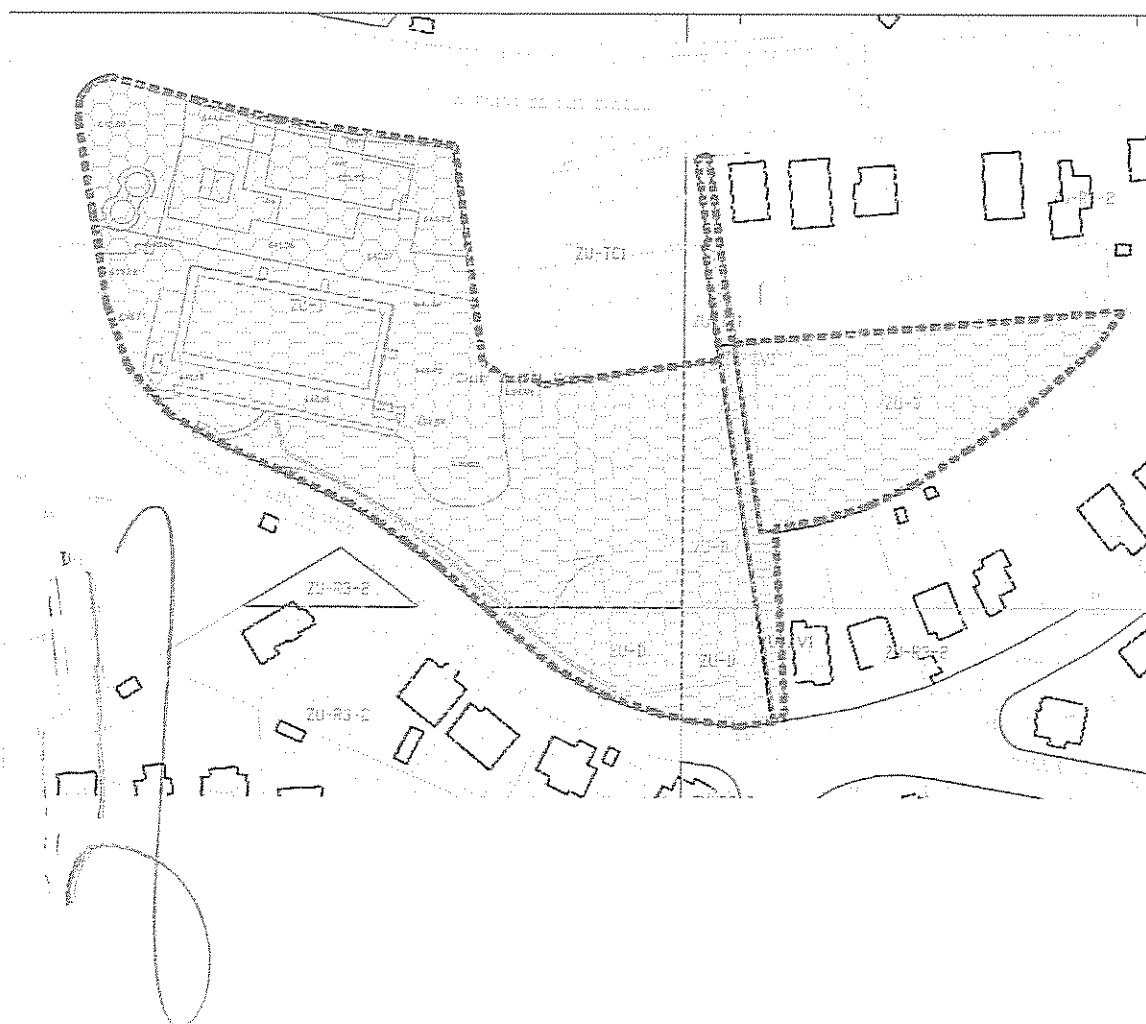


COAM  
VISADO  
C.O.A.M. Nº: TU/221822/2011  
Fecha: 04/06/2011



# PLAN ESPECIAL SOBRE PARCELA CLUB SOCIAL PARQUE COIMBRA, AVDA. DE LOS SAUCES, N° 47, MÓSTOLES, (MADRID).

PROMOTOR:  
FECHA:

EL BALCON DE COIMBRA, S.L.  
JULIO-2011

# Índice

## 1. Memoria justificativa

- 1.a Delimitación del ámbito**
- 1.a.1 Exposición de las sit. vinculantes del planeamiento
- 1.a.2 Oportunidad y conveniencia de la redacción del Plan Especial
- 1.a.3 Análisis de las características del territorio. Agrupación, segregación cesión
- 1.a.3.1 Fincas matriz.
- 1.a.3.2. Fincas resultantes
- 1.a.4 Usos e Infraestructuras existentes
- 1.a.5 Estudio de la estructura de la propiedad
- 1.a.6 Técnico autor del documento.
- 1.b. Descripción de la actividad**
- 1.b.1 Objetivos y criterios de la ordenación, coherencia con la ordenación estructurante
- 1.b.2 Exposición de la solución adoptada
- 1.b.3 Tipo de Actividad
- 1.b.4 Edificabilidad y usos permitidos por el planeamiento. Concentración de Actividades.
- 1.b.5 Cuadro de las características numéricas de la ordenación.
- 1.b.6 Relación de las fuentes sonoras que puedan transmitir ruidos y vibraciones al entorno.
- 1.b.7 Dotación de plazas de aparcamiento y ubicación de accesos desde la vía pública
- 1.b.8 Descripción de las operaciones de carga y descarga y reserva de suelos para ello.
- 1.c Repercusiones ambientales de la propuesta**
- 1.c.1 Ruido y vibraciones, luminosidad y emisiones a la atmósfera
- 1.c.2 Incidencia sobre el tráfico y demanda de aparcamiento en la zona
- 1.c.3 Proyección de la evolución del tráfico y los aparcamientos en la propuesta
- 1.c.4 Previsión de la evolución acústica en la zona
- 1.d Justificación de la Normativa sectorial**
- 1.d.1 Ordenanza de protección del medio ambiente.
- 1.d.2 Accesibilidad

3

## 2. Planos de Información Urbanística

- 2.a.1 Situación y parcelario relaciones con el resto del municipio
- 2.a.2 Ordenación establecida por el planeamiento superior
- 2.b.1 Edificaciones, usos, infraestructuras existentes
- 2.b.2 Plano catastral
- 2.b.3 Delimitación del ámbito y estructura de la Propiedad

11

## 3. Planos de Proyecto

- 3.1 Zonificación. Calificación pormenorizada
- 3.2 Planta general de la parcela, instalaciones pot. perturbadoras y medidas correctoras.
- 3.3 Planta semisótano de local , instalaciones pot. perturbadoras y medidas correctoras.
- 3.4 Planta baja local , instalaciones potencialmente perturbadoras y medidas correctoras.
- 3.5 Planta primera local , Instalaciones potencialmente perturbadoras, medidas correctoras
- 3.6 Planta de cubierta local Instalaciones potencialmente perturbadoras, medidas correctoras
- Estudio de tráfico, situación actual y futura. (ver estudio tráfico 5.3)
- Estudio acústico, situación actual y futura. (ver estudio acústico 5.2)
- Otras repercusiones ambientales (ver estudio ambiental 5.1).
- 3.7 Descripción de las fincas resultantes, superficies.
- 3.8 Descripción de las fincas matriz, cotas.
- 3.8' Descripción de las fincas resultantes, cotas.

12

## 4. Ordenanzas Reguladoras

- 4.a Régimen urbanístico del Suelo
- 4.a.1 Estudios de detalle
- 4.a.2 Parcelaciones
- 4.a.3 Proyectos de Urbanización
- 4.b. Normas de edificación
- 4.b.1 Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas
- 4.b.2 Condiciones comunes a todas las zonas, Compatibilidad de usos .
- 4.b.3 Normas Particulares para cada zona.
- 4.d Normas de las actividades o usos elementales.

14

## 5.- Anexos

- 5.0 Notas simple del R.P.
- 5.1 Estudio de los Impactos ambientales
- 5.2 Estudio acústico
- 5.3 Estudio de tráfico

22

# **1. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

## **1.a DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO**

### **1.a.1 EXPOSICIÓN DE LAS SITUACIONES VINCULANTES DEL PLANEAMIENTO**

El Plan general de Ordenación urbana del Municipio de Mostoles aprobado por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid por Resolución de abril de 2009, clasifican **los terrenos objeto del presente plan**, como **Suelo Urbano consolidado**.

Las condiciones de desarrollo del ámbito se especifican en las condiciones de la ordenanza ZU-D , y las condiciones para los usos, contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana, en el que se determinan los parámetros urbanísticos que en todo caso deberán ser respetados por el Planeamiento de desarrollo.

### **1.a.2 OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL, ADAPTACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.**

Las instalaciones del Club Social Parque Coimbra tienen una calificación de dotacional deportivo privado. La actividad esta clausurada desde hace años pues no resulta rentable. Se ha llegado a la conclusión de que en las actuales circunstancias socio económicas las actividades deportivas podrían ser rentables en dicha parcela, y por lo tanto un promotor privado estaría interesado en desarrollarlas siempre y cuando estas estuvieran combinadas con otras actividades de tipo recreativo como cafeterías, restaurantes y locales de Ocio.

La ordenanza aplicable del plan General de Móstoles , ZU-D – grado 2 (privado) asigna a los suelos dotacionales un uso determinante. Para el uso asignado en este caso, deportivo, solo se puede desarrollar actividades deportivas.

El plan General establece en dicha ordenanza que para alterar el uso asignado se exigirá la tramitación de un Plan Especial en el que se justifique la idoneidad de la modificación y el impacto no negativo tanto en el entorno como en el resto de las dotaciones.

El PGOU de Móstoles admite que el uso dotacional deportivo lleve asociado unos usos complementarios, cafetería, ocupando una superficie máxima del 10% de la Parcela y con una edificabilidad de hasta 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **1.a.3. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO**

Corresponde a la reserva dotacional de uso deportivo privado identificada por el plan general como ED-67, con una superficie (teórica según el PGOU) de 18,812m<sup>2</sup> que no incluye el paso peatonal vinculante identificado por el mismo como reserva nº 18.09. y 668 pertenecientes a la ordenanza ZU-ZV1.

