E	420.207,58	4.463.212,86

LINDA:

- Norte, con el camino de Villaviciosa. En línea recta de 34,48 m.
- Este, el camino de Villaviciosa 0,5m
- Sur, con camino parcelas segregadas Ay B, en línea recta de 34,63 m.
- Oeste, con Camino de Villaviciosa. En línea recta de 1,25 m.

Clasificación y calificación Urbanística: **SNUP** Suelo No Urbanizable Protegido. Las determinaciones y condiciones de aplicación serán las recogidas en el PGOU de Móstoles y demás legislación sectorial.

#### **6.4 Franja de parcela espacio público. Resto de finca deslinde con calle Virgen de Mairena**

Considerada como resto de finca, es la porción de Suelo Urbano restante de la finca matriz que surge de ajustar los lindes de la parcela con la alineación oficial en la calle Virgen de Mairena

##### **Situación:**

Parcela de terreno sita en la calle Virgen de Mairena 32

Superficie:

Con una superficie de **4,33 m<sup>2</sup>** (CUATRO metros cuadrados con TREINTAY TRES centímetros cuadrados).

Descripción:

Parcela de forma triangular, delimitada por los vértices KCY de coordenadas

-Espacio Público, Viario.

##### **LISTADO DE COORDENADAS**

PROYECCIÓN UTM

SISTEMA DE REFERENCIA ETRS89

HUSO 30

ALTITUD ORTOMÉTRICA

GEOIDE EGM08-REDNAP

RESTO ALINEACIÓN =4,33 m <sup>2</sup>		
	X	Y
K	420.184,59	4.463.185,84
C	420.194,58	4.463.169,89
I	420.194,86	4.463.170,08

que LINDA:

- Norte,. Vértice K
- Este, con Parcela resultante B,
- Sur y Oeste, con Calle Virgen de Mairena.

Clasificación y Calificación Urbanística: Suelo Urbano Consolidado. Red viaria. Las determinaciones y condiciones de aplicación serán las recogidas en el PGOU de Móstoles

EL PRESENTE PLAN ESPECIAL SE TRATA DE UNA PROPUESTA DE SEGREGACIÓN QUE SE CIÑE AL PLANEAMIENTO ESPECÍFICO Y ALINEACIÓN OFICIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE MÓSTOLES.



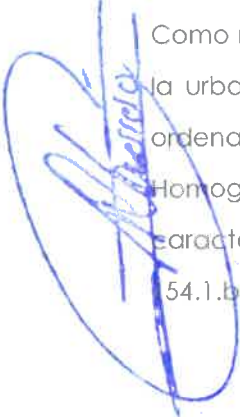
## ANEXOS



**Anexo 1**  
**Certificado de conformidad urbanística**

José Ignacio Piedrafita Martín, arquitecto colegiado número 10.439, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid,

**DECLARA:**



Como redactor de Proyecto de Segregación de parcela sita en la calle Virgen de Mairena nº 32 de la urbanización Parque Guadarrama en Móstoles 28935 – Madrid; la conformidad de este con la ordenación urbanística aplicable, en particular al Plan General de Ordenación de Móstoles, Área Homogénea 19 , así como las Ordenanzas Municipales y particulares aplicables en función de su uso característico y ubicación.; para que conste a los efectos oportunos de lo establecido en el artículo 54.1.b de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

En Madrid, a junio de 2025

El Arquitecto

Fdo. José Ignacio Piedrafita Martín



**Anexo 2.**  
**Normativa Urbanística**  
**Actual y modificada**

## CARACTERISTICAS DE LA PARCELA MATRIZ

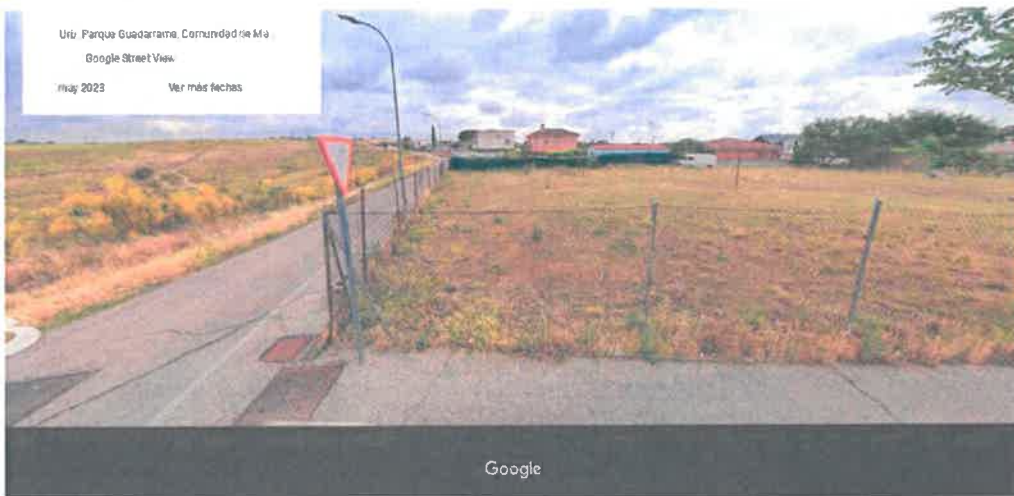
Según el estudio topográfico la parcela tiene una superficie de **880,79 m<sup>2</sup>**.  
Con un desnivel desde calle principal a la parte posterior de parcela de aproximadamente 35,00 cm.  
La parcela es prácticamente plana.

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

## PLANTACIONES Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

La parcela no tiene ningún tipo de arbolado especial, que pueda afectar a este Plan Especial.  
No se requiere ningún permiso de tala por no existir elementos arbóreos dentro de la parcela, ni reposición de arbolado alguno.

41 C. de la Virgen de Malreina





Imágenes ©2024 Airbus, I

### **Normas Urbanísticas Generales de aplicación son las propias del Plan General**

Plan General de Ordenación Urbana de Mostoles. ( Resolución de 27 de marzo de 2009, Acuerdo del Consejo de Gobierno, de fecha 15 de enero de 2009 sobre la revisión y adaptación del PGOU. BOCM nº 81 de 6 de abril de 2009)

Recoge en los diferentes tomos de los que se compone el documento las determinaciones que son de aplicación en el ámbito objeto del Plan Especial.



Para las determinaciones no recogidas en este Plan Especial se dispondrá conforme a lo dispuesto en la norma zonal ZU-R3 y las demás determinaciones del PGOU recogidas en los diferentes tomos.

Para las Normas Urbanísticas Generales. Tomo 2 este Plan Especial no establece ninguna modificación a las normas que tiene el Plan General, y que por tanto serán de aplicación las del Plan General.

### Normas urbanísticas particulares

En el Tomo 4.1 del PGOU de Móstoles se recogen las Ordenanzas y Normas Urbanísticas Particulares para Suelo Urbano. Ordenanza ZU-R3



	<b>REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MÓSTOLES</b>	9
	<b>TEXTO REFUNDIDO</b>	61
ESCALA 1/1000	TITULO CALIFICACION PORMENORIZADA Y ALINEACIONES	
INDICACIONES 3008		

Por lo dicho anteriormente las Normas Urbanísticas particulares de ZU-R3 mantiene las mismas determinaciones para la edificabilidad según

la ZU-R3 del Plan General. Para ocupación y retranqueos se adoptan los correspondientes al tamaño de la parcela matriz.

Para la protección del arbolado, ocupación, retranqueos y volumen se desarrolla la siguiente Ordenanza particular, ZU-R3.

### ORDENANZA ZU-R3.

Objeto.-Regula la edificación y el uso del suelo en zona de vivienda unifamiliar de Suelo Urbano consolidado no incluidas en sectores de suelo urbanizable del Plan General que se revisa

Clasificación.- Se distinguen dos grados.

Grado 1º.Unifamiliar adosada

Grado 2º. Unifamiliar aislada

Es de aplicación el Grado 2º.

Unifamiliar aislada

### DETERMINACIONES DE VOLUMEN:

#### Alineaciones.

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

#### Altura máxima.

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

#### Ampliaciones y modificaciones que alteren el sólido capaz.

- Dentro del área de movimiento las edificaciones destinadas a viviendas, podrán desarrollarse bajo las condiciones edificatorias de su ficha, siempre que no se agote la edificabilidad. Se adjunta plano con definición del área de movimiento.

#### Edificabilidad

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

Parcelas de superficie mayor de 1.000 m<sup>2</sup>= 0,3 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Parcelas de 500 m<sup>2</sup> hasta 1.00 m<sup>2</sup>= 0.4 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>

Parcelas inferiores a 500 m<sup>2</sup>= 0.5 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>

### **Fachada mínima.**

-Será once metros en grado 2º o la existente si fueran menores.

### **Fondo máximo.**

-No se establece

### **Ocupación Máxima**

Grado 2º.

-Será la indicada a continuación:

Parcela de superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup>c = 20%

Parcela de superficie hasta 500 m<sup>2</sup>c = 50%

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

### **Parcela mínima.**

Grado 2º.-La parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup>s.

### **Retranqueos.**

Grado 2º .Tres metros al lindero viario. Tres metros a todos los linderos entre las dos parcelas resultantes.

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

### **Aparcamientos.**

Deberá reservarse 1,5 plazas por cada 100,00 m<sup>2</sup> de superficie construida.

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

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

a) Uso Genérico

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

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominante:  
Residencial unifamiliar libre, aislada y/o adosada.

b.2) Compatibles en edificio exclusivo:  
b2.1) Del uso genérico equipamientos.-

Docente.- Guarderías en vivienda unifamiliar aislada.

b.3) Usos compatibles compartidos.-  
b3.1.) Del uso genérico productivo.-

Despachos profesionales.

b3.2) Del uso genérico equipamientos.-

Sanitario.- Consultas médicas.

Zonas verdes.

b3.3) Del uso genérico red viaria.-

Aparcamientos. Deberá reservarse 1,5 plazas de aparcamientos por cada 100 m<sup>2</sup>c.

b3.4) Del uso genérico infraestructuras.-

Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio.

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

Modificación de las Normas Urbanísticas particulares

Este Plan Especial pretende demostrar que el impacto tan solo afectará a la forma, de manera que, como no se puede alterar la edificabilidad por el hecho de subdividir las parcelas, el parámetro de edificabilidad se mantiene, y aplicándolo a **la parcela matriz que cuenta con 880,79 m<sup>2</sup> será aplicando el nuevo coeficiente de Edificabilidad 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a las parcelas resultantes.**

**Es por tanto, el coeficiente de edificabilidad, la única determinación que se modifica al conservar la de la finca matriz original que es menor del que correspondería (en esa misma zona de ordenanza ZU-R3 ) a parcelas de menor superficie**

Se describe a continuación la edificabilidad máxima asignada a las parcelas resultantes:

**Parcela A.**

Superficie: 425,87 m<sup>2</sup>

Edificabilidad: **0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

S máxima construable: 425,87 m<sup>2</sup> X 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 170,35 m<sup>2</sup>

**Parcela B.**

Superficie: 421,07 m<sup>2</sup>

Edificabilidad: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

S máxima construible: 421,07 m<sup>2</sup> X 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 168,43 m<sup>2</sup>

Los propietarios gestionarán todos los trámites necesarios, tanto registrales como urbanísticos y solicitarán a las compañías de servicios, tanto de electricidad, agua y gas, los suministros correspondientes

El Plan se someterá a información pública después de la aprobación inicial.

Una vez se tenga la aprobación inicial se adjuntará a este documento la fecha de aprobación para proceder con el trámite de su aprobación definitiva

En Madrid, a noviembre de 2025  
La Promotora

P.R. D. Angel Rodriguez Garcia

El Arquitecto

D. José Ignacio Piedrafita Martín



**Anexo 3.  
Informes**

### 3 INFORMES

---

#### DOCUMENTACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL

##### 3.1 RAZONES DE SU FORMULACIÓN

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

Como se ha justificado en los apartados anteriores se redacta el presente Plan Especial para justificar la conveniencia de segregar la parcela situada en la c/Virgen de Mairena nº 32, en la urbanización Parque Guadarrama de Móstoles (Madrid).

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

##### SITUACIÓN:

Se accede a la citada parcela, según planos adjuntos, por la calle Virgen de Mairena y por la c/ Camino de Villaviciosa, que da acceso a la misma a nivel de acera. La parcela es de topografía sensiblemente horizontal, sin desniveles significativos.

La segregación que se plantea es la de dividir en dos partes la parcela original, que, favorecida por la gran longitud del frente de parcela, origina la posibilidad de tener dos parcelas con accesos independientes por calles diferentes, y cumpliendo la normativa

zonal correspondiente en cuanto a superficie de parcela mínima y parámetros estructurantes, ya que otros, como el caso de la ocupación en planta, si admiten modificación.

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

#### TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:

La calle Virgen de Mairena de la urbanización Parque Guadarrama es una calle que tiene, principalmente, parcelas destinadas a viviendas unifamiliares aisladas, por lo que la densidad de viviendas, respecto a otras zonas de la urbanización es similar.

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

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

#### DOTACIONES:

Dadas las características de la zona, su dotación de servicios, equipamientos e infraestructuras, y teniendo en cuenta el número de viviendas unifamiliares existentes en la zona, se entiende que la dotación de servicios, infraestructuras, y equipamientos previstos y desarrollados para esta zona, están cubiertos con la instalación actual. Las parcelas resultantes de la segregación propuesta tendrán unas superficies superiores a 400 m<sup>2</sup>, cuya tipología será de carácter

residencial unifamiliar aislado, por lo que el entorno no se ve afectado por la incidencia de dividir una parcela original en dos.

Como la urbanización ya está consolidada, los servicios que presta no influyen en la nueva parcela generada, ya que se trata de una nueva actuación de escasa entidad.

Por lo tanto, se entiende que la segregación de parcela que se pretende llevar a cabo, no afecta negativamente sobre la dotación de servicios, infraestructuras y equipamientos existentes en la zona

### **3.2 RELACIÓN ENTRE LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLAN ESPECIAL Y LAS CORRESPONDIENTES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR**

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

a) Determinaciones estructurantes.- Especificadas en el Art. 35.2 LSCM/01 , son aquellas de alcance municipal mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro. Se explicitan en las Normas Urbanísticas Particulares para cada clase y categoría de suelo.

b) Determinaciones pormenorizadas.- Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las estructurantes que correspondan . Especificadas en el Art . 35.3 LSCM/01, son aquellas de alcance local que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan observando el procedimiento seguido para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevadas a cabo por los Planes Parciales, de Reforma Interior, y los Planes Especiales, conforme a esta Ley, así como lo

dispuesto en el Artículo 57.f) (Art. 67.1 LSCM/01, redacción dada por la Ley 7/2007).

Por lo tanto, el Plan Especial que se tramita y propone, se realiza como mejora en la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles, vigente.

### **3.3 INTERVENCIONES ESTABLECIDAS POR EL PLAN ESPECIAL**

En la actualidad la parcela objeto de segregación se encuentra vallada con un cerramiento de muro de bloque dispuesto sobre alineaciones iniciales que no se ajustan específicamente al plan de segregación propuesto

Teniendo en cuenta que el desarrollo del Plan Especial viene condicionado por la propuesta de segregación de una parcela matriz en dos de carácter urbano ZU-R3 más el resto de suelo correspondiente a ajuste con el límite del Suelo Urbano y Alineación Oficial (al norte de la finca) y el ajuste de alineación con la calle Virgen de Mairena resultantes, las intervenciones propuestas, según su naturaleza temática, se agrupan en:

Actuaciones previas:

3.3.1 Desbroce de parcela

urbanización:

3.3.2. vallado interior de segregación de las parcelas resultantes.

Ajuste de acometidas para las parcelas resultantes. Se dispondrá de acometida de saneamiento, abastecimiento de agua y electricidad en las parcelas resultantes.

Edificación: No existe edificación alguna, en las 2 parcelas resultantes, en la redacción del presente Plan Especial.

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

### **3.4 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

#### **1. INTRODUCCIÓN**

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

Las intervenciones establecidas por el Plan, agrupadas según su naturaleza temática.

La superficie y el coste de cada una de las acciones previstas en cada intervención.

El coste total de cada intervención y del conjunto de todas ellas.

La naturaleza de las inversiones clasificándose en de tipo privado y de tipo público

## 2. PRESUPUESTO

### DEMOLICIÓN

Demolición de vallado existente : 0,00 €

TOTAL INVERSIÓN PRIVADA EN DEMOLICIÓN: 0,00 €

TOTAL INVERSIÓN PÚBLICA EN DEMOLICIÓN: 0,00 €

### URBANIZACIÓN INTERIOR

Vallado Segregación Parcelas: 1.200,00 €

Acometidas de parcela s:

Saneamiento: (1) 1.200,00 €

Fontanería : (1) 1.200,00 €

Electricidad: (1) 1.200,00 €

TOTAL INVERSIÓN PRIVADA EN URBANIZACIÓN: 4.800,00 €

TOTAL INVERSIÓN PÚBLICA EN URBANIZACIÓN: 0,00 €

## 3.5 ESTUDIO DE TRÁFICO

El objetivo principal del Estudio de tráfico es su tratamiento como fuente de ruido, pero , también , la evaluación de los hipotéticos impactos que la segregación de parcela existente , que propone autorizar este Plan Especial, pudiera suponer en la

densidad de vehículos en la zona , tanto en el sentido de la movilidad como del estacionamiento.

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

En ambos casos, el desarrollo del plan de actuación se genera en la c/Virgen de Mairena 32, en la urbanización Parque Guadarrama, y la segregación planteada, se considera despreciable, tanto desde un punto de vista acústico, como de movilidad, puesto que no afecta de forma significativa , ya que el tráfico de la zona, el de la urbanización en cuestión , y el del propio municipio, no se ven afectados por la redacción del presente plan especial.

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

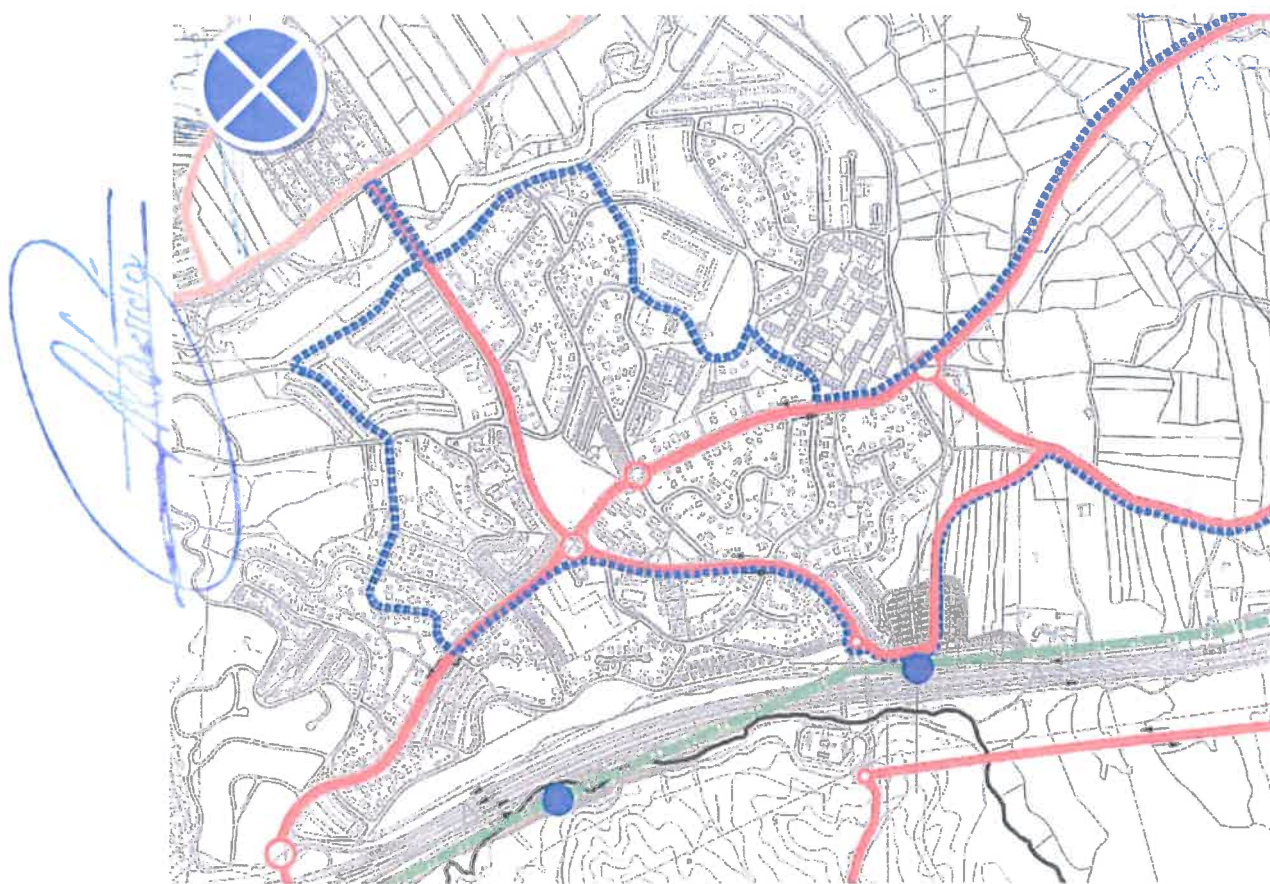
Desde la época del primer desarrollo y crecimiento de Móstoles, se vienen heredando más o menos lo mismos problemas respecto al tráfico: alta densidad , falta de jerarquización de la trama viaria, falta de efectividad de la estructura radioconcéntrica de la trama viaria, accesibilidad complicada desde el centro a las infraestructuras viarias perimetrales, congestión de los accesos a la ciudad, falta de plazas de aparcamiento muy especialmente en las zonas residenciales y el

centro, el ferrocarril sigue constituyendo una barrera física y viaria importante, existen muchas barreras que seccionan el tejido urbano impidiendo la continuidad de los itinerarios y la conectividad entre las distintas partes de la ciudad.

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

Por lo tanto, se concluye que la redacción del presente plan especial para segregación de parcela en el ámbito de la c/ Virgen de Mairena 32, en la

urbanización Parque Guadarrama, no necesita de un estudio de tráfico pormenorizado, puesto que la actuación del plan especial generaría la implantación de dos nuevas parcelas residenciales de tipología unifamiliar aislada, considerándose despreciable, tanto desde un punto de vista de movilidad de tráfico, como de aparcamiento, puesto que se reservan plazas de aparcamiento para los usuarios de las parcelas resultantes, y el tráfico generado, producto de la implantación de las correspondientes viviendas, es insignificante en relación con el actual



### 3.6 ESTUDIO ACÚSTICO

El presente estudio acústico se ha realizado para determinar la existencia y grado de contaminación acústica que incidirá sobre las personas y el medio ambiente en el entorno a la parcela ubicada en la calle Virgen de Mairena 32, en la urbanización Parque Guadarrama, del municipio de Móstoles, producto del plan especial de segregación de parcela que se desarrolla.

La actuación del plan especial que se pretende generaría la implantación de dos nuevas parcelas residenciales de tipología unifamiliar aislada, por lo que, la incidencia del estudio acústico sólo se centraría sobre la implantación de dos futuras viviendas en las parcelas vacías.

Para cumplir con los valores límite, establecidos por la legislación vigente, se estimará la necesidad, de aplicar medidas correctoras que garanticen adecuados niveles de ruido según el área acústica a la que pertenezcan.

Para la realización de este estudio se han tenido en cuenta las indicaciones reflejadas en la Guía Metodológica para la realización de los Estudios Acústicos requeridos de la Comunidad de Madrid, así como las reflejadas en el Real Decreto 1367/2007.

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

Asimismo, se comprueba que los niveles sonoros en el ambiente exterior asignados y producidos por la segregación de la parcela, objeto de estudio, se encuentran por debajo de los valores límite de la Ordenanza de Móstoles y del Real Decreto 1367 /2007.

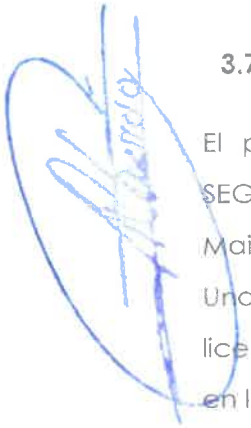
Por otro lado, los valores encontrados en las fachadas más expuestas del futuro objeto de estudio, se encuentran por debajo de los límites de los objetivos de calidad, para áreas urbanizadas existentes.

De los valores obtenidos de los mapas acústicos para la situación postoperacional, en el entorno a la parcela situada en el la calle Virgen de Mairena 32 de la urbanización Parque Guadarrama, del municipio de Móstoles, en la que se ubicarían dos nuevas viviendas unifamiliares aisladas, adicionales a las existentes, se puede determinar que los niveles sonoros de inmisión de ruido producidos por la futura implantación se encuentran dentro de los valores

máximos establecidos en la normativa vigente, y no incrementan los niveles sonoros existentes en el ambiente exterior.

Por lo tanto, se concluye que la redacción del presente plan especial para segregación de parcela en el ámbito de la c/Virgen de Mairena 32, en la urbanización Parque Guadarrama, no necesita de un estudio de ruido pormenorizado, puesto que la actuación del plan especial generaría la implantación de dos nuevas parcelas residenciales de tipología unifamiliar aislada, considerándose despreciable, a los efectos de contaminación acústica, o cambios en el mapa de ruidos actual del municipio, producto de la implantación de las nuevas parcelas, siendo insignificante en relación con el actual.

### **3.7 CONCLUSIÓN**



El presente documento denominado MEMORIA, del PLAN ESPECIAL PARA SEGREGACIÓN DE PARCELA, situada en el ámbito de la calle c/Virgen de Mairena 32, en la urbanización Parque Guadarrama en Móstoles (Madrid)

Una vez obtenga la Aprobación Definitiva se podrá solicitar la correspondiente licencia, título habilitante para materializar la segregación de la parcela original en las condiciones previstas en el presente plan.

La presente Memoria, junto con los Planos y Anexos adjuntos, son a mi juicio suficientes para dar una idea clara del Plan Especial cuya autorización se propone

En Madrid, a noviembre de 2025

La Promotora

El Arquitecto

P.R. D. Angel Rodriguez García

D. José Ignacio Piedrafita Martín

## Anexo 4.

### Estudios económicos y plan de etapas:

- Estudio o memoria económico- financiero de viabilidad económica
- Memoria o informe de sostenibilidad económica
- Plan de etapas

El Informe de Sostenibilidad Económica, está establecido en el Artículo 22 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*.

**Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.**

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

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, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

## INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### ANTECEDENTES

El art. 22.4 .del Real Decreto 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana recoge la obligación de elaborar un "Informe o Memoria de \_sostenibilidad económica" a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Pública el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas.

El Informe de sostenibilidad económica implica fundamentalmente un análisis económico en el que se determinen- tanto los gastos públicos de Inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

Se redacta este informe de Sostenibilidad Económica en cumplimiento de la legislación vigente, en el que se estima el Impacto de la actuación de este plan especial en la Hacienda Local del Municipio de Móstoles.

Para la realización de este informe se utilizan estimaciones y cálculos con los que se pretende aportar una idea del análisis realizado sin que, en ningún caso, puedan considerarse único ni exactos, ya que están sujetos a múltiples factores y condicionantes

## **DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN**

Es trabajo se redacta como instrumento de planeamiento de desarrollo adecuado en suelo urbano consolidado para completar ó modificar las determinaciones de ordenación detallada.

El objetivo en este caso del presente documento es el desarrollo de la segregación de la parcela sita en la Calle Virgen de Mairena nº32, 28935 – Mostoles, Madrid; parcela denominada a estos efectos como Finca Matriz. (Referencia Catastral: 0333910VK2603S)

## **COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL**

Situada en una zona de vivienda unifamiliar de suelo urbano consolidado, que se rige por la ordenanza ZU-R3 del Plan General, cuenta con toda la infraestructura necesaria de las redes de saneamiento, telefonía, energía eléctrica, alumbrado público y abastecimiento de agua, no supondrá coste para la administración la ejecución de la segregación.

No supone la obligatoriedad de construcción de nuevos equipamientos públicos por parte del Ayuntamiento.

## **IMPACTO EN LA HACIENDA PUBLICA LOCAL**

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados; como el mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria y de los servicios resultantes de las zonas de equipamiento público, etc.


## IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

La implantación y la ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de la segregación, no supone coste para la administración, ya que la parcela se encuentra ubicada en una zona con toda la infraestructura necesaria.

## MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS

### Infraestructuras viarias:

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.



Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la Inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales. (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Como la parcela inicial ya cuenta con todos estos servicios, el coste de mantenimiento de viario que tenga el Ayuntamiento estimado no se verá afectado por la segregación y nueva parcelación.

No se prevén nuevas infraestructuras viarias de carácter público.

### Infraestructuras de abastecimiento de agua potable:

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para el Ayuntamiento.

### Infraestructuras de red de saneamiento:

El coste de mantenimiento de la [red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar] lo paga el usuario a través de la cuota de servicio ( mantenimiento) y consumo de uso de la depuradora, por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento

#### Infraestructuras de suministro eléctrico:

Las infraestructuras de suministro eléctrico, están totalmente ejecutadas, se gestionan y mantienen por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se les carga directamente a los usuarios.

#### Infraestructuras de telefonía:

Las infraestructuras de la red de telefonía ya están realizadas, se gestionan y mantienen por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se les carga directamente a los usuarios

### **PRESTACIÓN DE SERVICIOS**

#### Recogida de residuos sólidos urbanos:

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el Ayuntamiento.

### **INGRESOS EN LA HACIENDA PÚBLICA LOCAL**

#### Ingresos por impuestos y tasas:

##### IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES IBI

El IBI es un tributo directo de carácter real, que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecido en la ley. Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad sobre los bienes inmuebles del derecho de propiedad y otros derechos reales.

Las nuevas edificaciones supondrán un incremento de la recaudación del citado IBI.

Se estima un uso previsto tras la ejecución del plan de viviendas unifamiliares libres con una superficie total de:

**Parcela A.**

**Superficie: 425,87 m<sup>2</sup>**

**Edificabilidad: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

**S máxima construible: 425,87 m<sup>2</sup> X 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 170,35 m<sup>2</sup>**

**Parcela B.**

**Superficie: 421,07 m<sup>2</sup>**

**Edificabilidad: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

**S máxima construible: 421,07 m<sup>2</sup> X 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 168,43 m<sup>2</sup>**

Aplicando los datos obtenidos de la Ponencia de Valores para el polígono N° 10 "COLONIA RIO GUADARRAMA" se obtiene valor catastral aproximado por vivienda en caso de agotar la edificabilidad de 254.085 € aproximadamente.

Consideramos un tipo impositivo aplicable de bienes inmuebles de naturaleza urbana de 0,64%. según la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles\_ del año 2019, la recaudación municipal prevista por este impuesto ascendería a 1.626,14 €.

IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS, ICIO

Para el cálculo del importe de las Licencias de Obras de Edificación se aplican las normas establecidas en la Ordenanza reguladora del impuesto sobre construcción, instalación y obras del Ayuntamiento.

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

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

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

**SA máxima construible = 170,35 m<sup>2</sup>**

**SB máxima construible = 168,43 m<sup>2</sup>**

**Total = 338,78 m<sup>2</sup>**

338,78 \* 750 = 254.085 €

Aplicando el tipo impositivo del 4%, el impuesto de construcciones, instalaciones y obras para la ejecución de las viviendas en las dos parcelas reportará al Ayuntamiento 10.163,40 €.

#### IMPUESTO DE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA IVTM

El Impuesto sobre vehículos de Tracción Mecánica grava la titularidad de los vehículos de esta naturaleza, aptos para circular por las vías públicas, cualesquiera que sea su clase y categoría. Se considera vehículo apto para la circulación el que hubiera sido matriculado en los registros públicos correspondientes y mientras no hayan causado baja en los mismos. A los efectos de este impuesto también se consideran aptos los vehículos provistos de permisos temporales y matrículas turísticas.

Considerando una media de vehículos por vivienda de 1,75 según los datos obtenidos del instituto Nacional de Estadística y que estos se encuentren en la horquilla de caballos fiscales de entre 12 y 15,66, cuya cuota a aplicar es de 132,87 € los ingresos obtenidos por la administración pública por este concepto ascenderían a 465,045 € al año.

#### **BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN**

Como resultado de los nuevos gastos e ingresos que producirán las actuaciones derivadas del plan analizamos el saldo resultante

##### **GASTOS**

EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN:.....0,00€

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS:.....0,00€

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:.....0,00€

MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERV:.....0,00€

MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS:.....0,00€

MANTENIMIENTO DE REDES DE ABASTECIMIENTO:.....0,00€

MANTENIMIENTO DE ZONAS VERDES:.....0,00€

**TOTAL GASTOS**.....**0,00€**

##### **INGRESOS**

<u>IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES:</u> .....	1.626,14€
ICIO:.....	10.163,40€
IVTM:.....	465,45€
<b>TOTAL INGRESOS.....</b>	<b>12.254,99€</b>

Por lo tanto, el Balance es positivo para la Hacienda Pública Local.