### 1.a.3.1. FINCAS MATRICES. AGRUPACION, SEGREGACION Y CESIÓN.

**DELIMITACIÓN:** Registralmente corresponde a dos fincas inscritas en el registro de la propiedad nº 3 de Móstoles como propiedad de la Comunidad de propietarios Parque Coimbra, CIF- H80288632:

La finca 17927, situada al norte, de 4.441m<sup>2</sup>, y donde se sitúa la edificación, proviene de la finca S9-A del proyecto de reparcelación, con la siguiente descripción:

Linda por el al norte con la Avda. de los Sauces mediante poligonal de 6 tramos de longitud 47,24; 22,43; 22,96; 2,98; 3,09; 4,57 respectivamente, por el sur con la finca registral 7379 mediante línea recta de 102,38 ; por el este con la finca colindante Avda. de los Sauces 45 mediante línea de 46,85; y por el oeste con la Avda. de los Cedros mediante poligonal de 3 tramos de 25,92; 23,56, y 6,14 respectivamente. Cuenta con una edificación con 1.909,88 m<sup>2</sup> construidos inscrita en el Registro de la Propiedad.

Y la finca 7379, situada al sur, con una superficie total de 14.000m<sup>2</sup>, proveniente de la parcela D-9 del proyecto de reparcelación y cruzada por el paso peatonal, con la siguiente descripción:

Linda por el norte con Avda. de los Sauces y con la finca registral Nº 17927 en 12 tramos de 103,76; 50,71; 3,24; 22,53; 1,21; 30,80; 48,40; 2,10; 8,20; 7,67; 11,34; 102,38; al sur con Avda. de los Cedros nº 10 al 22 mediante poligonal de 21 tramos de 13,03; 29,00; 13,97; 15,18; 14,67; 25,23; 49,15; 3,56; 9,29; 13,24; 9,03; 14,90; 15,06; 16,18; 24,14; 29,89; 5,97; 30,08; 16,94; 16,48; 16,86.

En total 18.441m<sup>2</sup> de suelo.

Según medición del Plan Especial sobre la cartografía municipal las superficies son las siguientes.

Zona Dotacional Oeste	15.365m <sup>2</sup>
Zona Dotacional Este	3.412m <sup>2</sup>
Suelo afectado al uso Zona Verde - viario peatonal público	663m <sup>2</sup>

Por lo que la superficie total del ámbito del plan especial es 19.440m<sup>2</sup> de suelo.

Una vez aprobado el presente Plan Especial las fincas aportadas deberán agruparse en una sola, para después segregarse la parcela de viario peatonal público para su cesión urbanizada al Ayuntamiento, quedando de la siguiente manera:

### 1.a.3.2. FINCAS RESULTANTES.

**Finca 1:** Finca urbana, de 19.440m<sup>2</sup> de superficie, compuesta por la zona oeste y la zona este con la siguiente descripción:

**Zona oeste,** con una superficie parcial de 15.365 m<sup>2</sup> linda por el al norte con la avenida de los sauces a la altura del n<sup>o</sup> 47, 45 y 45 mediante poligonal de 11 tramos de longitud 48,40; 2,1; 8,2; 7,67; 58,19; 47,24; 22,43; 22,96; 2,98; 3,09; 4,57 respectivamente, por el sur con la calle de los Cedros a la altura del número 24 mediante poligonal de 12 tramos de 9,29; 13,24; 9,03; 14,9; 15,06; 16,18; 24,14; 29,89; 5,97; 30,08; 16,94 y 16,48; respectivamente, por el este con el camino peatonal público mediante línea de 96,93 m y por oeste con la avenida de los cedros mediante poligonal de 4 tramos de 16,86; 25,92; 23,56, y 6,14 respectivamente. Cuenta con una edificación con 1.909,88 m<sup>2</sup> construidos inscrita en el Registro de la Propiedad.

**Zona este,** con una superficie parcial de 3.412 m<sup>2</sup> linda por el al norte con la avenida de los sauces a la altura de los números 31,33,35,37,39,41, 43 y 45 mediante línea de 103,03m, por el sur y este con parcelas colindantes con acceso desde la calle Avenida de los Cedros n<sup>o</sup> 10 al 22 mediante poligonal de 6 tramos de 25,23; 14,67; 15,18; 13,97; 29,00 y 13.03m respectivamente, y al oeste con finca vial público mediante línea de 50,35m.

**Finca 2:** Parcela de viario peatonal público para su cesión urbanizada al Ayuntamiento: Finca urbana, paso peatonal, de 663m<sup>2</sup> de superficie, linda al norte con Avenida de los Sauces mediante línea de 3,24 m, al sur con Avenida de los Cedros mediante línea de 3.56m, al este con finca con acceso desde Avenida de los Cedros n<sup>o</sup> 22 , finca 1 este y finca con acceso desde Avenida de los Sauces n<sup>o</sup> 41 mediante línea de cuatro tramos de 48,53m, 3,58m, 50,35m y 50,71m. Por el Oeste con Finca 1 oeste y finca con acceso desde Avenida de los Sauces 43 y 45 mediante línea de cuatro tramos de 96,93m, 30,80m, 1,21m y 25,53m respectivamente.

Con posterioridad se procederá a segregarse la parcela de viario peatonal público para su cesión urbanizada al Ayuntamiento, en concepto de cesión urbanística.

La documentación gráfica se encuentra debidamente especificada en los planos 3.8 y 3.8'.

**TOPOGRAFÍA:** La topografía de los terrenos es relativamente abrupta, con pendiente descendiente en dirección Noreste-Suroeste entorno al 15%.



#### **1.a.4.- USOS EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:**

El original proyecto definido como Chalet y piscina, de 1971, fue transformado en club social en 1983, habiendo estado en funcionamiento hasta hace pocos años.

#### **1.a.5.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

El promotor del presente Plan Especial es el actual arrendatario del conjunto, cuyo contrato de arrendamiento se aporta y corresponde a **EL BALCON DE COIMBRA, S.L.** con C.I.F. nº B85305787, con domicilio social en la Av. De los Sauces, nº 47, Urbanización Parque Coimbra, Móstoles, (Madrid), representada por Dña. María Rosa Piña Gutierrez, con N.I.F, nº 8941025M con el mismo domicilio a estos efectos.

#### **1.a.6.- TÉCNICO AUTOR DEL DOCUMENTO.**

El redactor del Plan Especial es **D. Francisco Martín Gómez**, arquitecto colegiado con el nº 4.963, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

## **1.b. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD**

### **1.b.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN, COHERENCIA CON LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE**

El objetivo del presente plan especial es incrementar el número de usos admitidos en la parcela denominada ED 67 del PGOU de Móstoles.

El vigente PGOU clasifica los terrenos como urbanos y los califica como equipamiento dotacional, Grado 2, uso pormenorizado deportivo. Los usos admitidos en la actualidad para la parcela son los de equipamiento dotacional.

El plan general adjudica a cada suelo dotacional, en el grado 2 privado, un uso genérico concreto, en este caso el deportivo. El plan Especial no modifica dicho uso genérico sino que simplemente amplía el uso pormenorizado de deportivo o club deportivo a otros de equipamiento y comerciales relacionados con el uso deportivo.

Los objetivos concretos del presente Plan Especial son tres:

1.- Que la ordenación pormenorizada admita como usos complementarios compatibles del dotacional deportivo los de Bienestar social, docente, religioso, sanitario, servicios administrativos, socio cultural y comercial.

Dichos usos son necesarios para la viabilidad económica del espacio dotacional deportivo, ya que la situación actual no resulta rentable para una explotación privada y por ello la instalación lleva años cerrada.

2.- El edificio existente no cumpliría con los retranqueos nuevos establecidos por el plan general, por ello el Plan Especial admite los retranqueos existentes en las edificaciones ya construidas.

3.- Viabilizar la cesión al Ayuntamiento de Móstoles del vial peatonal que cruza la parcela de norte a sur.

### **1.b.2 EXPOSICIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

La solución propuesta combina dos tipos de instalaciones características diferenciadas:

Las primeras destinadas a contener los usos complementarios del dotacional deportivo como son los de hostelería y ocio que han de estar contenidos en un edificio cerrado y acondicionado, con una edificación de hasta 3 plantas sobre rasante y sótano o semisótano.

Las segundas situadas el espacio abierto de la parcela, sobre el que se mantienen los usos deportivos y de ocio, piscinas, pistas deportivas, admitiéndose edificaciones desmontables dedicadas a hostelería (quioscos de bebidas, carpas para celebraciones, etc) así como edificaciones bajo rasante o semisótano para usos complementarios, Spa, gimnasio, vestuarios, peluquería, etc.

Todas ellas compatibles con el fin social deportivo al que se destina la parcela.

Se recogen las alineaciones propuestas por el PGOU. Los estudios ambientales justifican la no generación de impactos negativos en el entorno.

### 1.b.3 TIPO DE ACTIVIDAD

Las actividades propuestas para el ámbito combinan los usos deportivos con los de ocio y Hostelería, lo cual se ajusta perfectamente al destino de uso "club social" al que este suelo ha estado destinado desde hace años, un espacio para el esparcimiento y relación social.

### 1.b.4 EDIFICABILIDAD Y USOS PERMITIDOS POR EL PLANEAMIENTO. COEFICIENTE DE CONCENTRACIÓN.

La edificabilidad asociada al uso dotacional por la ordenanza aplicable es de 0.5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lo cual supone para un suelo de 19.440 m<sup>2</sup> una edificabilidad sobre rasante de 9.720 m<sup>2</sup>.

El artículo VIII.4 de las NNUU del vigente PGOU de Móstoles establece que: *"Un uso predominante puede requerir para su correcto funcionamiento de la presencia en el mismo edificio de otros usos ligados funcionalmente a él, que, por consiguiente, no pueden segregarse registralmente del uso principal ni pueden tener existencia independiente. Estos usos llamados complementarios no necesitan de declaración de compatibilidad aunque eventualmente puedan señalarse. No superarán en conjunto el 49% de la superficie total edificada."*

Por otro lado las condiciones de la ordenanza ZU-D establecen que los usos Comerciales relacionados con el uso principal dotacional deportivo (Hostelería y Ocio) no podrán ocupar más de un 10% de la superficie del suelo de la reserva.