En cuanto a los ingresos obtenidos por las licencias de edificación, al producirse estos por una sola vez no se han considerado en el balance que determina la sostenibilidad anual de desarrollo urbanístico.

Tampoco se han considerado los posibles incrementos del IBI por el incremento del valor del suelo

Por lo que un posible incremento en esta recaudación incrementaría el balance positivo del conjunto.

#### **ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS**

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad, económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en el plan están destinadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio. En este caso, no se producen cambios en los usos establecidos por el Plan Especial manteniéndose el uso residencial, por lo que se entiende que no ha lugar el desarrollo de este apartado

#### **CONCLUSIONES**

El análisis sobre la sostenibilidad económica del Plan Especial para la segregación de la parcela sita en **suelo urbano con uso residencial es favorable**; ya que el Balance económico es positivo porque los ingresos superan a los gastos, tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos, por lo que es sostenible y por lo tanto, el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad, además de los ingresos puntuales recibidos a través de las tasas de edificación.

Por lo tanto, el presente Plan Especial, es económicamente sostenible en la hipótesis considerada en esta memoria

En Madrid, a noviembre de 2025  
La Promotora

El Arquitecto

P.R. D. Angel Rodriguez García

D. José Ignacio Piedrafita Martín



**Anexo 5.**

**Memoria de impacto normativo**



**Memoria de impacto normativo**

- **Análisis de impacto sobre la igualdad de género, la infancia, la adolescencia y la familia**
- **En materia de accesibilidad universal**

*Art.26.3 de la Ley 50/1997, de 2 de noviembre del Gobierno (Artículo 26. Procedimiento de elaboración de normas con rango de Ley y reglamentos).*

*Desarrollo reglamentario por el Real Decreto 93/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo.*

*Art. 7 Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid*

### **Análisis de impacto sobre la igualdad de género, la infancia, la adolescencia y la familia**

Se recoge a continuación consideraciones relativas al diagnóstico previo y recomendaciones sobre medidas a adoptar en relación al género, infancia, adolescencia y familia en el Plan Especial de Segregación de parcela en Virgen de Mairena 32, Móstoles. Con estas medidas se pretende eliminar la incidencia negativa y reducir la existente en relación a la discriminación sobre los diversos grupos de personas

Cabe señalar que en el marco de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) con el que se redacta este documento, la disposición adicional cuarta de la LSCM incorporada 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 dispone:

**Disposición adicional cuarta.** Excepción en el planeamiento urbanístico.

*Lo dispuesto en los artículos 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y 21 de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, no resulta de aplicación a la tramitación y aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento territorial o de planeamiento urbanístico.*

Por lo que se exime de la necesidad de realizar en la tramitación administrativa de los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico la evaluación del impacto sobre la identidad de género para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género (art. 45 Ley 2/2016), y de la obtención de informe relativo al impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género (art. 21 Ley 3/2016).

No obstante, el principio de igualdad de mujeres y hombres, así como la expresa prohibición de cualquier tipo de discriminación por razón de sexo, está recogido en normas jurídicas de distinto ámbito territorial. Pero esta igualdad protegida por la ley no siempre se manifiesta ni se hace efectiva.

El objetivo en materia de igualdad tanto de mujeres y hombres, la familia, la adolescencia y la infancia deben ser inseparables del diseño y procesos de transformación de espacios. Para esto se deberá tener en cuenta criterios como:

- Conciliación del trabajo con de la vida personal y familiar tanto de mujeres como de hombres
- Favorecer entornos medioambientales y sociales apropiados para la infancia que permitan su desarrollo
- Aceptación de modelos de familia diferentes.

### 1. **Ámbito de actuación. Antecedentes.**

El ámbito de actuación donde se localiza la finca matriz y se propone la segregación de la misma dando lugar a dos parcelas urbanas residenciales, objeto de este Plan Especial forma parte del Área Homogénea 19 y actualmente regulada por la norma zonal ZU-R3

La urbanización Parque Guadarrama surge en la década de los sesenta con la construcción de forma progresiva de viviendas unifamiliares en un entorno rústico como viviendas de segunda residencia. En el entorno próximo se desempeñaban labores propias del cultivo y aprovechamiento del suelo rural.

La forma de vida en áreas rurales, en la época en la que se comienza a construir estas viviendas, viene tradicionalmente asociada a una figura masculina dominante a nivel social y una figura femenina con fuerte presencia a nivel doméstico.

Los trabajos de explotación del huerto y animales de carácter doméstico suelen estar compartidos entre ambos. Por otra parte, las relaciones familiares entre padres y sus hijos están muy jerarquizadas. Posteriormente, sobre los años noventa y sobre todo a partir del nuevo siglo, gracias al desarrollo de las infraestructuras de comunicación, estas viviendas se han ido convirtiendo mucha de estas viviendas en residencia habitual con habitantes que, principalmente, desempeñan su trabajo fuera de las labores de explotación agropecuaria.

### 2. **Situación de transformación con el Plan Especial de segregación de parcela .**

El ámbito territorial de intervención es pequeño, no tiene incidencia importante en el conjunto de la zona urbanizada ni en el municipio

Este Plan Especial no cambia modifica la calificación ni uso del suelo promoviendo el uso existente residencial en una tipología y entorno que favorece una vida familiar equilibrada en un entorno seguro próximo a la naturaleza.

Así mismo el Plan Especial no incluye en su articulado ninguna condición discriminatoria en materia de género o edad.

### 3. Conclusiones:

En la redacción del presente Plan Especial se ha tenido en cuenta el impacto que producirá la aplicación del contenido del mismo en hombres y mujeres, de modo que no tenga consecuencias no deseadas por discriminación por razón de género, ni impactos negativos sobre la infancia, la adolescencia y la familia. No hay nada en su articulado que pueda suponer un impacto negativo.

Se recomienda, no obstante, que la aplicación del Plan se haga de forma que implique un impacto positivo de género y en familia, infancia y adolescencia

En Madrid, a noviembre de 2025  
La Promotora

El Arquitecto



P.R. D. Angel Rodriguez García

D. José Ignacio Piedrafita Martín

**Anexo 6.**

**Memoria de impacto ambiental**



## ANEXO 6.

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

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

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

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

b) **Alcance y contenido del Plan:** La segregación de parcelas ubicadas en el municipio de Móstoles, con superficie superior a 600 m2, y cuya ordenanza de aplicación sea la Ordenanza ZU-R3 grado 2º, del PGOU de Móstoles, con fecha de publicación de 06 de abril de 2009 (BOCM), se deben tramitar con "Plan Especial que analice el impacto de las nuevas viviendas resultantes", según se indica en "Determinaciones de volumen - Parcela mínima" de la citada ordenanza. Por tanto, el contenido del Plan es el necesario para justificar y garantizar la oportunidad, conveniencia y adecuación de las nuevas parcelas resultantes en el ámbito del Plan.

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

Hay que señalar que el hecho de ser la superficie de la parcela original superior a 600 m2, hace viable la segregación de la parcela matriz.

d) **Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del Plan:** En la actualidad, la parcela está vacía, con cerramientos a linderos y a calle, pero no se ha desarrollado en ella ninguna actividad

especialmente contaminante o medioambientalmente conflictiva, que implicara vertidos o emisiones peligrosas.

**e) Efectos ambientales previsibles:** Las actividades que quedan autorizadas con la aprobación del Plan son de uso residencial en unifamiliar aislada, como ya se ha descrito. Se trata por tanto de actividades con nulo impacto medioambiental del mismo.

En el Plan Especial no se incluye un Estudio acústico específico, ya que las actividades resultantes de la segregación de la parcela (uso residencial), no supondrían ningún impacto de incremento de contaminación acústica.

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

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

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

**i) Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan:** Dada la no existencia de un nuevo uso a autorizar, el mero cumplimiento posterior a la aprobación de este Plan de la legislación vigente que le es de aplicación, se considera suficiente para garantizar el

mantenimiento de la situación de corrección desde el punto de vista medioambiental. Por tanto, en este caso no se han previsto medidas específicas de seguimiento.

**En conclusión**, el presente Plan Especial se redacta siguiendo lo establecido por el P.G.O.U. de Móstoles (\*), que prevé la redacción de un Plan Especial que proponga la segregación de una parcela matriz, cuya superficie es superior a 600 m<sup>2</sup>, en dos parcelas resultantes. Se trata, por tanto, de una iniciativa establecida y regulada por la ordenanza zonal y el propio Plan General. En este caso y, por tanto, el alcance del Plan Especial se limita al ámbito de una sola parcela de la urbanización, y a la propuesta de autorización de segregación de dicha parcela, no cambia el uso definido, este es, uso residencial en unifamiliar aislada. Por último, las acciones que se pretenden llevar a cabo no provocan efectos medioambientales negativos que desaconsejen su autorización.

En Madrid, a noviembre de 2025  
La Promotora

El Arquitecto



P.R. D. Angel Rodriguez García

D. José Ignacio Piedrafita Martín

**Anexo 7.**  
**Resumen ejecutivo**



## 0. Objeto y alcance

El objeto del presente Plan Especial es establecer las determinaciones para la ordenación de las parcelas resultantes de la segregación de la parcela sita en la Calle Virgen de Mairena nº32, 28935 - Móstoles- Madrid; parcela denominada a estos efectos como Finca Matriz. (Referencia Catastral: 0333910VK2603S)

## 1. Marco legal de referencia

- Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles. Resolución de 27 de marzo de 2009, Acuerdo del Consejo de Gobierno, de fecha 15 de enero de 2009 sobre la revisión y adaptación del PGOU. BOCM nº 81 de 6 de abril de 2009 (en adelante PGOU)
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM)

## 2. Descripción de la PARCELA MATRIZ

Situación:

Parcela de terreno sita en la calle Virgen de Mairena nº 32 de Móstoles, Urbanización Parque Guadarrama al sureste del centro urbano de Móstoles (Referencia Catastral® 0333910VK2603S0001SF)

**El estudio topográfico realizado en marzo de 2025 arroja una superficie de 880,79 m<sup>2</sup> (OCHOCIENTOS OCHENTA metros cuadrados con SETENTA Y NUEVE centímetros cuadrados)**

Esta superficie de **880,79 m<sup>2</sup>** será contemplada para la realización de esta segregación por considerarla como cuerpo cierto existente.

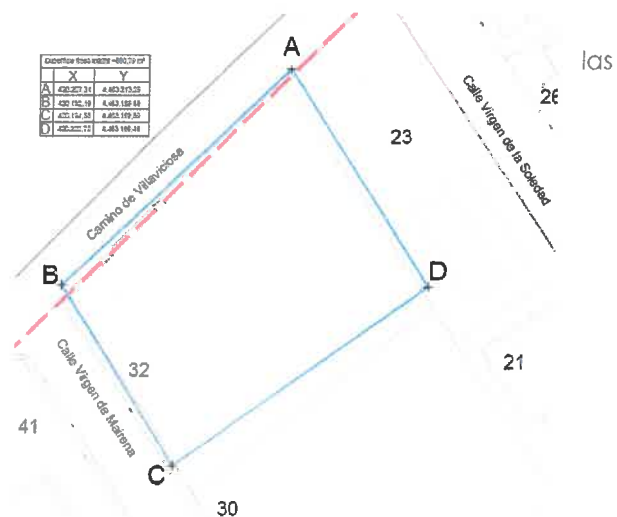
Descripción de la finca matriz:

Parcela de forma IRREGULAR queda definida por coordenadas de los puntos ABCD.

**LISTADO DE COORDENADAS.**  
**PROYECCIÓN UTM**  
**SISTEMA DE REFERENCIA ETRS89**  
**HUSO 30**  
**ALTITUD ORTOMÉTRICA**  
**GEOIDE EGM08-REDNAP**

Área = 880.79 m<sup>2</sup>

Perímetro= 120.48



A: X=420207.31 Y=4463213.29  
B: X=420182.19 Y=4463189.68  
C: X=420194.58 Y=4463169.89  
D: X=420222.72 Y=4463189.49

### 3. Clasificación y calificación del suelo de la finca matriz

El Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles clasifica y establece las condiciones de ordenación en los diferentes tipos de suelo. Dichas determinaciones quedan reflejadas en los diferentes tomos y planos de los que se compone el documento.

Tras realizar las comprobaciones de localización sobre la cartografía municipal (*Plano X. "Clasificación, calificación y alineaciones de la finca matriz"*) se verifica que la parcela tiene asignada dos clases de suelo. La mayor parte de su superficie está clasificada como Suelo Urbano con aplicación de la zona de ordenanza residencial ZUR3. Grado 2. Pero, una pequeña franja colindante con el camino de Villaviciosa, situada al norte, está dentro de suelo clasificado como Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP).

Así mismo, de las comprobaciones realizadas sobre la cartografía municipal se deducen las alineaciones y límite con el espacio público a las que deberá ajustarse la delimitación y segregación de la finca.

En la segregación se reflejarán los límites del SNUP y del espacio público que marca la alineación y que quedarán como restos de finca, considerado como cesiones, donde será de aplicación las determinaciones que el PGOU establece para este tipo de suelos: Las recogidas para Suelo No Urbanizable de Protección y Red Viaria

### **4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. PARCELAS RESULTANTES Y DETERMINACIONES**

La segregación contempla la división en dos parcelas la parte correspondiente a Suelo Urbano Consolidado con norma zonal de aplicación ZU-R3, quedando como restos de finca la porción de suelo correspondiente al ajuste de alineación con el espacio público en Suelo Urbano (calle Virgen de Mairena) y al deslinde con el SNUP (camino de Villaviciosa).

Con objeto de no alterar los coeficientes del área homogénea 19 al que perece y minimizar el impacto de las futuras viviendas, (aun concluyendo en parcelas con superficies inferiores a 500 m<sup>2</sup>), se conserva la edificabilidad **0,4 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>** aplicable a la finca matriz original asignada a parcelas de más de 600 m<sup>2</sup>

Es en este punto donde se modificaría la determinación de edificabilidad asignada a la zona de ordenanza.

El resultado de la segregación de la finca matriz (880,79 m<sup>2</sup>) en dos parcelas urbanas con el ajuste y concordancia de la clasificación de suelo (SNUP y SU c), así como la calificación y alineación que es

de aplicación da como resultado dos parcelas urbanas y dos restos de finca que son suelos de cesión ( SNUP y viario en SU)

A continuación se describen las fincas resultantes y delimitación de resto de fincas:

Parcela A: 425,87 m<sup>2</sup>

Parcela B: 421,07 m<sup>2</sup>

Resto SNUP (alineación Límite SU): 29,74 m<sup>2</sup>

Resto SU (alineación con viario): 4,33 m<sup>2</sup>

Este Plan Especial pretende demostrar que el impacto tan solo afectará a la forma, de manera que, como no se puede alterar la edificabilidad por el hecho de subdividir las parcelas, el parámetro de edificabilidad se mantiene, y aplicándolo a la parcela matriz que cuenta con 880,79 m<sup>2</sup> será aplicando el nuevo coeficiente de Edificabilidad 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a las parcelas resultantes.

**Parcela A.**

Superficie: 425,87 m<sup>2</sup>

Edificabilidad: **0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

S máxima construible: 425,87 m<sup>2</sup> X 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = **170,35 m<sup>2</sup>**

**Parcela B.**

Superficie: 421,07 m<sup>2</sup>

Edificabilidad: **0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

S máxima construible: 421,07 m<sup>2</sup> X 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = **168,43 m<sup>2</sup>**

#### **4.1 Parcela resultante A. Determinaciones**

Parcela situada en Suelo Urbano Consolidado. Área homogénea 19.

**Situación:**

Parcela de terreno sita en la calle Virgen de Mairena 32

Superficie:

Con una superficie **425,87 m<sup>2</sup>** (CUATROCIENTOS VENTICINCO metros cuadrados con OCHENTA Y SIETE centímetros cuadrados).

**Clasificación y Calificación Urbanística:**

Suelo Urbano consolidado. Zona de Ordenanza de aplicación la definida en este Plan Especial en concordancia con la ZU-R3.

**Descripción:**

Parcela de forma poligonal delimitada por las coordenadas de los puntos EFGD

## LISTADO DE COORDENADAS

PROYECCIÓN UTM

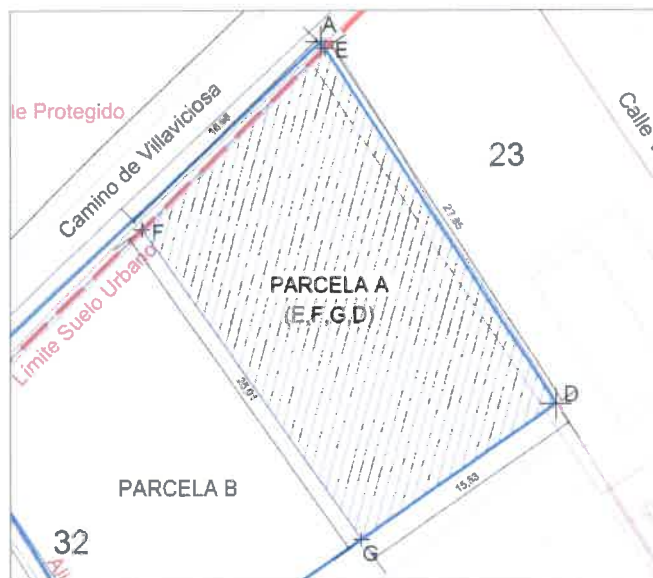
SISTEMA DE REFERENCIA ETRS89

HUSO 30

ALTITUD ORTOMÉTRICA

GEOIDE EGM08-REDNAP

PARCELA A =425,87 m <sup>2</sup>		
	X	Y
E	420.207,58	4.463.212,86
F	420.195,46	4.463.200,98
G	420.209,98	4.463.180,61
D	420.222,72	4.463.189,49



### Determinaciones y condiciones de ordenación:

Para las determinaciones no recogidas en este Plan Especial se dispondrá conforme a lo dispuesto en la norma zonal ZU-R3 y demás determinaciones del PGOU.

-**Clasificación:** Grado 2º Residencial Unifamiliar Libre.

-**Tipología de vivienda** Unifamiliar aislada

-**Parcela mínima:**

Grado 2º.- La parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup>.

- **Fachada mínima.** -

Sera de 11,00 metros en grado 2º

-**Alineaciones.** - Son las definidas en el plano de alineaciones del Plan General y el presente Plan Especial o en concreción de las mismas que puedan llevar a cabo los Estudios de Detalle que los desarrollen.

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

-**Edificabilidad.** -

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

Edificabilidad (E)=0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Para el computo de la edificabilidad se estará a lo dispuesto en el artículo III.3.4 sobre medición de la superficie computable a efectos de edificabilidad del documento de las Normas

**Parcela A.**

Superficie:425,87 m<sup>2</sup>

Edificabilidad: **0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

S máxima construible: 425,87 m<sup>2</sup> X 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 170,35 m<sup>2</sup>

**-Ocupación Máxima. -**

**Grado 2°.**

-Será la indicada a continuación:

Parcela de superficie hasta 500 m<sup>2</sup>c = 50%

**-Aparcamientos.-**

Deberá reservarse 1,5 plazas por cada 100,00 m<sup>2</sup> de superficie construida.

**4.2 Parcela resultante B. Determinaciones de aplicación**

Parcela situada en Suelo Urbano Consolidado. Área homogénea 19.

**Situación:**

Parcela de terreno sita en la calle Virgen de Mairena 32

**Superficie:**

Con una superficie de 421,07 m<sup>2</sup> (CUATROCIENTOS VENTIÚN metros cuadrados con SIETE centímetros cuadrados).

**Clasificación y Calificación Urbanística:**

Suelo Urbano consolidado. Zona de Ordenanza de aplicación las definida en este Plan Especial en concordancia con la ZU-R3.

**Descripción:**

Parcela de forma poligonal, delimitada por los vértices FJKLIG. El vértice J, fuera de la finca matriz es el vértice que se ajusta a la alineación de la calle. El segmento KL corresponde al ligero quiebro que hace la alineación de la calle .

## LISTADO DE COORDENADAS

PROYECCIÓN UTM

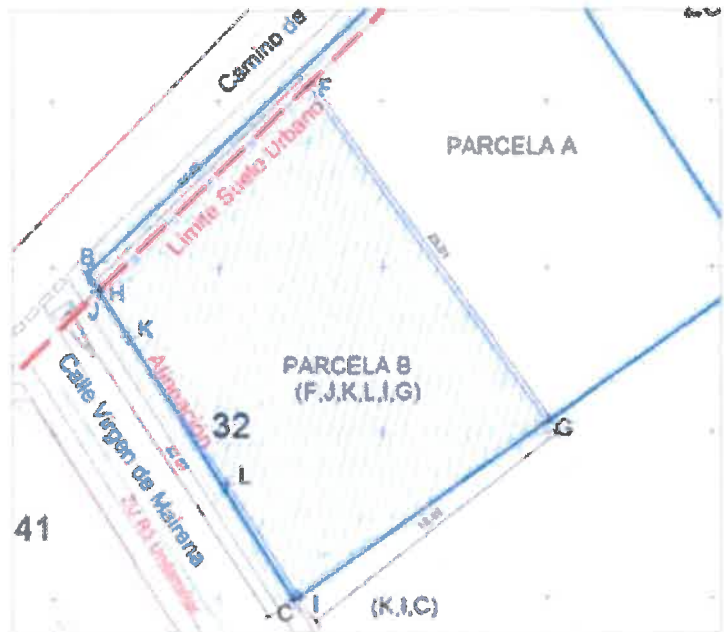
SISTEMA DE REFERENCIA ETRS89

HUSO 30

ALTITUD ORTOMÉTRICA

GEOIDE EGM08-REDNAP

PARCELA B = 421,07 m <sup>2</sup>		
	X	Y
F	420.195,46	4.463.200,98
J	420.182,78	4.463.188,55
K	420.184,59	4.463.185,84
L	420190.52	4463176.95
I	420.194,86	4.463.170,08
G	420.209,98	4.463.180,61



## DETERMINACIONES Y CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

Para las determinaciones no recogidas en este Plan Especial se dispondrá conforme a lo dispuesto en la norma zonal ZU-R3 y demás determinaciones del PGOU.

-**Clasificación:** Grado 2º Residencial Unifamiliar Libre.

-**Tipología de vivienda** Unifamiliar aislada

-**Parcela mínima:**

Grado 2º.- La parcela mínima será de 300 m2.

- **Fachada mínima.-**

Sera de 11,00 metros en grado 2º, o las existentes si fueran menores

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

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

**-Edificabilidad.-**

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

Edificabilidad (E)=0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Para el computo de la edificabilidad se estará a lo dispuesto en el artículo III.3.4 sobre medición de la superficie computable a efectos de edificabilidad del documento de las Normas

**Parcela B.**

Superficie:421,07 m<sup>2</sup>

Edificabilidad: **0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

S máxima construible: 421,07 m<sup>2</sup> X 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = **168,43 m<sup>2</sup>**

**-Ocupación Máxima. -**

**Grado 2º.**

-Será la indicada a continuación:

Parcela de superficie hasta 500 m<sup>2</sup>c = 50%

**-Aparcamientos.-**

Deberá reservarse 1,5 plazas por cada 100,00 m<sup>2</sup> de superficie construida.

**4.3 Franja de parcela SNUP. Resto de finca**

Considerada como resto de finca es la porción de suelo correspondiente al límite Norte, junto al camino de Villaviciosa. Suelo No Urbanizable Protegido

Situación:

Parcela de terreno coincidente en el Camino de Villaviciosa

Superficie:

Con una superficie de **29,74 m<sup>2</sup>** (VEINTINUEVE metros cuadrados con SETENTA Y CUATRO centímetros cuadrados)

**Clasificación y Calificación Urbanística:**

Suelo No Urbanizable de Protección

**Descripción:**

Parcela de forma poligonal delimitad por los vértices

**LISTADO DE COORDENADAS**

SNUP =29,74 m <sup>2</sup>		
	X	Y
A	420.207,31	4.463.213,29
B	420.182,19	4.463.189,68
C	420.182,85	4.463.188,62
D	420.207,31	4.463.212,86

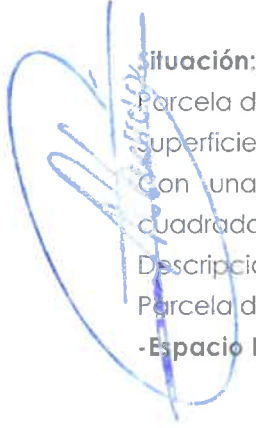
ABHE,

**PROYECCIÓN UTM**  
**SISTEMA DE REFERENCIA ETRS89**  
**HUSO 30**  
**ALTITUD ORTOMÉTRICA**  
**GEOIDE EGM08-REDNAP**

Clasificación y calificación Urbanística: **SNUP** Suelo No Urbanizable Protegido. Las determinaciones y condiciones de aplicación serán las recogidas en el PGOU de Móstoles y demás legislación sectorial.

**4.4 Franja de parcela espacio público. Resto de finca deslinde con calle Virgen de Mairena**

Considerada como resto de finca, es la porción de Suelo Urbano restante de la finca matriz que surge de ajustar los linderos de la parcela con la alineación oficial en la calle Virgen de Mairena



**Situación:**  
Parcela de terreno sita en la calle Virgen de Mairena 32

**Superficie:**  
Con una superficie de **4,33 m<sup>2</sup>** (CUATRO metros cuadrados con TREINTAY TRES centímetros cuadrados).

**Descripción:**  
Parcela de forma triangular, delimitada por los vértices KCY de coordenadas  
**-Espacio Público, Viario.**

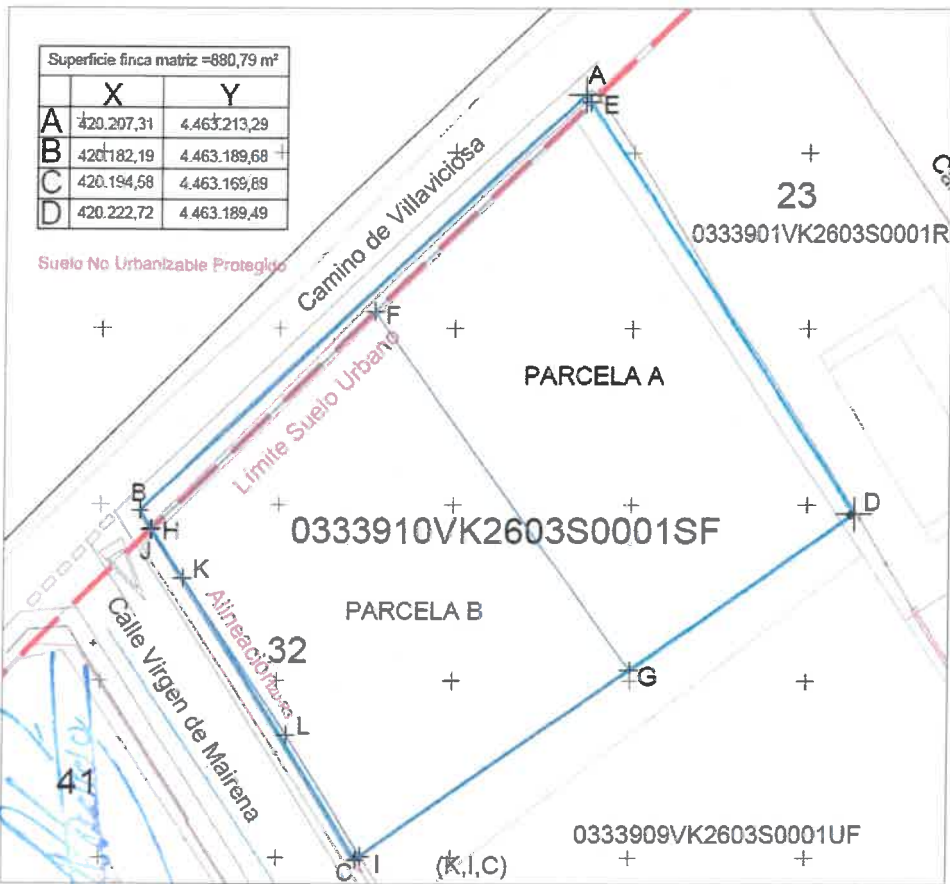
**LISTADO DE COORDENADAS**

**PROYECCIÓN UTM**  
**SISTEMA DE REFERENCIA ETRS89**  
**HUSO 30**  
**ALTITUD ORTOMÉTRICA**  
**GEOIDE EGM08-REDNAP**

RESTO ALINEACIÓN =4,33 m <sup>2</sup>		
	X	Y
<b>K</b>	420.184,59	4.463.185,84
<b>C</b>	420.194,58	4.463.169,89
<b>I</b>	420.194,86	4.463.170,08

Clasificación y Calificación Urbanística: Suelo Urbano Consolidado. Red viaria. Las determinaciones y condiciones de aplicación serán las recogidas en el PGOU de Móstoles

El presente Plan Especial plantea una propuesta de **SEGREGACIÓN QUE SE CIÑE AL PLANEAMIENTO ESPECÍFICO Y ALINEACIÓN OFICIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE MÓSTOLES**



Superficie finca matriz = 880,79 m<sup>2</sup>

	X	Y
A	420.207,31	4.463.213,29
B	420.182,19	4.463.189,68
C	420.194,58	4.463.169,69
D	420.222,72	4.463.189,49

PARCELA A = 425,67 m<sup>2</sup>

	X	Y
E	420.207,58	4.463.212,85
F	420.195,46	4.463.200,98
G	420.209,99	4.463.190,61
D	420.222,72	4.463.189,49

PARCELA B = 421,07 m<sup>2</sup>

	X	Y
F	420.195,46	4.463.200,98
J	420.182,78	4.463.186,56
K	420.184,59	4.463.185,94
L	420.190,52	4.463.178,95
I	420.194,86	4.463.170,06
G	420.209,99	4.463.180,61

SNUP = 29,74 m<sup>2</sup>

	X	Y
A	420.207,31	4.463.213,29
B	420.182,19	4.463.189,68
H	420.182,85	4.463.188,82
E	420.207,58	4.463.212,85

RESTO ALINEACIÓN = 4,33 m<sup>2</sup>

	X	Y
K	420.184,59	4.463.185,94
C	420.194,58	4.463.180,89
I	420.194,86	4.463.170,06

- PARCELA A = 425,67 m<sup>2</sup>
- PARCELA B = 421,07 m<sup>2</sup>
- SNUP = 29,74 m<sup>2</sup>
- URBANO = 4,32 m<sup>2</sup>
- ALINEACIÓN = - 0,15 m<sup>2</sup>

## II. PLANOS

### Planos Preliminares

- P 01 Plano de Emplazamiento y Localización 01
- P 02 Plano de Emplazamiento y Localización 02
- P 03 Levantamiento Topográfico sep 2023
- P 04 Levantamiento topográfico Descripción Parcelas Segregadas sep 2023
- P 04 Levantamiento topográfico Descripción Parcelas Segregadas sep 2025

### Planos Plan Especial

- P 01 Plano de situación y emplazamiento.
- P 02 Descripción Parcela Matriz original. Plano topográfico actual. Coord. Georreferenciadas.
- P 03 Descripción de la Segregación. Coordenadas Georreferenciadas.
- P 04 Descripción Parcelas Segregadas A Coordenadas Georreferenciadas.
- P 05 Descripción Parcelas Segregadas B Coordenadas Georreferenciadas.
- P 06 Descripción Parcelas de cesión. Coordenadas Georreferenciadas.
- P 7A Conformidad Colindantes
- P 7B Conformidad Colindantes
- P 08 Resumen Ejecutivo
- P 7A Conformidad Colindantes firmado
- P 7B Conformidad Colindantes Firmado