De acuerdo a la ordenanza municipal aplicable a instalaciones de Hostelería y Ocio no se supera el nivel de concentración de 0,25 en la actuación prevista. La superficie peatonal del tramo de calle en el margen donde se sitúa el local, (acera que rodea la parcela propuesta), es de 987 m<sup>2</sup> (Sa=987m<sup>2</sup>), la zona de acceso público directamente afectada por las actividades de hostelería y ocio es de 130 m<sup>2</sup> (Su=130 m<sup>2</sup>), y no existen otros locales de ocio en el entorno directo del ámbito de actuación (St=0 m<sup>2</sup>) por lo que el Coeficiente de concentración es de  $C=(Su+St)/Sa=130/987=0,13 < 0,25$ .

### 1.b.5 CUADRO DE LAS CARACT. NUMÉRICAS DE LA ORDENACIÓN

Superficie Total afectada por el plan especial	19.440m <sup>2</sup>
Suelo afectado al uso POC	18.777m <sup>2</sup>
Suelo afectado al uso Zona Verde - paso peatonal	663m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima sobre rasante (0,5m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	9.388,50m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima asignable a usos complementarios con el dotacional deportivo (49%)	4.600,36m <sup>2</sup>



### **1.b.6 RELACIÓN DE LAS FUENTES SONORAS QUE PUEDAN TRANSMITIR RUIDOS Y VIBRACIONES AL ENTORNO.**

Aparcamiento interno del Plan Especial. Se han tenido en cuenta que tendrá una capacidad de 84 vehículos y que la velocidad a la que se desplazarán no será superior a 20 km/h y que no habrá circulación de vehículos pesados.

- Kiosco exterior. Se considerará una generación en las zonas próximas de aproximadamente 60 dB(A). Según indicaciones de la propiedad se tratará de una música ambiente sin sistemas de reproducción sonora de alta potencia.

Maquinaria de la azotea del edificio principal.

Según indicaciones de la propiedad se mantendrán el mismo número de maquinaria que existe en la actualidad (5 equipos). Los niveles sonoros considerados en la simulación se han obtenido de mediciones in-situ de equipos de similares características para edificios de parecidos usos. En el anexo C se muestra las características acústicas de este tipo de equipo.

### **1.b.7 DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO Y UBICACIÓN DE ACCESOS DESDE LA VIA PÚBLICA**

Ordenanza ZU-D: 1,5 plazas cada 100m<sup>2</sup> construidos.

Ordenanza PG Uso deportivo sin espectadores: 1,5 plazas c/100m<sup>2</sup> c.

Ordenanza PG Uso Hostelería: 1,5 plazas c/100m<sup>2</sup> o 1 c/30m<sup>2</sup> esp. público.

Se dotará al interior la parcela de un aparcamiento para 84 turismos, lo cual supone que con el ratio de 1.5 plazas cada 100m<sup>2</sup> construidos se cubrirían 5.600 m<sup>2</sup> construidos dedicados a usos deportivos o compatibles con el deportivo, (la edificabilidad máxima utilizable en usos complementarios es de 4.600 m<sup>2</sup>).

Para zonas de uso público para hostelería con un ratio máximo de 1 plaza cada 30 m<sup>2</sup> de suelo destinado a uso público tendríamos 2.520 m<sup>2</sup> cubiertos, aproximadamente la mitad de la superficie asignable. Por lo que se entienden cubiertos los estándares del PGOU.

No obstante lo cual los proyectos de actividad deberán justificar que se ajustan a las dotaciones previstas o suplementarlas en el interior de la parcela si las superan.

Los accesos desde la vía pública se dispondrán en la Avenida de los Sauces frente al edificio principal.

### **1.b.8 DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES DE CARGA Y DESCARGA Y RESERVA DE SUELOS PARA ELLO.**

Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de la parcela en el espacio destinado a tal efecto, junto al acceso y al edificio situados ambos en la zona noroeste de la parcela.

## **1.c REPERCUSIONES AMBIENTALES DE LA PROPUESTA**

**Estudio de tráfico:** El estudio detecta tráfico actual generado por cadena de alimentación situado a 100m al oeste y superficie comercial a 200m al este. La preferencia de los usuarios se inclina al aparcamiento en la calle a la del parking disponible que ronda unas ocupaciones del 20% al 50%.

Conclusión: el viario tiene capacidad para absorber suficientemente el tráfico generado por el plan especial, por ello se entiende que el impacto de la actuación del PE sobre el tráfico y la demanda de actuación en la zona son compatibles con los requerimientos y exigencias de la normativa de aplicación, por lo que no es necesario la aplicación de medidas correctora.

**Estudio Acústico:** La página 38 y 39 del documento incluye tabla de la que se deduce que con anterioridad a la implantación del Plan Especial se cumplen los niveles sonoros ambientales estipulados por la ordenanza general para la prevención de la contaminación acústica en zonas urbanísticamente consolidadas.

Los niveles sonoros calculados en la situación pre operacional y post operacional varían muy poco. (0,5 - 2dbA), por tanto no se superarán los límites sonoros exigidos por la legislación, esto en cuanto al ruido ambiental.

En cuanto al ruido fijo proveniente de la actividad, el estudio detecta que se superarán los límites de niveles sonoros en la zona residencial multifamiliar de la Avenida de los Sauces, sin embargo, en la página 43 se justifica el que el tráfico es la principal fuente de ruido, por lo que a partir del estudio de ruido ambiental, se considera insignificante, cumpliendo los niveles máximos de la normativa.

Aunque estos documentos no reflejan la totalidad del ámbito, dado que se realiza de acuerdo con el del documento inicial, sin embargo sus conclusiones se consideran adecuadas dado que el documento analiza la zona que potencialmente será más contaminante, acústicamente hablando, que es la del club deportivo social. Para los usos permitidos se estará a lo dispuesto por la normativa específica del plan especial.

### **1.c,1, RUIDO Y VIBRACIONES, LUMINOSIDAD Y EMISIONES A LA ATMÓSFERA.**

Ver conclusiones en estudio ambiental anexo, que forma parte del presente documento.

### **1.c.2 INCIDENCIA SOBRE EL TRÁFICO Y DEMANDA DE APARCAMIENTO EN LA ZONA**

Ver conclusiones en estudio ambiental anexo, que forma parte del presente documento.

### **1.c.3 PROYECCIÓN DE LA EVOLUCIÓN DEL TRÁFICO Y LOS APARCAMIENTOS EN LA PROPUESTA**

Ver conclusiones en estudio ambiental anexo, que forma parte del presente documento.

### **1.c.4 PREVISIÓN DE LA EVOLUCIÓN ACÚSTICA EN LA ZONA**

Ver conclusiones en estudio ambiental anexo.

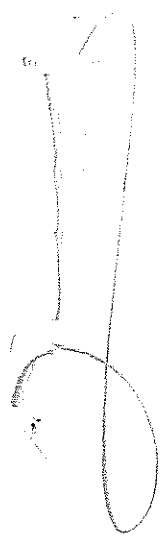
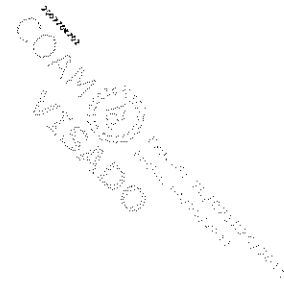
## **1.d JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA SECTORIAL**

### **1.d.1 ORDENANZA DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**

Las actividades a implantar respetarán íntegramente la ordenanza municipal para la protección del medio ambiente, tal y como se justifica en el anexo 1, Estudio de los impactos ambientales, así como en las condiciones recogidas en las condiciones generales de la edificación dispuestas en las ordenanzas.

### **1.d.2 NORMATIVAS DE ACCESIBILIDAD Y OTRAS**

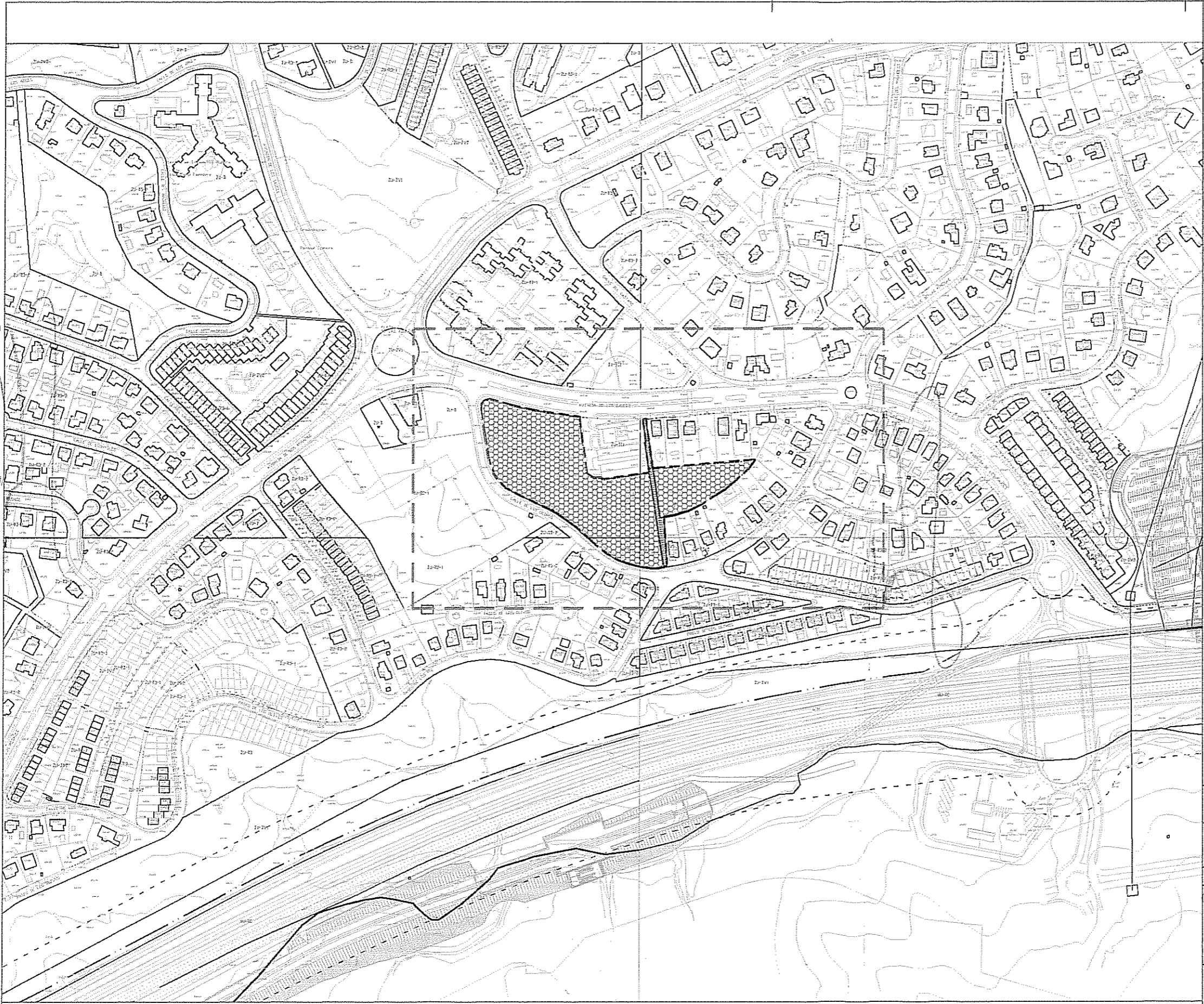
Se cumplirá con la normativa de accesibilidad aplicable de la Comunidad de Madrid, el Código técnico y todas aquellas normativas que fueran aplicables.