José Ignacio Piedrafita Martín

Angel Rodriguez Garcia  
Fco. Javier Fernández Salas



PROYECTO

PROYECTO SEGREGACIÓN DE PARCELA

PLANO

EMPLAZAMIENTO Y LOCALIZACIÓN

FECHA

MARZO 2024

ESCALA DINA3 99

UBICACIÓN

C/VIRGEN DE MAIRENA 32 . MOSTOLES  
28895 MADRID

ESTUDIO

José Ignacio Piedrafita Martín arquitecto

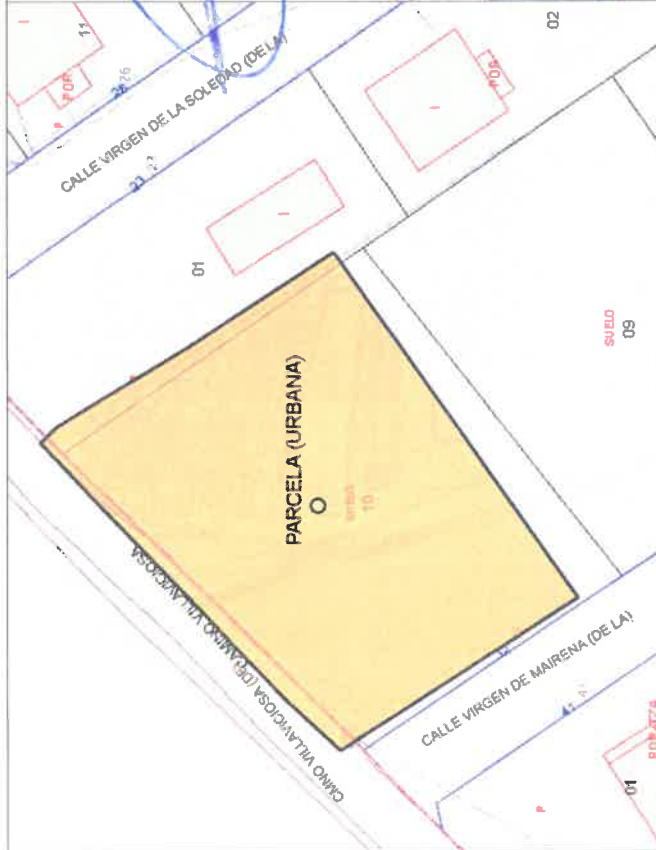
C/ José Ignacio Piedrafita Martín  
 41003 TORREÓN  
 910007945  
 JACO.PIEDRAFITA@GMAIL.COM

01

ARQUITECTO	PROPIEDAD
José Ignacio Piedrafita Martín	Angel Rodriguez Garcia Fco. Javier Fernández Salas



EMPLAZAMIENTO CATASTRO



EMPLAZAMIENTO INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL



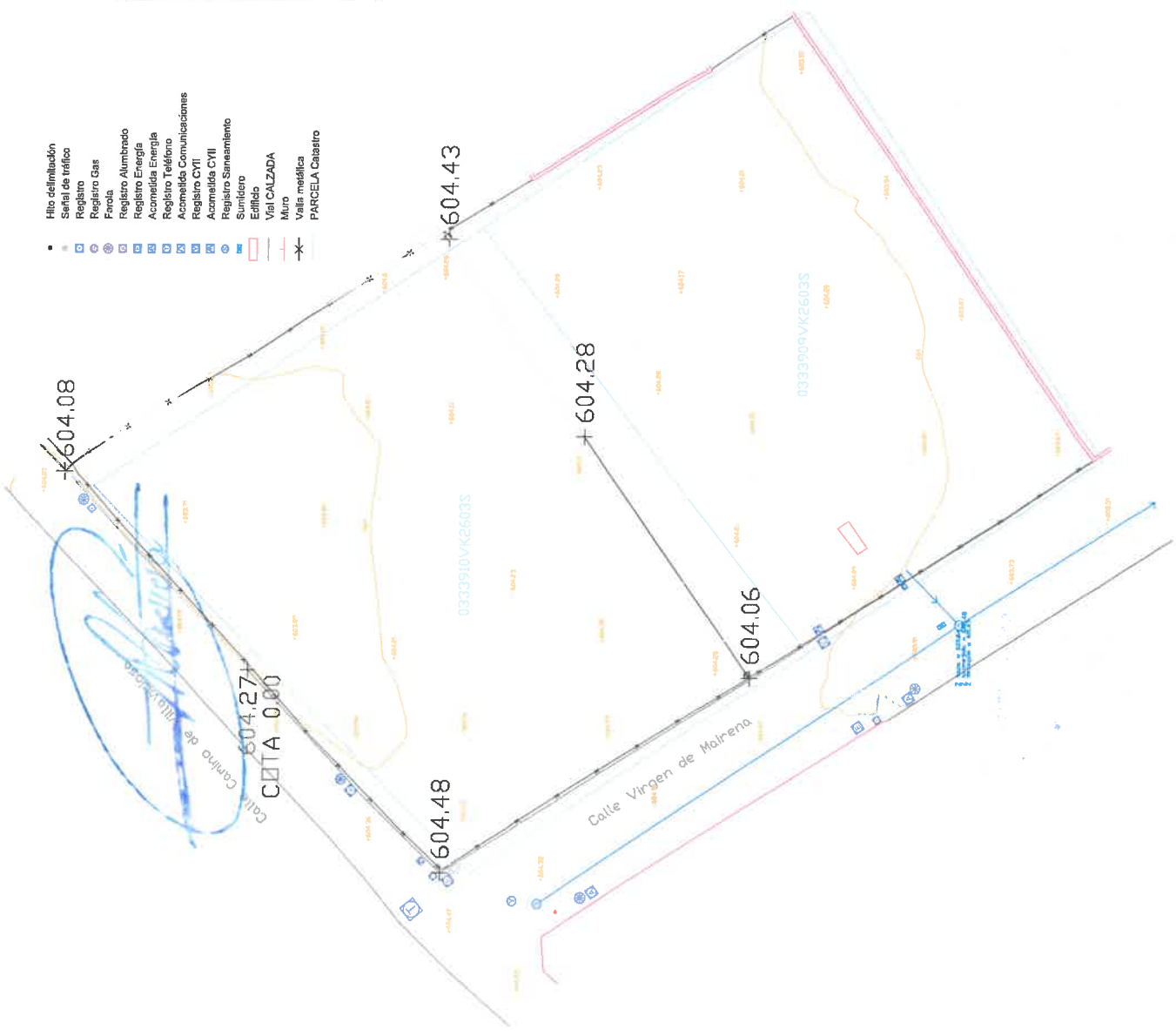
EMPLAZAMIENTO PLANO TOPOGRÁFICO



EMPLAZAMIENTO GOOGLE SATELITE

PROYECTO	EMPLAZAMIENTO Y LOCALIZACIÓN
PROYECTO SEGREGACIÓN DE PARCELA	FECHA MARZO 2024
PLANO	ESCALA DIN-A3 99
	UBICACIÓN C/1 VIRGEN DE MAIRENA 32 . MOSTOLES 28835 MADRID
	ESTUDIO José Ignacio Piedrafita Martín - arquitecto
	02

- Hito delimitación
- Señal de tráfico
- Registro
- Registro Gas
- Farola
- Registro Alumbrado
- Registro Energía
- Acometida Energía
- Registro Teléfono
- Acometida Comunicaciones
- Registro CYT
- Acometida CVII
- Registro Saneamiento
- Sumidero
- Edificio
- Valla CALZADA
- Muro
- Valla metálica
- PARCELA Catastro



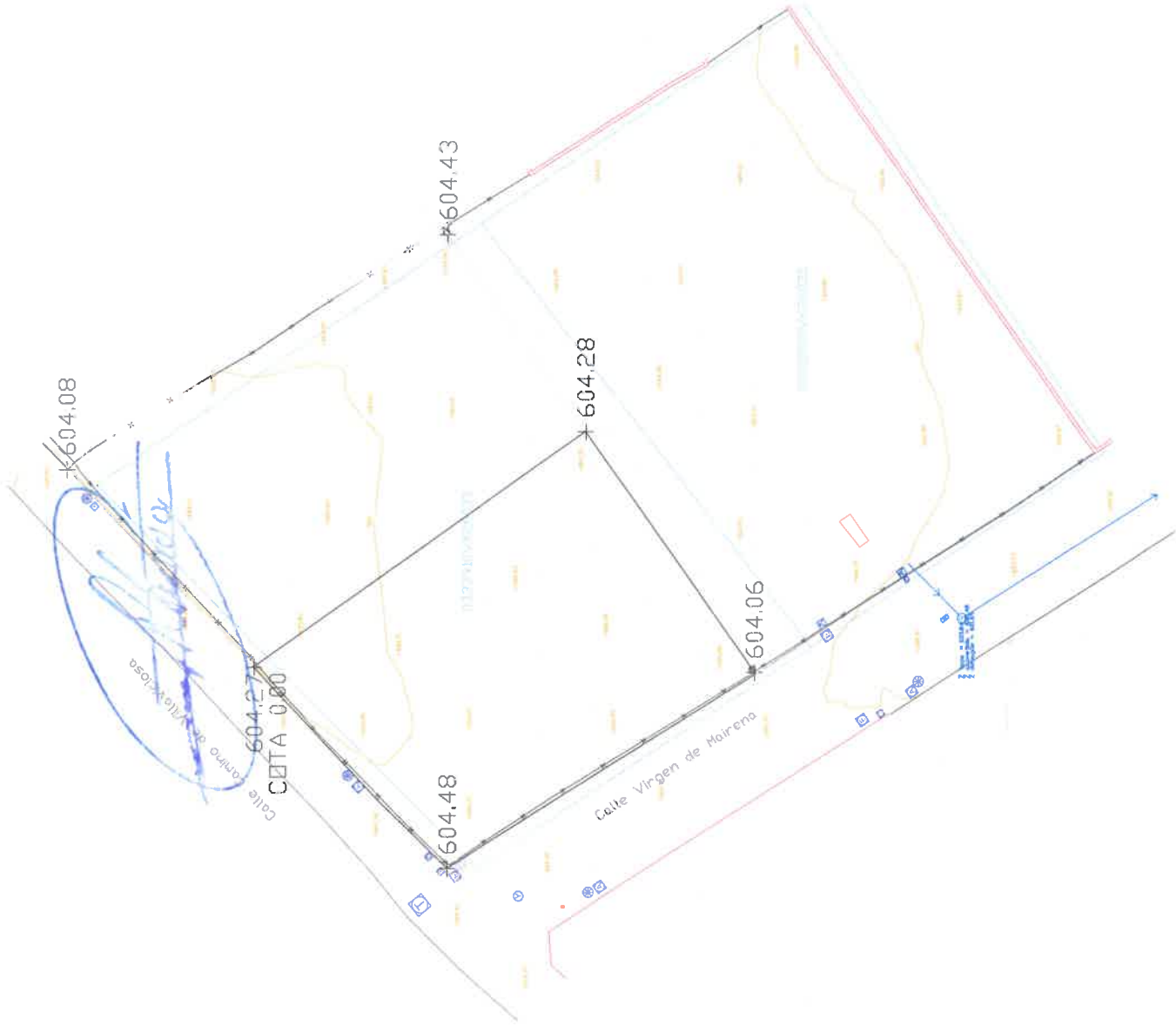
Referencia catastral	0333909VK26035
Ubicación	Calle Virgen de Mairena 30 y 32 Urbanización Virgen de Mairena 28835 Móstoles (Madrid)
Fecha de medición	28 de septiembre de 2023
Sistema de coordenadas	ETRS89
Proyección	UTM Huevo 30
Escala	1:200
Plano de comparación	Cotas orfométricas
Formato de fichero	Coordenadas de nivel DIN A2
Unidades	Metros



LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO  
DE PARCELA

Cliente: **Fersalbox SL**  
 INRE: **Territorio, Urbanismo y Obras Públicas**  
 NIF: **B-10569599**  
 Topógrafo: **David Sandoza Pérez**  
 CMT Topógrafo: **13892**

- Hilo edificación
- Suelo de tráfico
- Regalillo
- Foso de GRS
- Foso
- Regalillo Alumbrae
- Regalillo Energía
- Regalillo Agua
- Regalillo Teléfono
- Regalillo Cable TV
- Aterrizaje Comandabombas
- Aterrizaje
- Regalillo Saneamiento
- Regalillo
- UG CALZADA
- Estructura
- Valla metálica
- Muro
- Parcela Cultivo



<b>LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DE PARCELA</b>	
Referencia catastral	0222090426425 0332090426425
Ubicación	Calle Virgen de Mairena 30 y 32 Urbanización Puerto Saneamiento C/2222090426425
Fecha de medición	28 de septiembre de 2023
Sistema de coordenadas	ETRS89
Proyección	UTM NAD 30
Plano de construcción	Cotas ortométricas
Forma de hoja	Formato A3
Unidades	Metros
Cliente	Fersalbox SL URBE TORREVENTA CALZADA RIP 3-1000599
Topógrafo	David Sanjurjo Pérez C/2222090426425



63

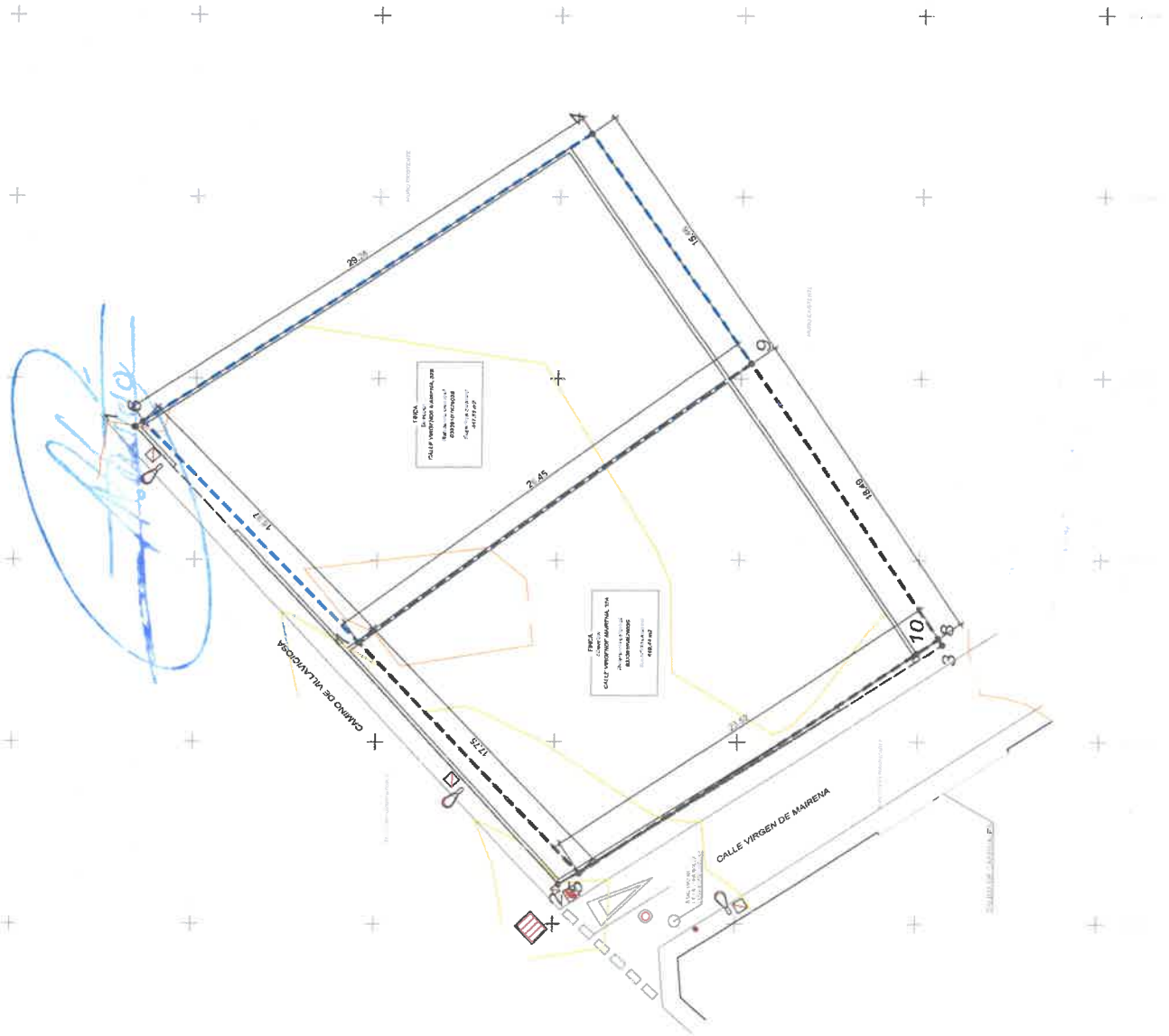
PARCELA MATRIZ S=932.05 M2		
PUNTO	X	Y
1	420207.31	4463213.29
2	420182.19	4463189.68
5	420182.78	4463186.54
3	420195.33	4463168.64
4	420223.51	4463180.27

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO CAMINO DE VILAVICIOSA S=80.16 M2		
PUNTO	X	Y
1	420207.31	4463213.29
2	420182.19	4463189.68
5	420182.78	4463186.54
6	420207.59	4463212.85

PARCELA SEGREGADA A S=449.44 M2		
PUNTO	X	Y
7	420195.47	4463200.87
5	420182.78	4463186.54
10	420194.56	4463170.03
8	420195.66	4463168.87
9	420210.83	4463179.44

PARCELA SEGREGADA B S=447.61 M2		
PUNTO	X	Y
6	420207.59	4463212.85
7	420195.47	4463200.87
9	420210.83	4463179.44
4	420223.51	4463180.27

SUELO ESPACIO PUBLICO CALLE VIRGEN DE MAIRENA S=4.62 M2		
PUNTO	X	Y
5	420182.78	4463186.54
3	420195.33	4463168.64
6	420195.66	4463168.87
10	420194.56	4463170.03



CALLE VIRGEN DE MAIRENA, 32  
Parque Cuadrante-Móstoles, MADRID

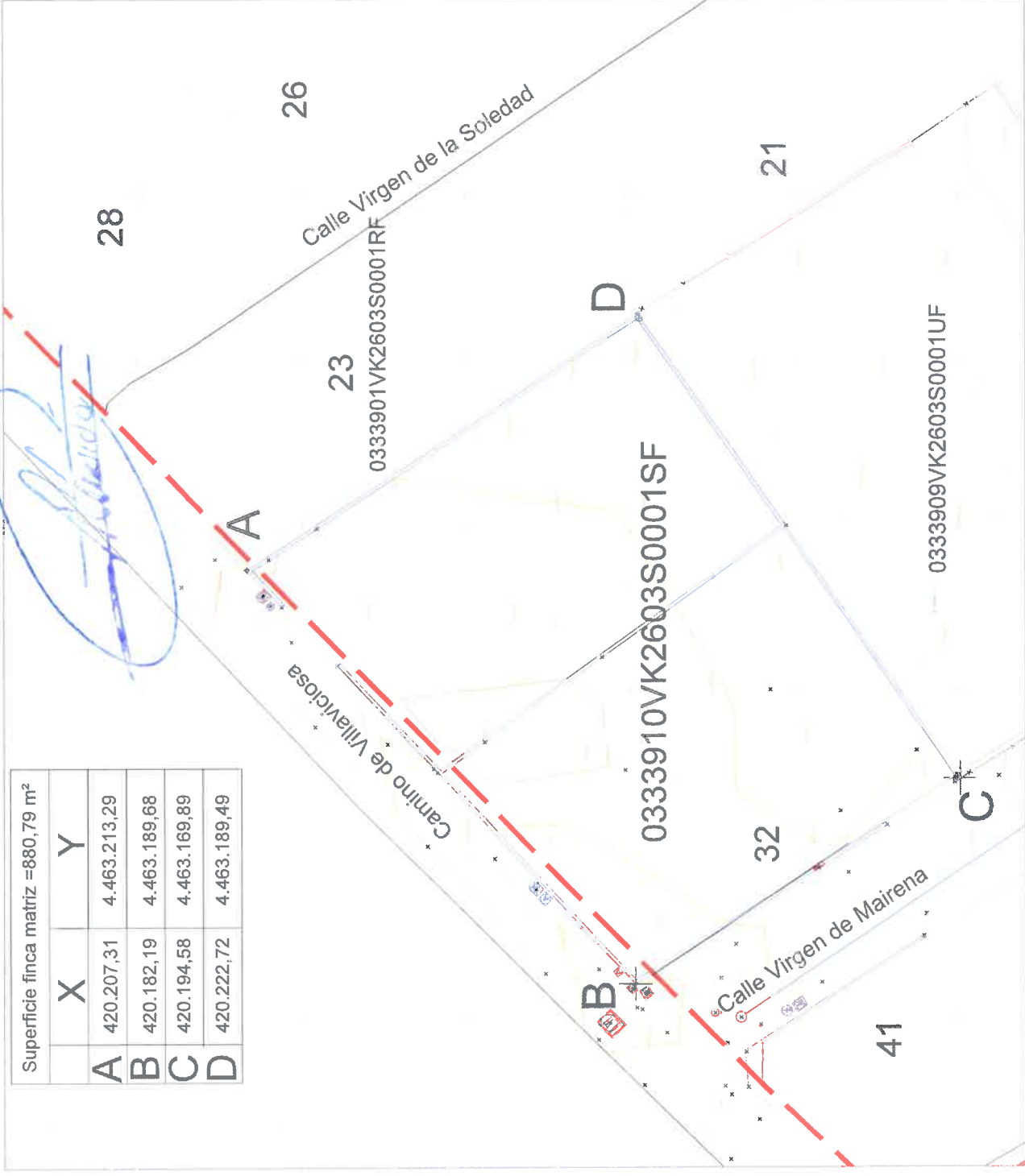
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PARA SEGREGACIÓN  
COORDENADAS UTM  
AJUSTADO CON ALINEACIONES OFICIALES  
DE CALLES

NOTA: Este documento es propiedad de la IGN y no debe ser reproducido ni distribuido sin el consentimiento expreso de la IGN.

ARQUITECTO  
 José Ignacio Piedrafita Martín  
 PROPIEDAD  
 Angel Rodríguez García  
 Fco. Javier Fernández Salas

SITUACIÓN escala 1:250

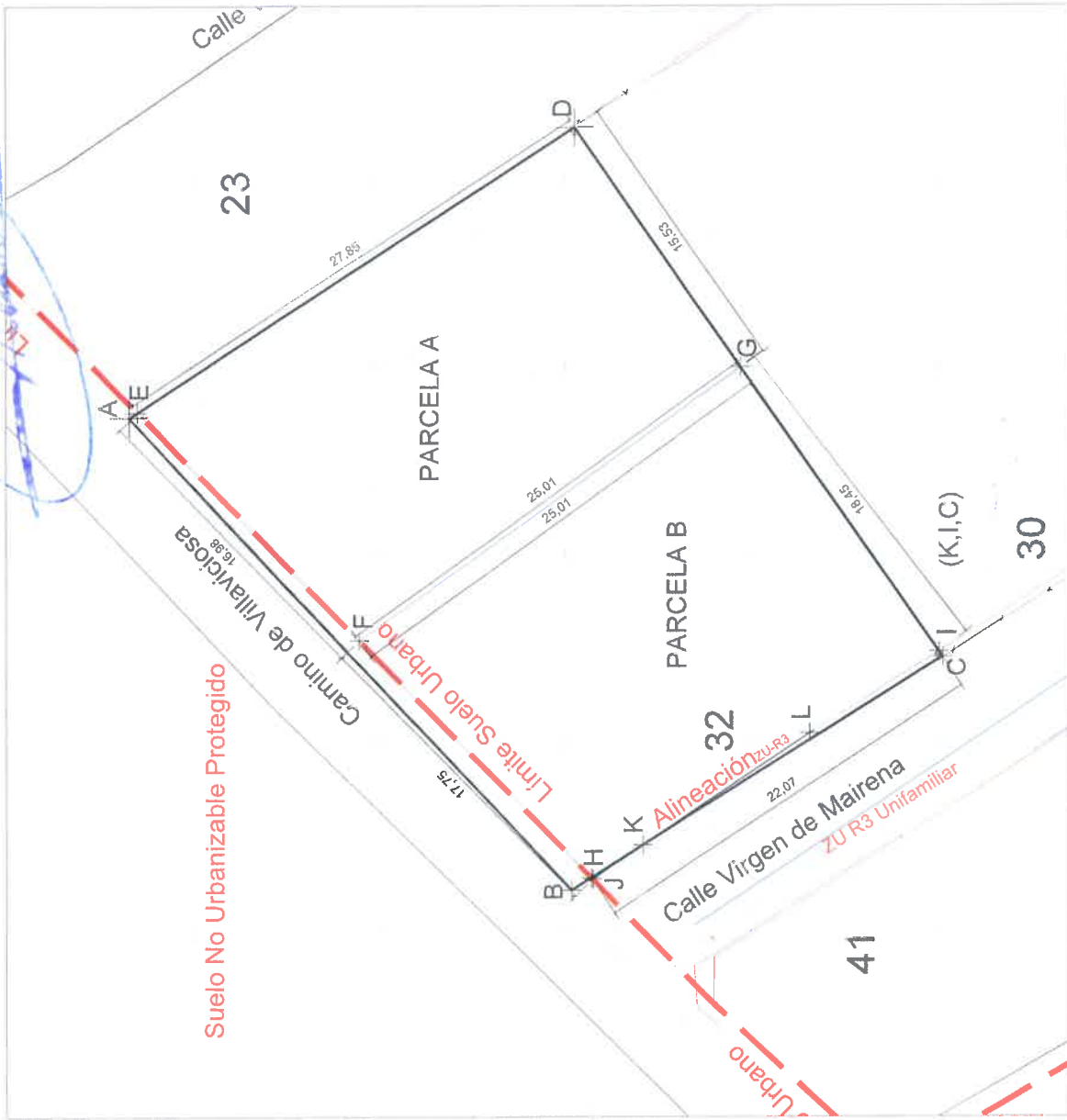
	X	Y
A	420.207,31	4.463.213,29
B	420.182,19	4.463.189,68
C	420.194,58	4.463.169,89
D	420.222,72	4.463.189,49



PROYECTO  
 PLAN ESPECIAL DE SEGREGACIÓN DE PARCELA  
 PLANO  
 1. SITUACIÓN  
 FECHA  
 noviembre 2025  
 ESCALA  
 1:250  
 UBICACIÓN  
 C/ VIRGEN DE MAIRENA 32 . MOSTOLES  
 28935 MADRID  
 ESTUDIO  
 José Ignacio Piedrafita Martín arquitecto



SEGREGACIÓN escala 1:250



PARCELA A = 425,87 m<sup>2</sup>

	X	Y
E	420.207,58	4.463.212,86
F	420.195,46	4.463.200,98
G	420.209,98	4.463.180,81
D	420.222,72	4.463.189,49

PARCELA B = 421,07 m<sup>2</sup>

	X	Y
F	420.195,46	4.463.200,98
J	420.182,78	4.463.188,55
K	420.184,59	4.463.185,84
L	420.190,52	4.463.176,85
I	420.184,86	4.463.170,08
G	420.209,98	4.463.180,81

SNUP = 23,74 m<sup>2</sup>

	X	Y
A	420.207,31	4.463.213,29
B	420.182,19	4.463.189,68
H	420.182,85	4.463.188,52
E	420.207,58	4.463.212,86

RESTO ALINEACIÓN = 4,33 m<sup>2</sup>

	X	Y
K	420.184,59	4.463.185,84
C	420.194,58	4.463.189,89
I	420.194,86	4.463.170,08

PARCELA A = 425,87 m<sup>2</sup>  
 PARCELA B = 421,07 m<sup>2</sup>  
 SNUP = 23,74 m<sup>2</sup>  
 URBANO = 4,33 m<sup>2</sup>  
 ALINEACIÓN = -0,15 m<sup>2</sup>

PROYECTO

PLAN ESPECIAL DE SEGREGACIÓN DE PARCELA

PLANO

### 3. SEGREGACIÓN

FECHA

noviembre 2025

ESCALA

1:250

UBICACIÓN

C/ VIRGEN DE MAIRENA 32 . MOSTOLES 28935 MADRID

ESTUDIO

José Ignacio Piedrafita Martín arquitecto



COORDENADAS GEOREFERENCIADAS

PARCELA A = 425,87 m <sup>2</sup>	
X	Y
E	420.207,58    4.463.212,86
F	420.195,46    4.463.200,98
G	420.209,98    4.463.180,61
D	420.222,72    4.463.189,49

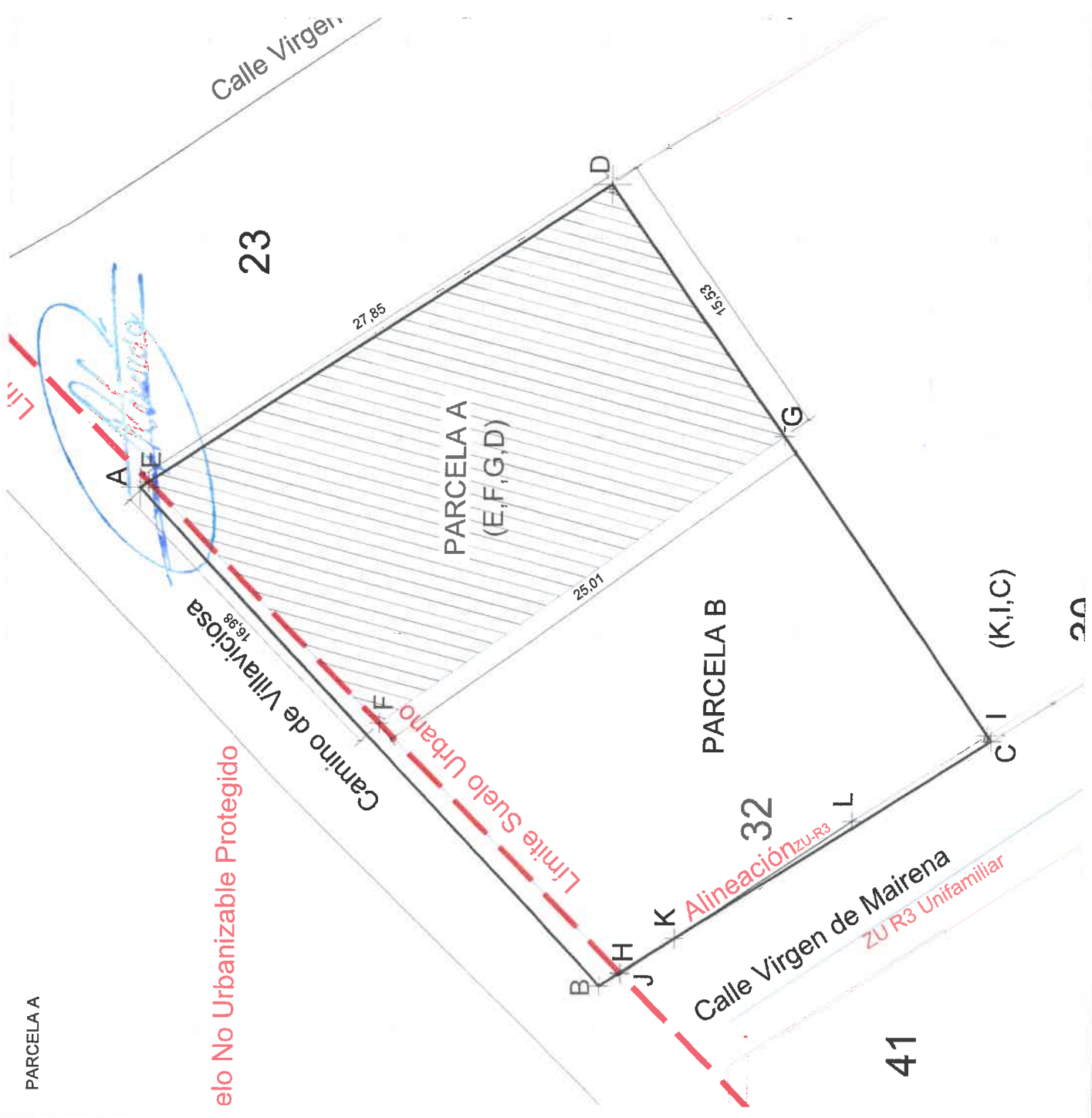
PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Para las determinaciones no recogidas en este Plan Especial se dispondrá conforme a lo dispuesto en la norma zonal ZU-R3 y demás determinaciones del PGOU

PARCELA A S= 425,87 m<sup>2</sup> < 500 m<sup>2</sup>

Tipología de vivienda: Unifamiliar aislada  
 Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>.  
 Fachada mínima: 11,00 m.  
 Altura máxima: dos plantas + una tercera (S< 30% Planatol \*)  
 Edificabilidad: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 S max construíble Parcela A = 170,35 mc<sup>2</sup>  
 Ocupación Máxima: 50%  
 Refranques: 3 m a todos los linderos  
 Aparcamientos: 1,5 plazas por cada 100,00 m<sup>2</sup> de superficie construída.

PROYECTO	PLAN ESPECIAL DE SEGREGACIÓN DE PARCELA
PLANO	4. PARCELA A
FECHA	noviembre 2025
ESCALA	1:200
UBICACIÓN	CA.VIRGEN DE MAIRENA 32. MOSTOLES 28935 MADRID
ESTUDIO	José Ignacio Piedrahíta Martín - arquitecto



COORDENADAS GEOREFERENCIADAS

PARCELA B = 421,07 m <sup>2</sup>	
X	Y
F	420.195,46
J	420.182,78
K	420.184,59
L	420.190,52
I	420.194,86
G	420.209,98

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Para las determinaciones no recogidas en este Plan Especial se dispondrá conforme a lo dispuesto en la norma zonal (U-R3 y demás determinaciones del PGOU).

PARCELA B S = 421,07 m<sup>2</sup> < 500 m<sup>2</sup>

Tipología de vivienda: Unifamiliar aislado

Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>.