## **2. Planos de Información Urbanística**

- 2.a.1 Situación y parcelario relaciones con el resto del municipio
- 2.a.2 Ordenación establecida por el planeamiento superior
- 2.b.1 Edificaciones, usos, infraestructuras existentes
- 2.b.2 Plano catastral
- 2.b.3 Delimitación del ámbito y estructura de la Propiedad

COAM  
 VISADO  
 EXP. N.º TLJ021625/2011  
 REG. N.º 1478/2011



**SITUACION**

PLAN ESPECIAL

CLUB SOCIAL COIMBRA  
 AV. DE LOS SAUCES, N.º 47, MOSTOLES MADRID

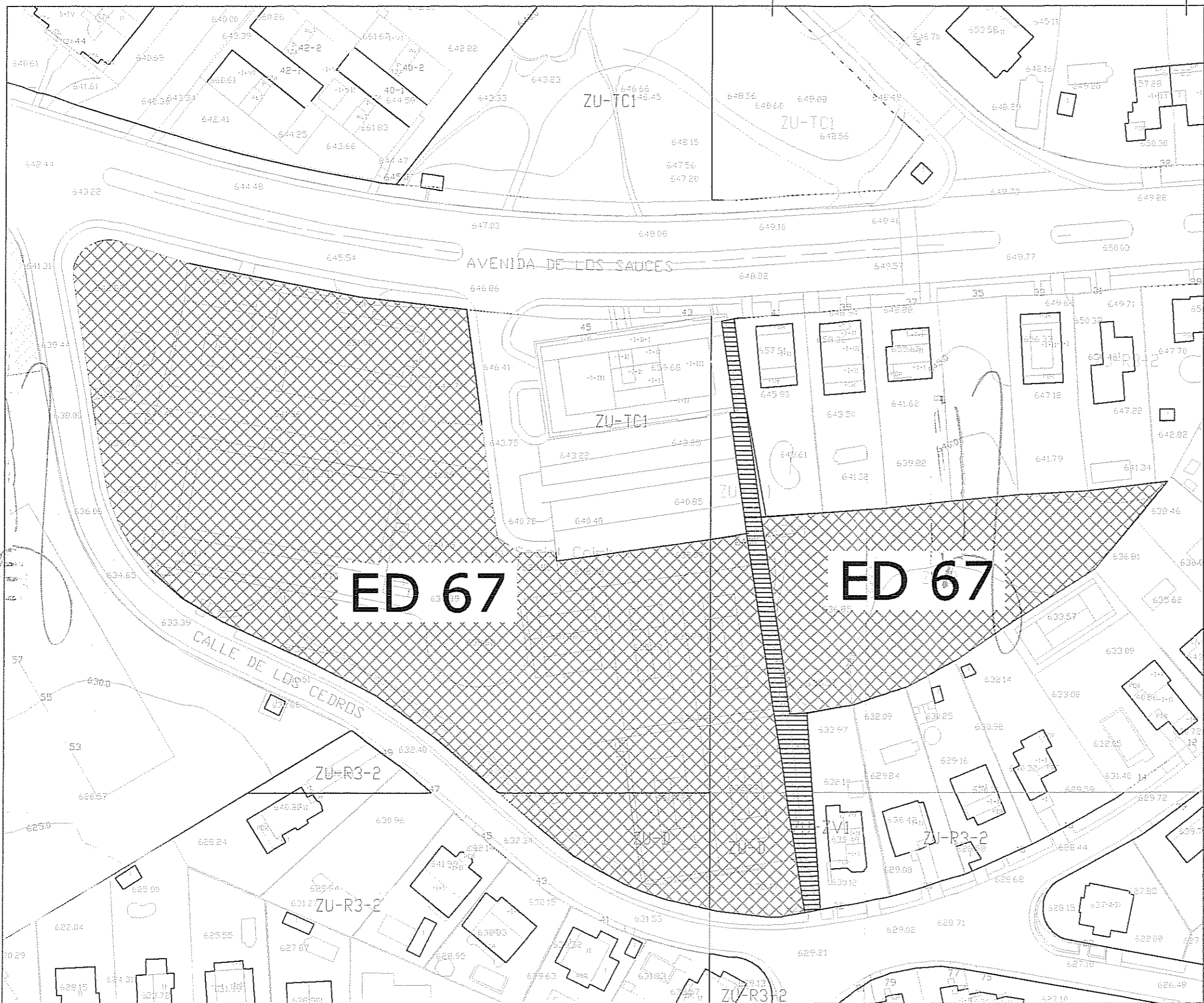
EL PROMOTOR:


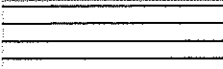

EL ARQUITECTO:  
 FRANCISCO MARTIN GOMEZ COL:

PLANO: SITUACION RELACION CON EL RESTO DEL MUNICIPIO  
 ESCALA: S/E  
 FECHA: JULIO 2011  
 Nro: 2a1

**EMPLAZAMIENTO**

COAM  
VISADO  
Paseo de la Castellana, 111 28014 Madrid  
Tel: 91 520 12 12

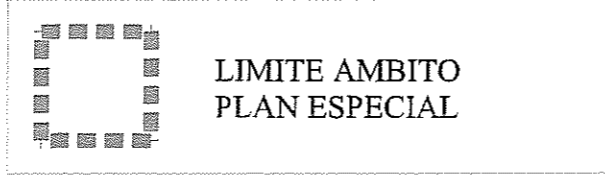
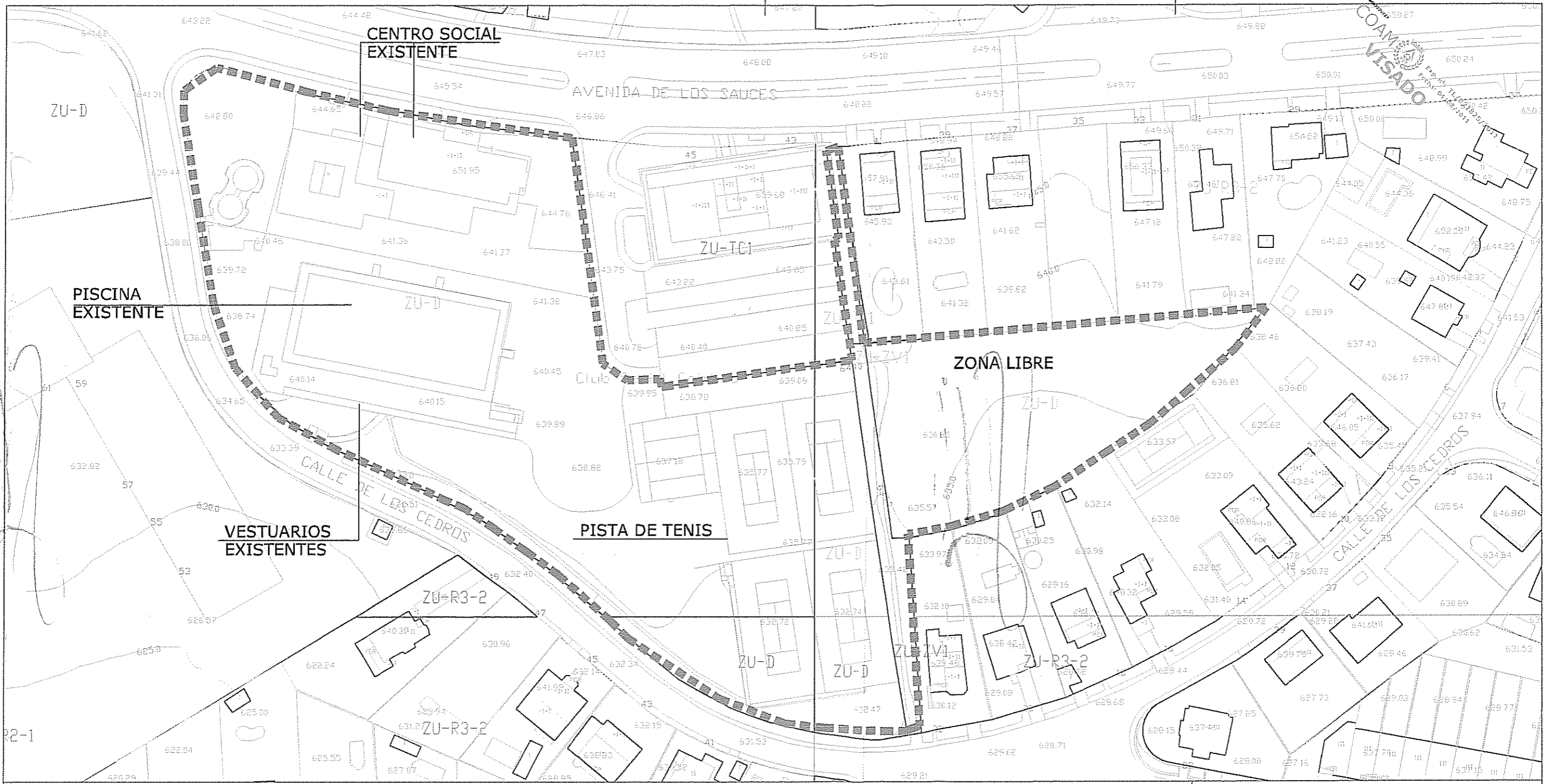


-  ALINEACION OFICIAL
-  VERDE PUBLICO
-  DOTACION DEPORTIVA

<b>PLAN ESPECIAL</b>	
<b>CLUB SOCIAL COIMBRA</b>	
AV. DE LOS SAUCES, N° 47, MOSTOLES MADRID	
EL PROMOTOR: 	EL ARQUITECTO: FRANCISCO MARTIN GOMEZ COL: 
PLANO: ORDENACION DETALLADA ESTABLECIDA POR EL PLANEAMIENTO SUPERIOR	ESCALA: 5/E FECHA: JULIO 2011 Nro: <b>2a2</b>

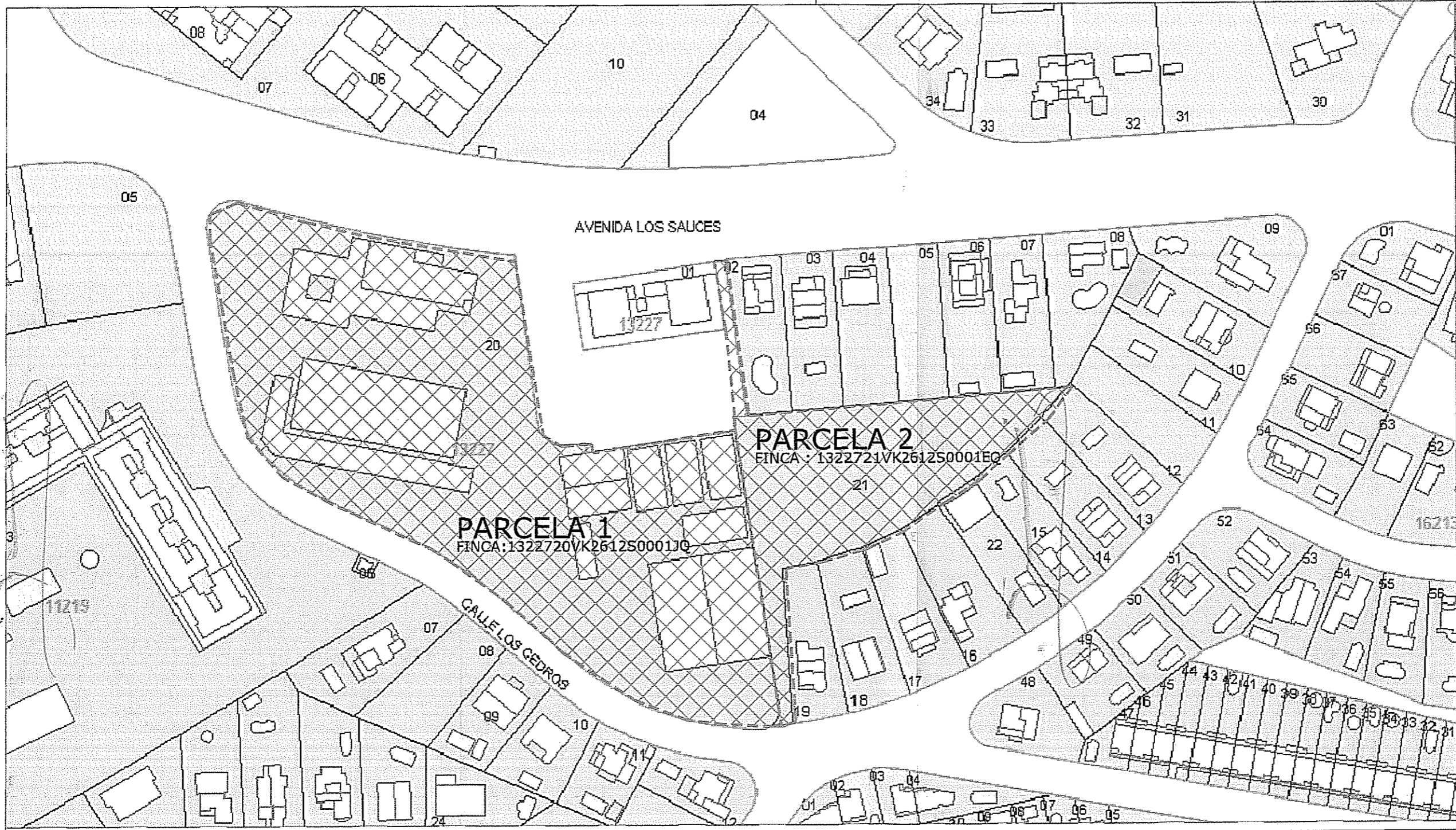
**PGOU MOSTOLES - USOS ASIGNADOS SUELOS DOTACIONALES**





<b>PLAN ESPECIAL</b>	
<b>CLUB SOCIAL COIMBRA</b> AV. DE LOS SAUCES, N° 47, MOSTOLES, MADRID	
EL PROMOTOR: 	EL ARQUITECTO: FRANCISCO MARTÍN GÓMEZ COL: 
PLANO: EDIFICACIONES, USOS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	ESCALA: 1/1000 FECHA: JULIO 2011 Nro: <b>2b1</b>

COAM  
VISADO  
Escala: 1:1000  
Fecha: 01/07/2011



**PARCELA 1**  
FINCA: 1322720VK2612S0001JQ

**PARCELA 2**  
FINCA: 1322721VK2612S0001EQ

AVENIDA LOS SAUCES

CALLE LOS CEDROS

<b>PLAN ESPECIAL</b>	
<b>CLUB SOCIAL COIMBRA</b> AV. DE LOS SAUCES, N° 47, MOSTOLES MADRID	
EL PROMOTOR: 	EL ARQUITECTO: FRANCISCO MARTIN GOMEZ COL: 
PLANO:  PLANO CATASTRAL	ESCALA: S/E FECHA: JULIO 2011 Nro: <b>2b2</b>



COAM  
VISADO



**LIMITE AMBITO PLAN ESPECIAL**

**PARCELAS AFECTADAS PROPIEDAD DE PARQUE COIMBRA**

**PLAN ESPECIAL**  
**CLUB SOCIAL COIMBRA**  
AV. DE LOS SAUCES, N° 47, MOSTOLES MADRID

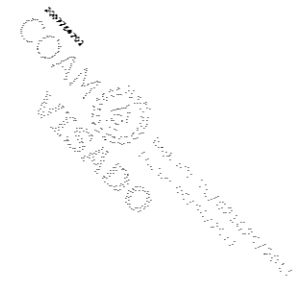
EL PROMOTOR:  
*[Signature]*

EL ARQUITECTO:  
FRANCISCO MARTIN GOMEZ COL  
*[Signature]*

DELIMITACION DEL AMBITO  
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

ESCALA: 1/1000  
FECHA: JULIO 2011  
Nro: **2b3**

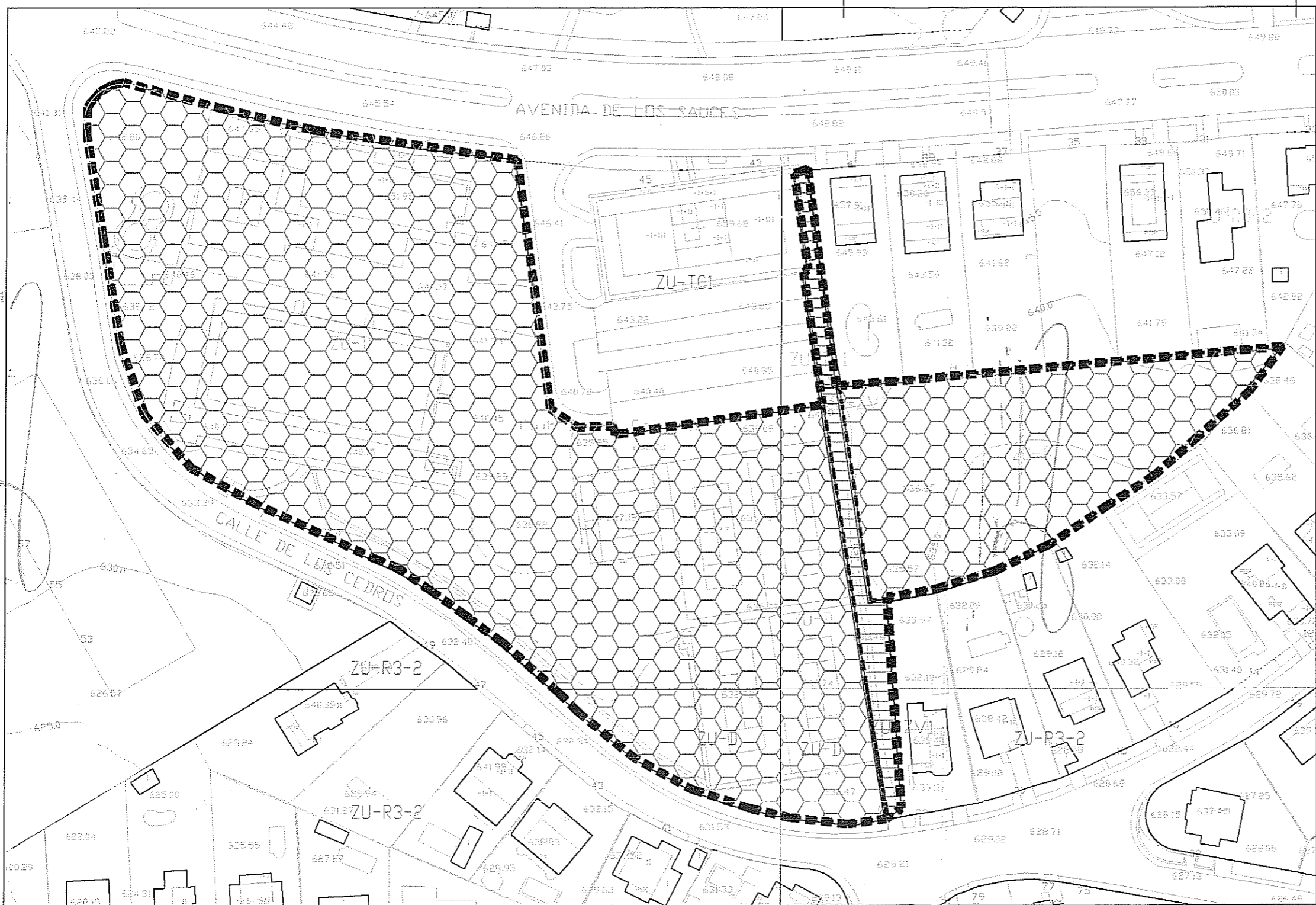
**ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**



### **3. Planos de Proyecto**

- 3.1 Zonificación. Calificación pormenorizada. Alineaciones
- 3.2 Planta general de la parcela, instalaciones pot. perturbadoras y medidas correctoras.
- 3.3 Planta semisotano de local , instalaciones pot. perturbadoras y medidas correctoras.
- 3.4 Planta baja local , instalaciones potencialmente perturbadoras y medidas correctoras.
- 3.5 Planta primera local , Instalaciones potencialmente perturbadoras, medidas correctoras
- 3.6 Planta de cubierta local Instalaciones potencialmente perturbadoras, medidas correctoras
  - Otras repercusiones ambientales (ver estudio ambiental 5.1).
  - Estudio acústico, situación actual y futura. (ver estudio acústico 5.2)
  - Estudio de tráfico, situación actual y futura. (ver estudio tráfico 5.3)
- 3.7 Descripción de las fincas resultantes, superficies.
- 3.8 Descripción de las fincas matriz, cotas.
- 3.8' Descripción de las fincas resultantes, cotas.