Fachada mínima: 11,00 m.

Altura máxima: dos plantas + una tercera (S< 30% Planolot<sup>1</sup>)

Edificabilidad: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

S máx construíble Parcela B = 168,43 m<sup>2</sup>

Ocupación Máxima: 50%

Retranqueos: 3 m a todos los linderos

Aparcamientos: 1,5 plazas por cada 100,00 m<sup>2</sup> de superficie construída.

PROYECTO	PLAN ESPECIAL DE SEGREGACIÓN DE PARCELA
PLANO	5. PARCELA B
FECHA	noviembre 2025
ESCALA	1:200
UBICACIÓN	C/ VIRGEN DE MAIRENA 32, MOSTOLES 28935 MADRID
ESTUDIO	José Ignacio Piedrafita Martín - arquitecto



ARQUITECTO

PROPIEDAD

José Ignacio  
Piecrafta Martín

Angel Rodríguez García  
Fco. Javier Fernández Salas

SNUP = 28,74 m²		
	X	Y
A	420.207,31	4.463.213,29
B	420.182,19	4.463.189,66
H	420.182,85	4.463.188,62
E	420.207,58	4.463.212,86

RESTO ALINEACIÓN = 4,33 m²		
	X	Y
K	420.184,59	4.463.185,84
C	420.184,58	4.463.189,89
I	420.184,86	4.463.170,08

PROYECTO

PLAN ESPECIAL DE SEGREGACIÓN DE PARCELA

PLANO

5. PARCELAS DE CESIÓN

FECHA

noviembre 2025

ESCALA

1:200

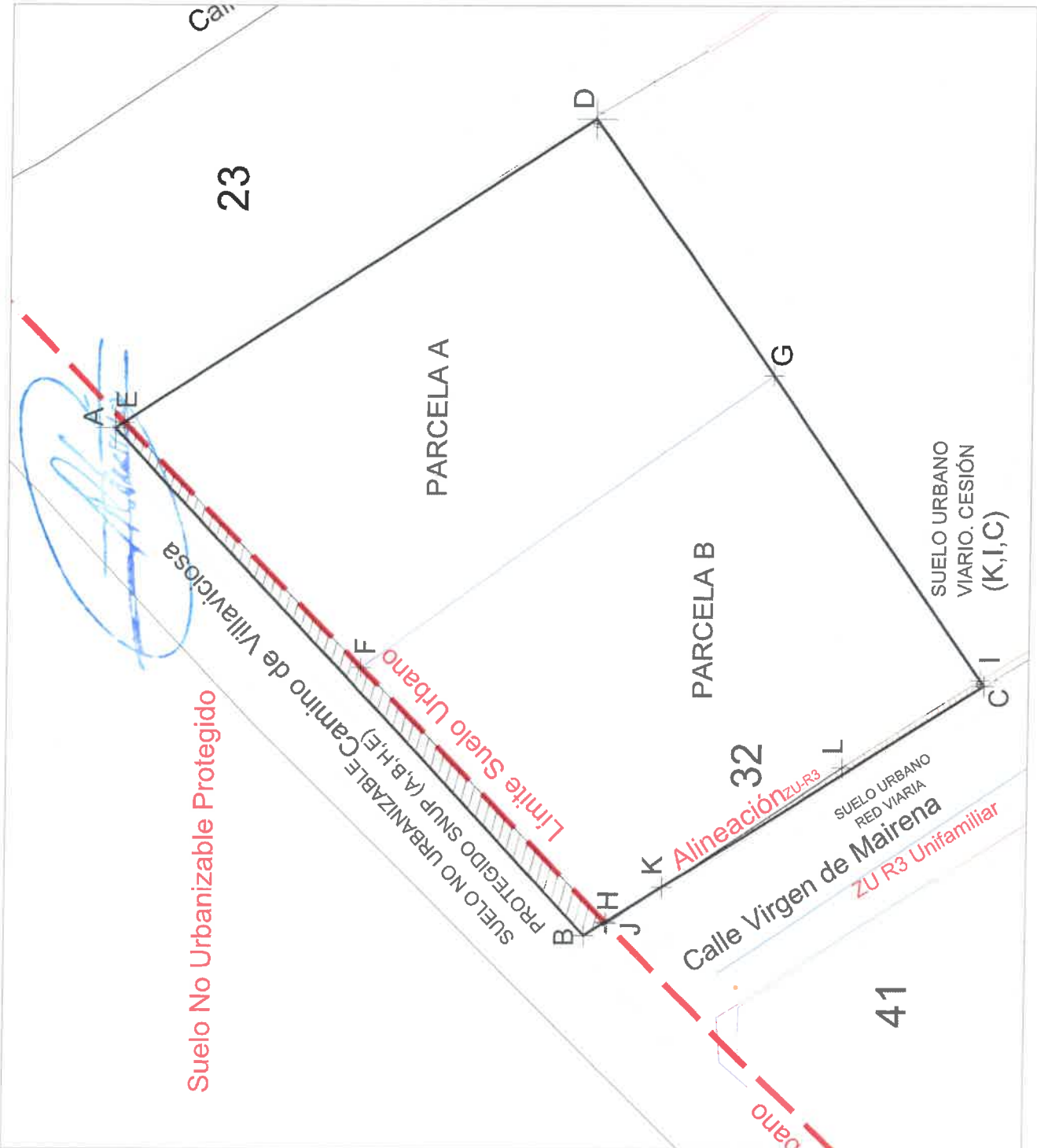
UBICACIÓN

C/VIRGEN DE MAIRENA 32 MOSTOLES  
28935 MADRID

ESTUDIO

José Ignacio Piecrafta Martín, arquitecto

PARCELAS DE CESIÓN



Suelo No Urbanizable Protegido

Limite Suelo Urbano  
SUELO NO URBANIZABLE  
PROTEGIDO SNUP (A,B,H,E)  
Camino de Villaviciosa

Alineación ZUR3  
Calle Virgen de Mairena

SUELO URBANO  
RED VIARIA

ZU R3 Unifamiliar

SUELO URBANO  
VIARIO. CESIÓN  
(K,I,C)

Superficie finca matriz = 880,79 m<sup>2</sup>

	X	Y
A	420.207,31	4.463.213,29
B	420.182,19	4.463.189,68
C	420.194,58	4.463.169,89
D	420.222,72	4.463.189,49

PARCELA A = 425,87 m<sup>2</sup>

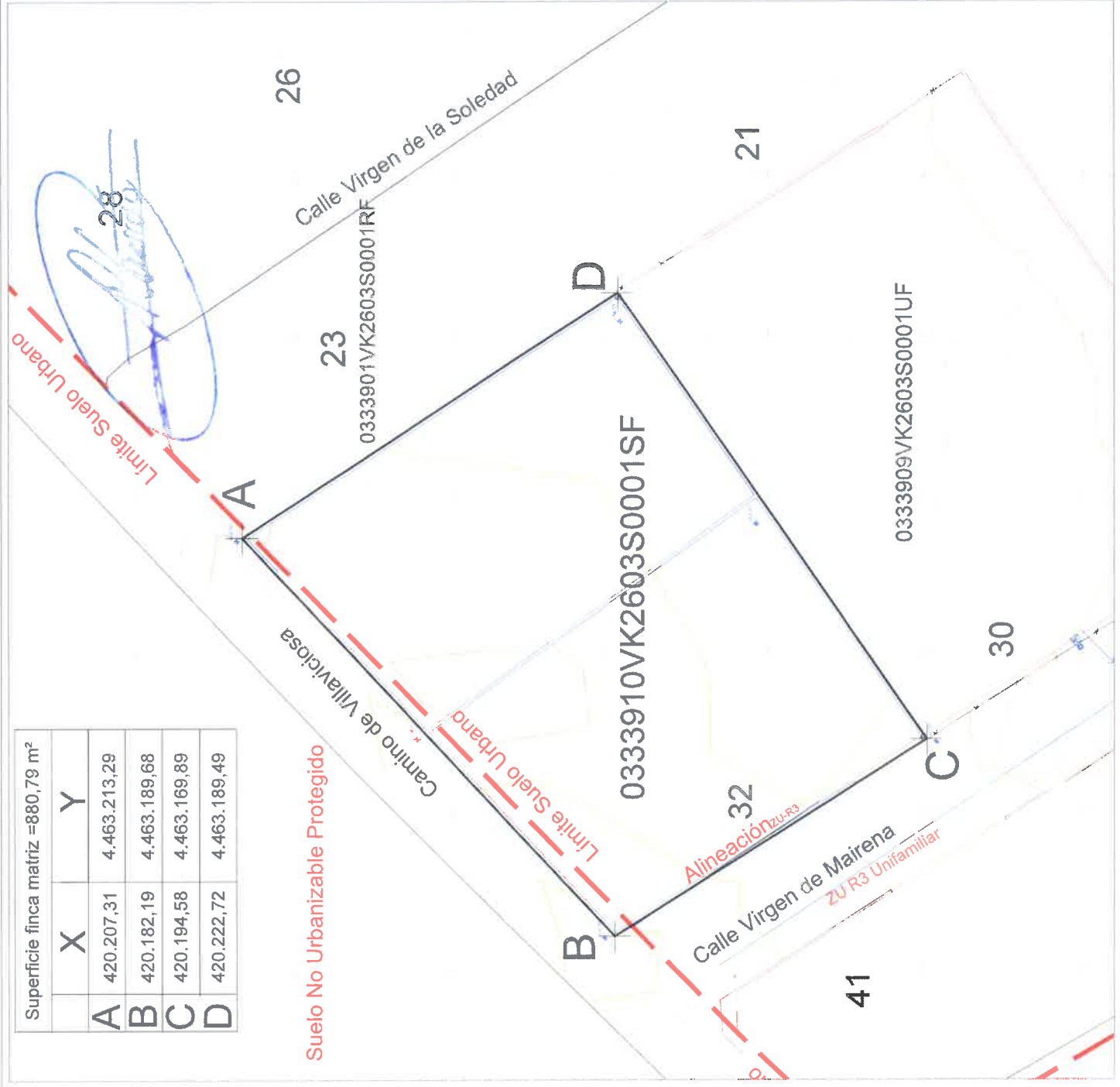
	X	Y
E	420.207,59	4.463.212,86
F	420.195,46	4.463.200,98
G	420.209,98	4.463.180,61
D	420.222,72	4.463.189,49

PARCELA B = 421,07 m<sup>2</sup>

	X	Y
F	420.185,46	4.463.200,98
J	420.182,78	4.463.188,55
K	420.184,59	4.463.185,84
L	420.190,52	4.463.176,95
I	420.194,89	4.463.170,08
G	420.209,98	4.463.180,61

José Antonio Escudero Durán DNI. 75380738D

Como copropietarios de la parcela situada en la calle Virgen de la Soledad nº 23 Ref:0333901VK2603S0001RF coincidente con los vértices de coordenadas:  
**A** [X=420207,31 Y=4463213,29]  
**D** [X=420222,72 Y=4463189,49]  
 Declaro acordar como válido el deslinde de ambas parcelas colindantes



PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE SEGREGACIÓN DE PARCELA

PLANO: 7A. CONFORMIDAD

FECHA: noviembre 2025

ESCALA: 1:250

UBICACIÓN: C/ VIRGEN DE MAIRENA 32. MOSTOLES 28935 MADRID

ESTUDIO: José Ignacio Piedrafita Martín, arquitecto

José Ignacio Piedrafita Marín

Angel Rodríguez García  
Fco. Javier Fernández Salas

PARCELA A =425,87 m²

X	Y
E	420.207,58 4.463.212,86
F	420.185,46 4.463.200,88
G	420.209,98 4.463.180,61
D	420.222,72 4.463.189,49

PARCELA B =421,07 m²

X	Y
F	420.185,46 4.463.200,88
J	420.182,78 4.463.188,55
K	420.184,59 4.463.185,84
L	420.190,52 4.463.176,95
I	420.184,88 4.463.170,08
G	420.209,98 4.463.180,61

Desiderio Díaz González con DNI 7079084CQ

Emilio Díaz González con DNI 14874554V

Marlín Díaz González con DNI 6528158E

Jesús Díaz González con DNI 6530691G

Como copropietarios de la parcela situada en la calle Virgen de Mairena nº 30 Ref:033909V12603S0001UF colindante con los vértices de coordenadas:  
C(X=420194,58 Y=4463189,89)  
D (X=420222,72 Y=4463189,49)  
Declaran acordar como válido el destino

PROYECTO

PLAN ESPECIAL DE SEGREGACIÓN DE PARCELA

PLANO

7B. CONFORMIDAD

FECHA

noviembre 2025

ESCALA

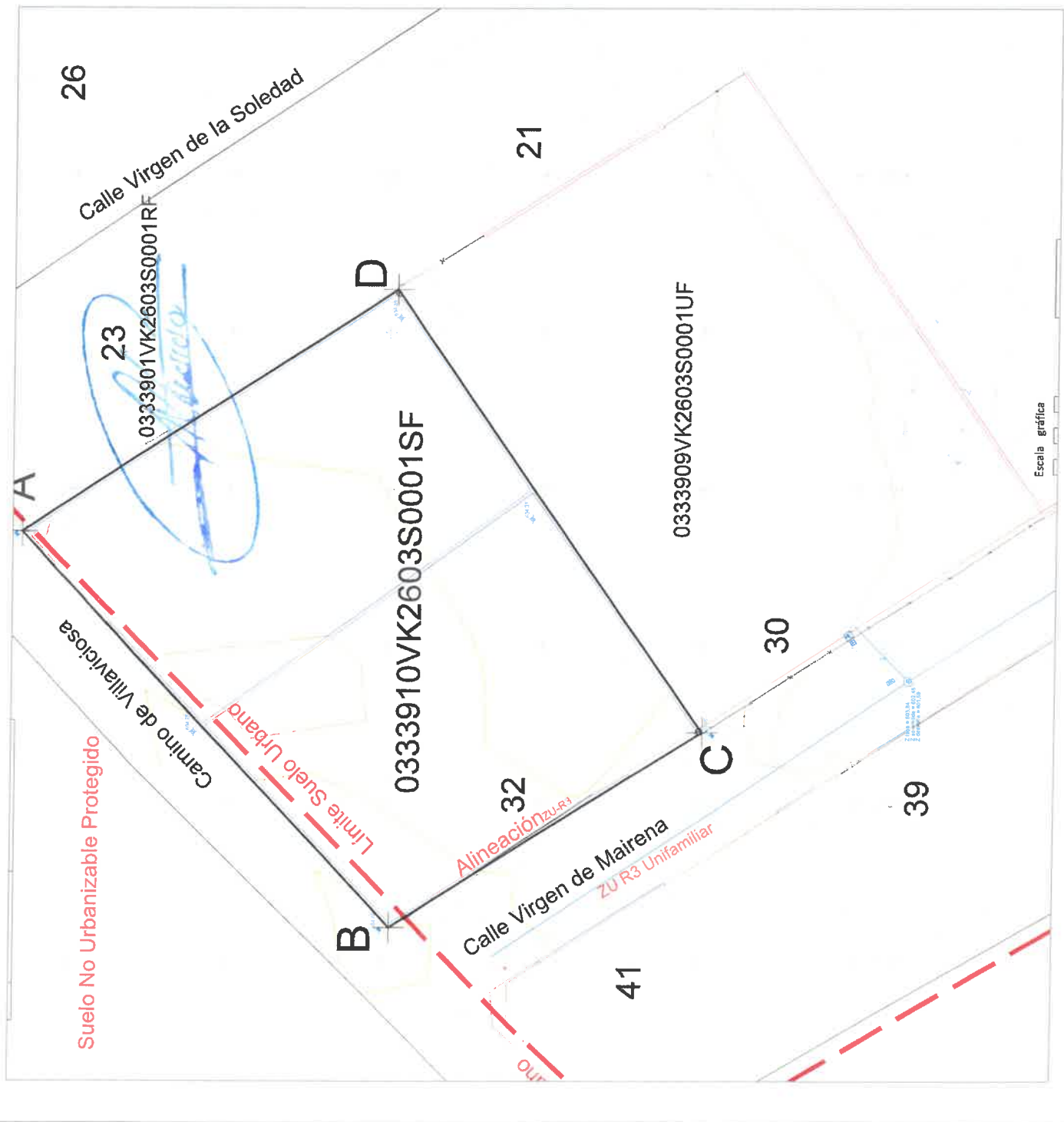
1:250

UBICACIÓN

C/VIRGEN DE MAIRENA 32. MOSTOLES 28935 MADRID

ESTUDIO

José Ignacio Piedrafita Marín, arquitecto



José Ignacio Piedrafita Martín

Angel Rodríguez García  
Fco. Javier Fernández Salas

PARCELA A = 425,87 m²		
X	Y	
E	420.207,58	4.463.212,95
F	420.185,46	4.463.200,95
G	420.209,98	4.463.180,61
D	420.222,72	4.463.189,49