COIMBRA  
VISADO  
T.P. nº. TL/021625/2011  
Fecha: 04/06/2011



(\*) IMAGEN ORIENTATIVA SOBRE ACTUACION PREVISTA

PLAN ESPECIAL

CLUB SOCIAL COIMBRA  
AV. DE LOS SAUCES, Nº 47, MOSTOLES MADRID

EL PROMOTOR:  
*V. A. Rossi Pina*

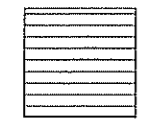
EL ARQUITECTO:  
FRANCISCO MARTIN GOMEZ COL:  
*[Signature]*

PLANO:  
ZONIFICACION  
CALIFICACION PORMENORIZADA

ESCALA: 1/750  
FECHA: JUNIO 2011  
Nro: 3.1



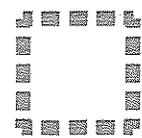
ORDENANZA PLAN ESPECIAL . PARQUE DEPORTIVO DE OCIO.



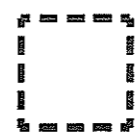
ORDENANZA PGOU ZV-1 ZONAS VERDES - ESPACIOS LIBRES (PASO PEATONAL)



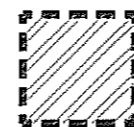
(\* ) IMAGEN ORIENTATIVA SOBRE ACTUACION PREVISTA



LIMITES DE LA ACTUACION



ZONA DE PISCINAS Y OCIO



ZONA DE PISTAS DE TENIS



ZONA VERDE (PASO PEATONAL)



ZONA LIBRE ACTUALMENTE

PLAN ESPECIAL

CLUB SOCIAL COIMBRA  
AV. DE LOS SAUCES, N° 47, MOSTOLES MADRID

EL PROMOTOR:

*H. Rosas Pina*

EL ARQUITECTO:

FRANCISCO MARTIN GOMEZ COL:

PLANO:

PLANTA GENERAL DE PARCELA  
INSTALACIONES PROPUESTAS

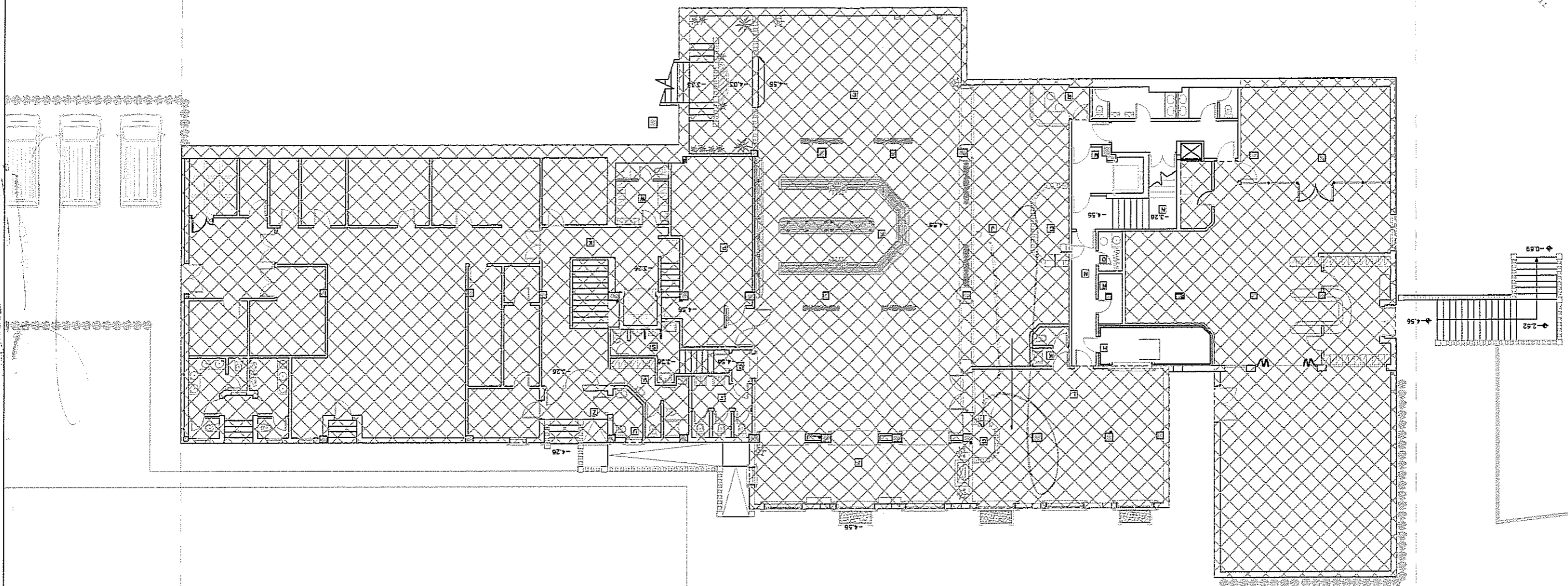
ESCALA: 1/750

FECHA: JUNIO 2011

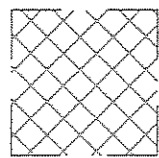
Nº:

3.2

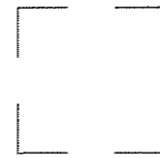
CCAM  
VISADO  
Exp. nº: TLJ021825/2011  
Fecha: 04/06/2011



# PLANTA SEMISOTANO



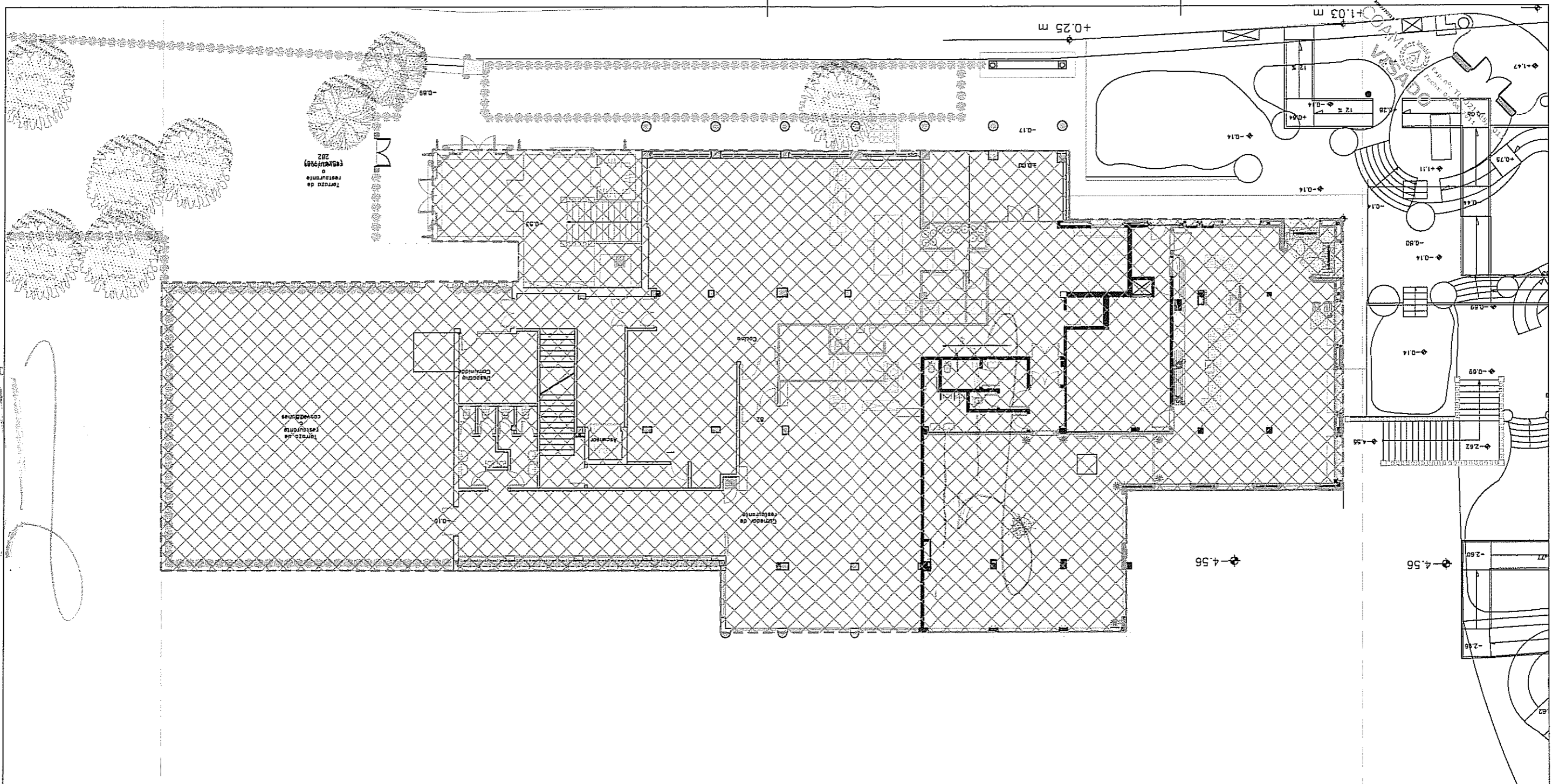
USOS COMPLEMENTARIOS COMPATIBLES  
CON EL DOT. DEPORTIVO



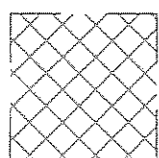
ESPACIOS COMUNICACION

PLAN ESPECIAL	
CLUB SOCIAL COIMBRA AV. DE LOS SAUCES, N° 47, MOSTOLES MADRID	
EL PROMOTOR: <i>[Signature]</i>	EL ARQUITECTO: FRANCISCO MARTIN GOMEZ COL: <i>[Signature]</i>
PLANO: PLANTA SEMISOTANO INSTALACIONES POTENCIALMENTE PERTURBADORAS	ESCALA: 1/200 FECHA: JUNIO 2011 Nro: <b>3.3</b>