PARCELA B = 421,07 m²		
X	Y	
F	420.185,46	4.463.200,98
J	420.182,78	4.463.188,55
K	420.184,59	4.463.185,84
L	420.180,52	4.463.176,95
I	420.184,86	4.463.170,08
G	420.209,98	4.463.180,61

SNUP = 29,74 m²		
X	Y	
A	420.207,31	4.463.213,28
B	420.182,19	4.463.189,68
H	420.182,85	4.463.188,52
E	420.207,58	4.463.212,86

RESTO ALINEACIÓN = 4,33 m²		
X	Y	
K	420.184,59	4.463.185,84
C	420.194,58	4.463.189,69
I	420.194,86	4.463.170,08

PARCELA A = 425,87m²  
 PARCELA B = 421,07 m²  
 SNUP = 29,74 m²  
 URSANG = 4,33 m²  
 ALINEACIÓN = 4,15 m²

PROYECTO  
 PLAN ESPECIAL DE SEGREGACIÓN DE PARCELA

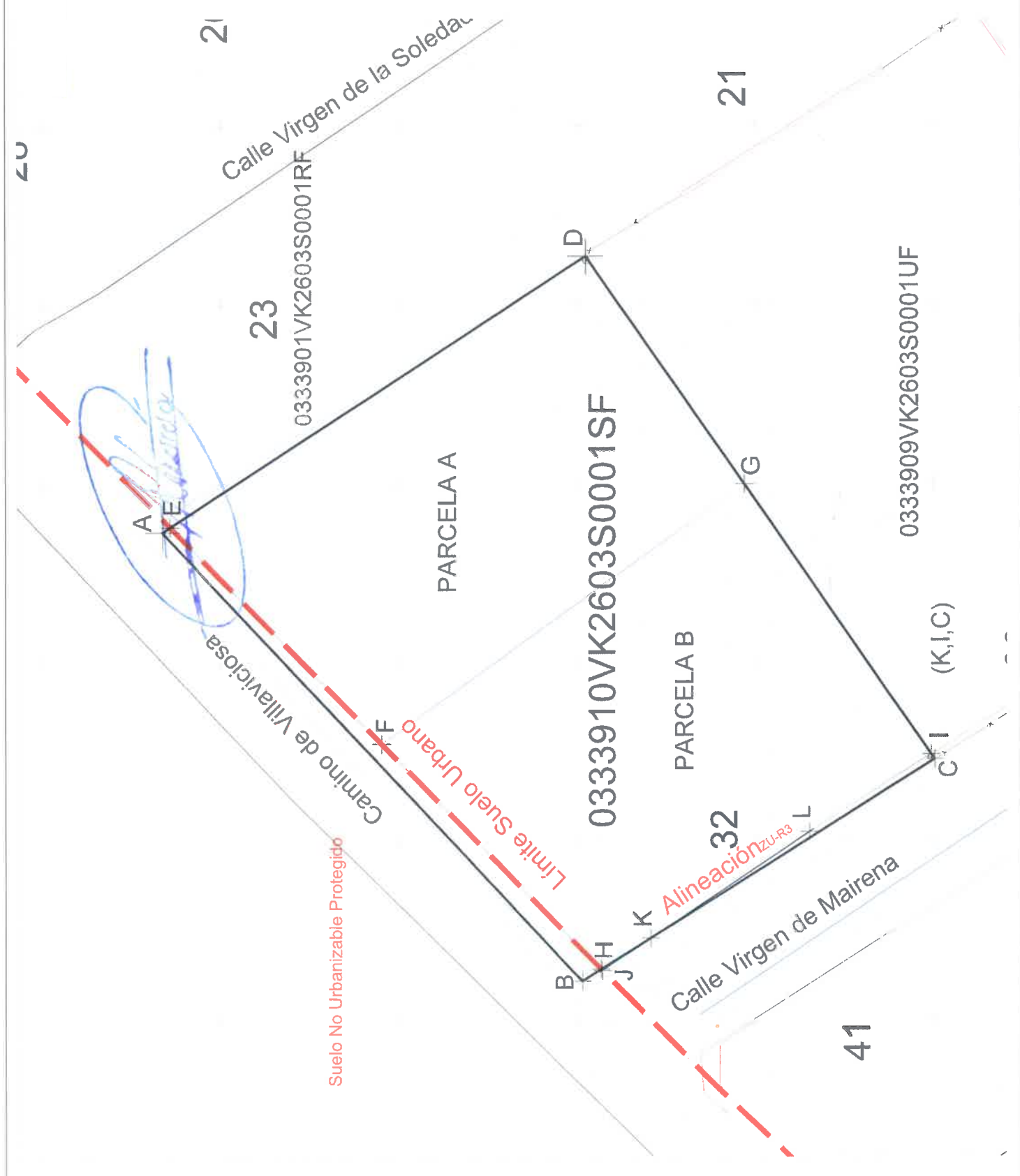
PLANO  
**8. RESUMEN EJECUTIVO**

FECHA  
 noviembre 2025

ESCALA  
 1:200

UBICACIÓN  
 C/ VIRGEN DE MAIRENA 32 MOSTOLES  
 28935 MADRID

ESTUDIO  
 José Ignacio Piedrafita Martín, arquitecto



21

Calle Virgen de la Soledad

23

0333901VK2603S0001RF

PARCELA A

0333910VK2603S0001SF

PARCELA B

32

Calle Virgen de Mairena

41

21

0333909VK2603S0001UF

C+I (K,I,C)

Suelo No Urbanizable Protegido

F

Limite Suelo Urbano

Alineación ZU-R3

Superficie finca matriz = 850,79 m<sup>2</sup>

	X	Y
A	420.207,31	4.463.213,29
B	420.182,19	4.463.189,88
C	420.194,58	4.463.189,89
D	420.222,72	4.463.189,49

PARCELA A = 435,87 m<sup>2</sup>

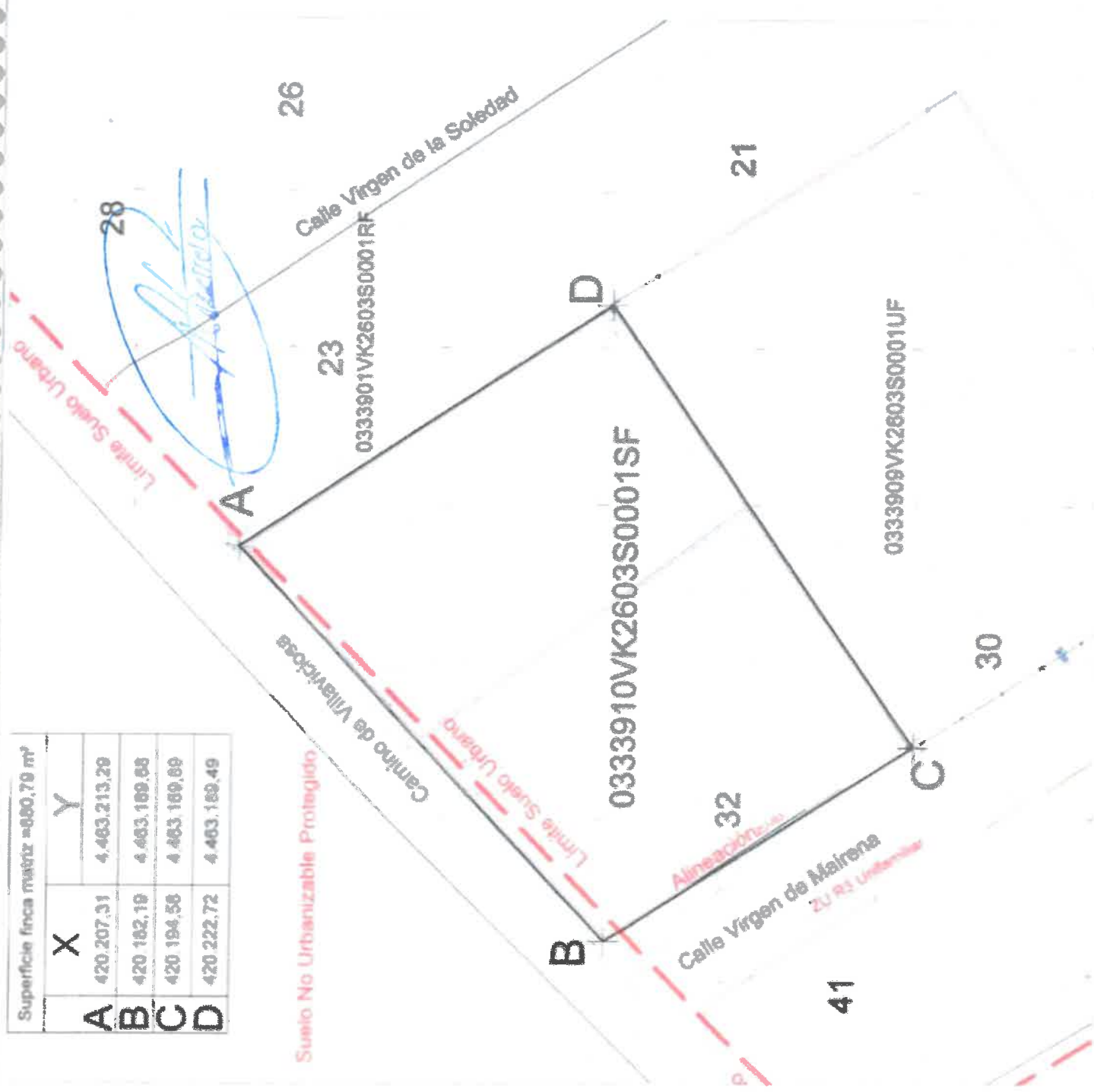
	X	Y
E	428.567,58	4.463.212,36
F	428.195,48	4.463.200,88
G	428.209,89	4.463.190,97
D	428.222,72	4.463.189,49

PARCELA B = 411,87 m<sup>2</sup>

	X	Y
F	428.195,48	4.463.200,88
J	428.182,19	4.463.189,88
K	428.194,58	4.463.189,89
L	428.181,12	4.462.792,05
I	428.194,58	4.463.270,85
G	428.209,89	4.463.190,97

José Antonio Escudero Dyrer DNI: 733007280

Como copropietarios de la parcela situada en la calle Virgen de la Soledad n° 23 Ref: 0333901VK2603S0001RF cobramos con los vehículos de coordenadas:  
 A (X=420207.31 Y=443213.29)  
 B (X=420182.19 Y=443189.88)  
 Declaramos ocurrir como vóto al deslinde de ambas parcelas colindantes



PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE SEGRIGACIÓN DE PARCELA  
 PLANO: 7A. CONFORMIDAD  
 FECHA: noviembre 2022  
 ESCALA: 1:250  
 UBICACIÓN: CU VERGEN DE MAIRENA 32 - MOSTOLES  
 2808 442292  
 ESTUDIO: JOSÉ ANTONIO ESCUDERO DYRER - 4872 84319

PARCELA A = 425,07 m<sup>2</sup>

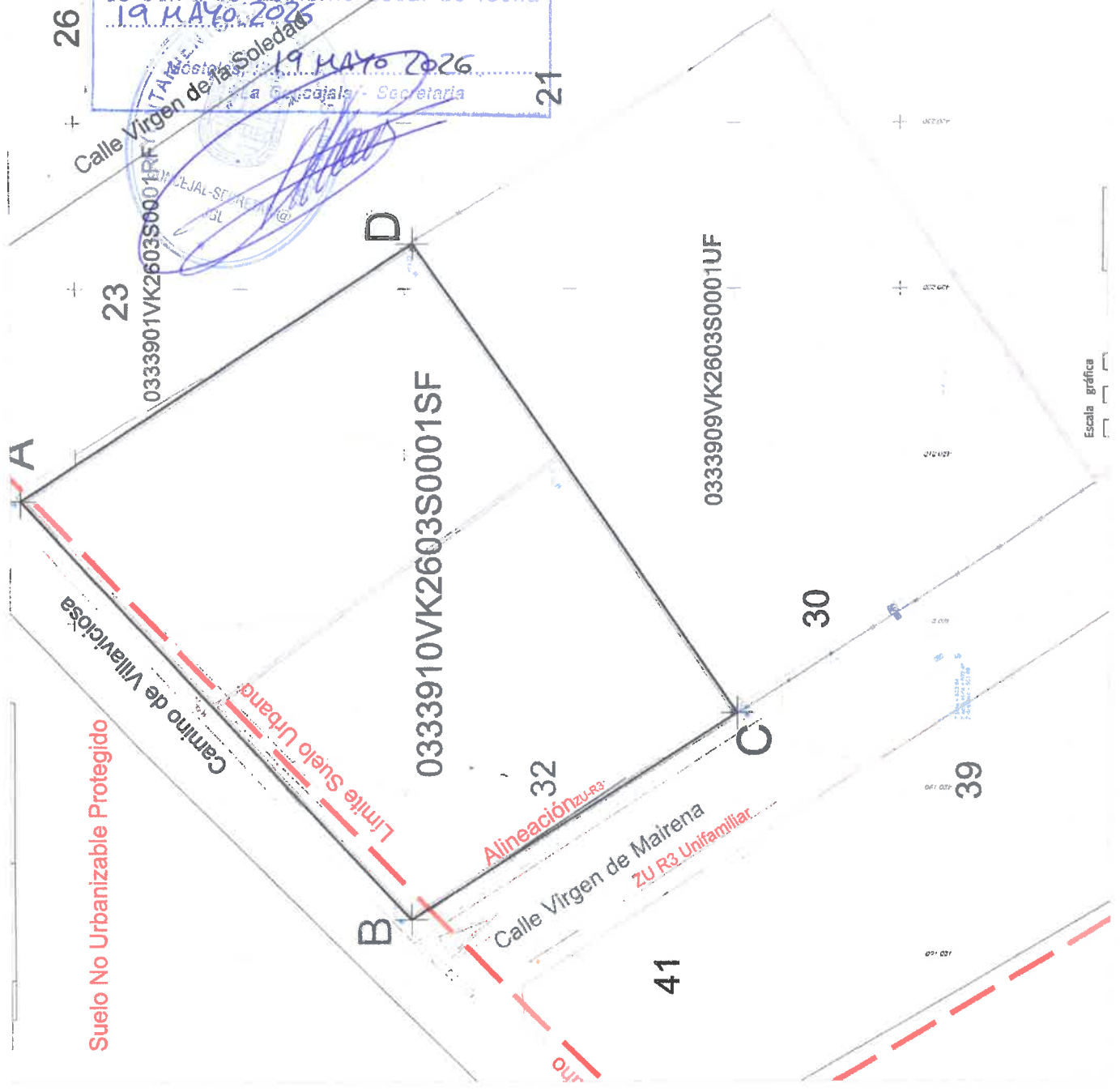
X	Y
E	420.207,58    4.483.212,86
F	420.195,46    4.483.200,89
G	420.209,88    4.483.180,81
D	420.222,72    4.483.189,49

PARCELA B = 421,07 m<sup>2</sup>

X	Y
F	420.195,46    4.483.200,89
J	420.192,78    4.483.188,55
K	420.194,89    4.483.185,84
L	420.190,82    4.483.178,95
I	420.194,88    4.483.170,08
G	420.208,88    4.483.180,81

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento que antecede, compuesto de 80 páginas numeradas de la 1 a la 80 y rubricado marginalmente por la Concejala Secretaria que suscribe, ha sido aprobado INICIALMENTE por resolución de Junta de Gobierno Local de fecha 19 MAYO 2026

19 MAYO 2026  
 Concejala - Secretaria



Como copropietarios de la parcela situada en la calle Virgen de Mairena nº 30  
 Ref:0333909VK2603S0001UF  
 coincidente con los vértices de coordenadas:  
 CP=(420)94,58 Y=4483189,89)  
 P (X=420222,72 Y=4483189,49)  
 Declaramos acordar como válido el deslinde

PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE SEGREGACIÓN DE PARCELA

PLANO: 7B. CONFORMIDAD

FECHA: noviembre 2025

ESCALA: 1:250

UBICACIÓN: C/VIRGEN DE MAIRENA 32 . MOSTOLES 28835 MADRID

ESTUDIO: José Ignacio Piedrafita Martín, arquitecto

Suelo No Urbanizable Protegido

Escala gráfica