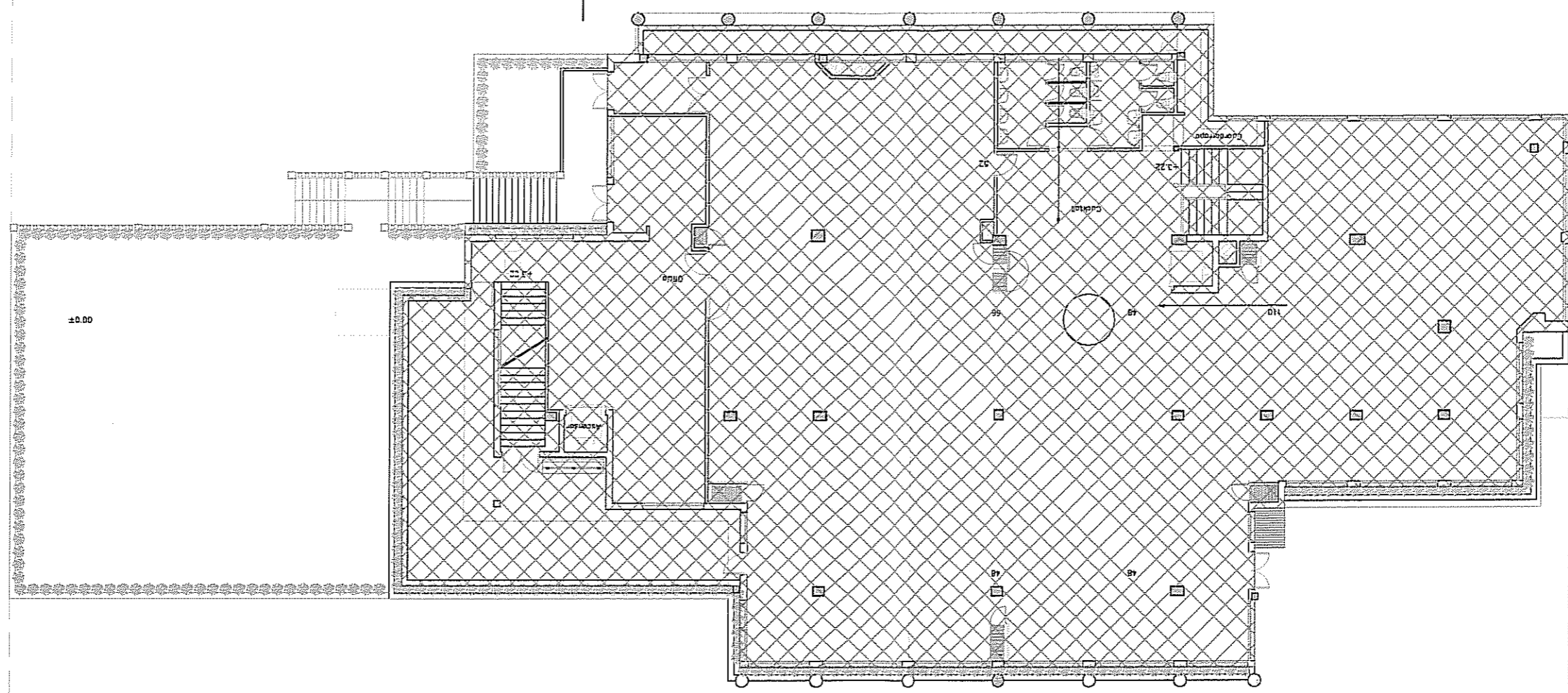
# PLANTA BAJA



USOS COMPLEMENTARIOS COMPATIBLES  
CON EL DOT. DEPORTIVO

PLAN ESPECIAL	
CLUB SOCIAL COIMBRA AV. DE LOS SAUCES, N° 47, MOSTOLES MADRID	
EL PROMOTOR: 	EL ARQUITECTO: FRANCISCO MARTIN GOMEZ DOL 
PLANO: PLANTA BAJA – PROPUESTA INSTALACIONES POTENCIALMENTE PERTURBADORAS	ESCALA: 1/200 FECHA: JUNIO 2011 Nro: <b>3.4</b>

COAM  
 VISADO  
 Expediente: TL/0218151/2011  
 Fecha: 01/06/2011

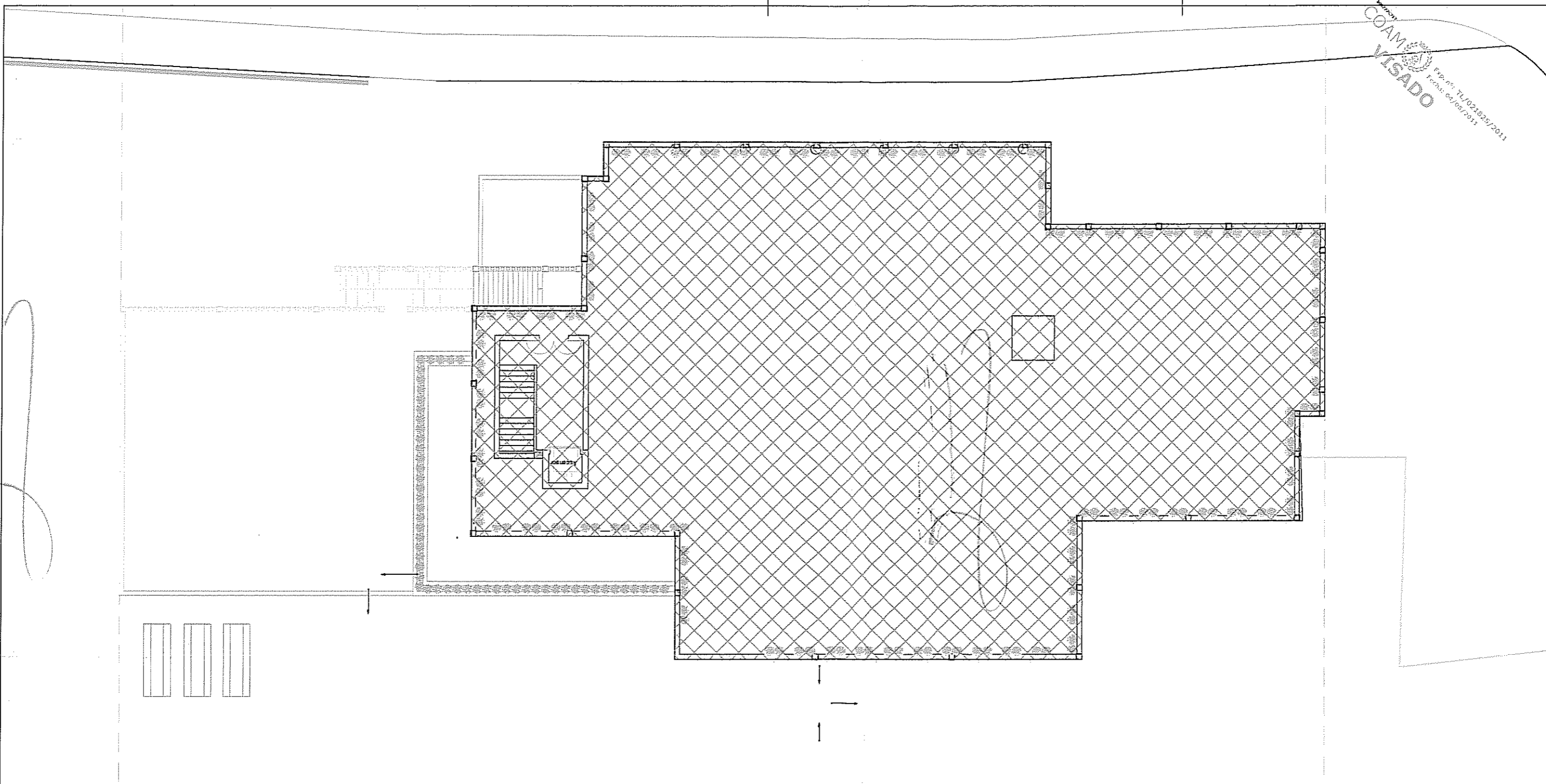


# PLANTA PRIMERA / TIPO

 USOS COMPLEMENTARIOS COMPATIBLES  
 CON EL DOT. DEPORTIVO

PLAN ESPECIAL	
CLUB SOCIAL COIMBRA AV. DE LOS SAUCES, N° 47, MOSTOLES, MADRID	
EL PROMOTOR: 	EL ARQUITECTO: FRANCISCO MARTIN GOMEZ COL: 
PLANO: PLANTA TIPO – PROPUESTA INSTALACIONES POTENCIALMENTE PERTURBADORAS	ESCALA: 1/200 FECHA: JUNIO 2011 Nro: <b>3.5</b>

COAMO  
VISADO  
E.P. nº: TU/021825/2011  
Fecha: 01/06/2011



# PLANTA DE CUBIERTAS

PLAN ESPECIAL	
CLUB SOCIAL COIMBRA	
AV. DE LOS SAUCES, Nº 47, MOSTOLES MADRID	
EL PROMOTOR: <i>M.ª Rosa Pina</i>	EL ARQUITECTO: FRANCISCO MARTIN GOMEZ COL.
PLANO:	Escala: 1/200
PLANTA DE CUBIERTA INSTALACIONES POTENCIALMENTE PERTURBADORAS	FECHA: JUNIO 2011
	Nº: 3.6



COAM  
VISADO  
Rep. No. TU/021825/2011  
Fecha: 01/06/2011



(\*) IMAGEN ORIENTATIVA SOBRE ACTUACION PREVISTA

PLAN ESPECIAL

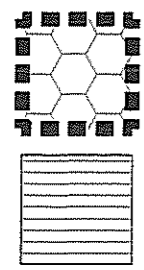
CLUB SOCIAL COIMBRA  
AV. DE LOS SAUCES, N° 47, MOSTOLES MADRID

EL PROMOTOR:  
*[Signature]*

EL ARQUITECTO:  
FRANCISCO MARTIN GOMEZ COL:  
*[Signature]*

PLANO:  
FINCAS RESULTANTES SUPERFICIES

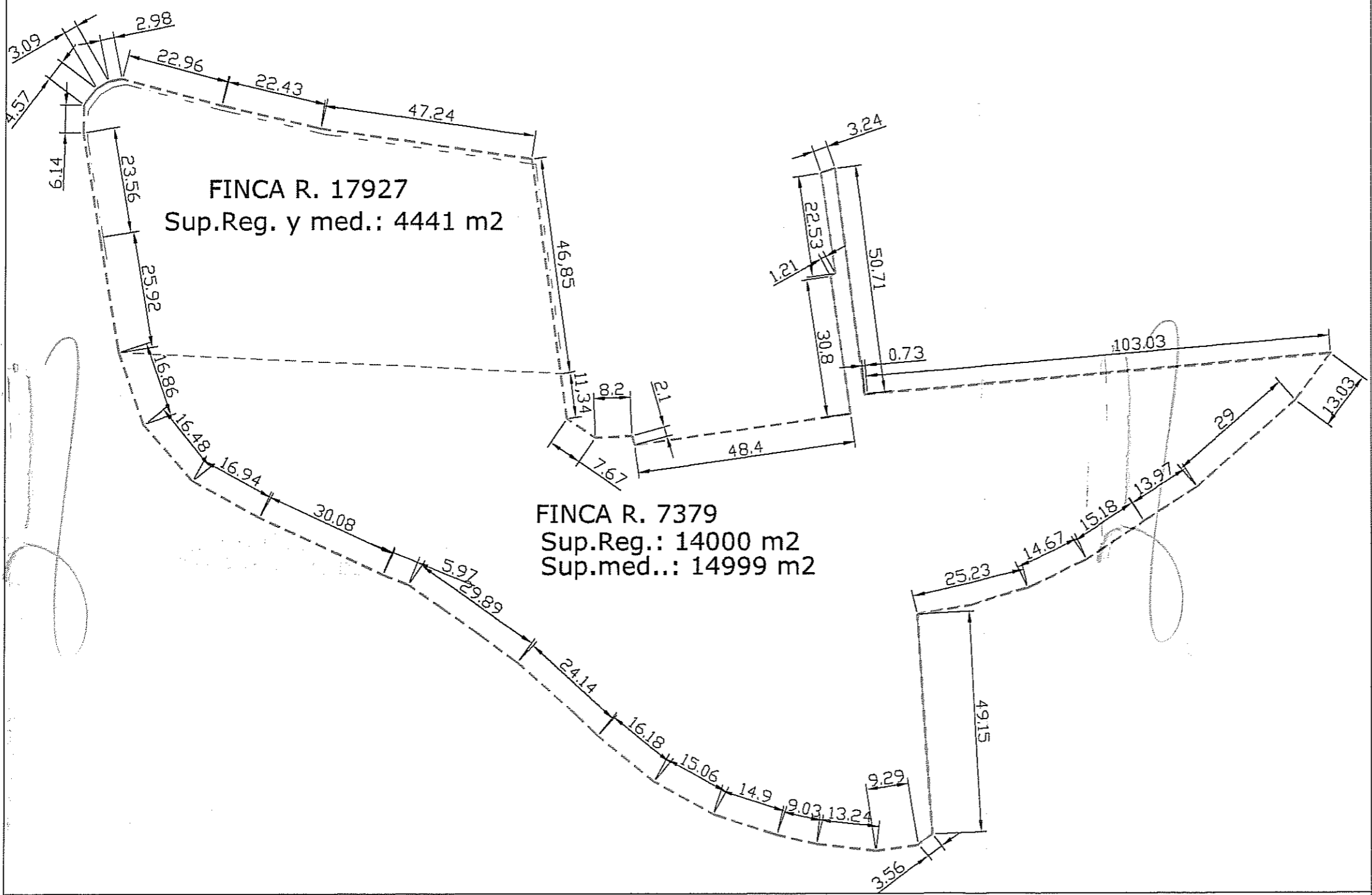
ESCALA: 1/750  
FECHA: JUNIO 2011  
Nro: 3.7



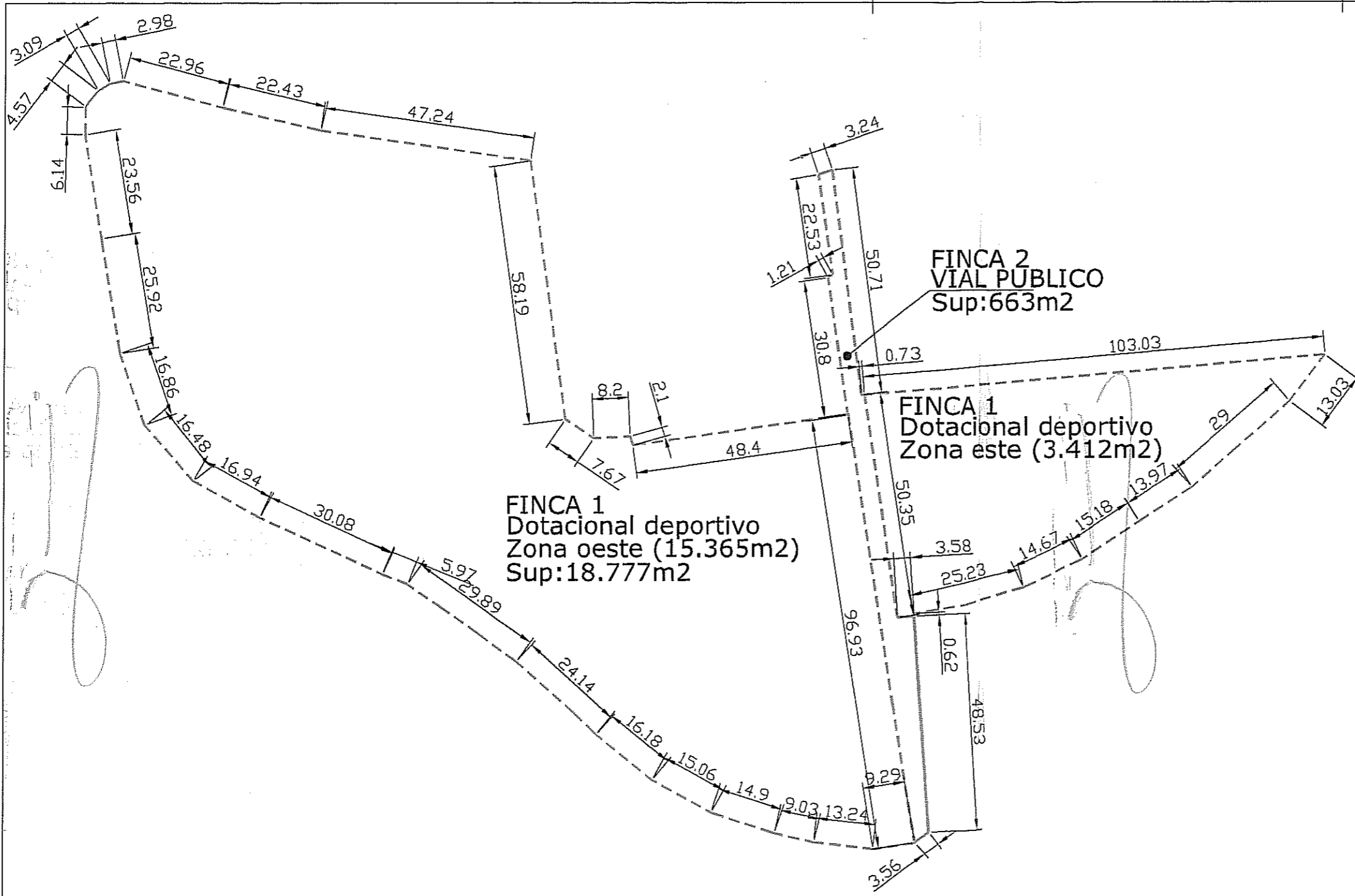
FINCA 1: ZONA DOTACIONAL DEPORTIVA

FINCA 2: VIAL PEATONAL PUBLICO

COAM  
VISADO  
E.P. N.º: TU/021829/2011  
FECHA: 06/06/2011



PLAN ESPECIAL	
CLUB SOCIAL COIMBRA AV. DE LOS SAUCES, N° 47, MOSTOLES, MADRID	
EL PROMOTOR: <i>HERNAN PINEA</i>	EL ARQUITECTO: FRANCISCO MARTIN GOMEZ COL: <i>[Signature]</i>
PLANO:  FINCAS MATRICES COTAS	ESCALA: 1/750 FECHA: JUNIO 2011 Nro: <b>3.8</b>



PLAN ESPECIAL

CLUB SOCIAL COIMBRA  
AV. DE LOS SAUCES, N° 47, MOSTOLES MADRID

EL PROMOTOR: <i>M.ª Rosa Eirua</i>	EL ARQUITECTO: FRANCISCO MARTÍN GÓMEZ COL: <i>[Signature]</i>
---------------------------------------	---

PLANO:  FINCAS RESULTANTES COTAS	ESCALA: 1/750 FECHA: JUNIO 2011 Nro: <b>3.8</b>
--	--

## **4. Ordenanzas Reguladoras**

### **4.b RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **4.b.1. DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL, ESTUDIOS DE DETALLE.**

El presente Plan Especial no necesita para poder desarrollarse ningún instrumento equidistributivo, pues afecta a un ámbito de suelo urbano consolidado y a un solo propietario. Si requerirá de operaciones de agrupación y segregación, urbanización e inscripción de la zona verde (paso peatonal) a favor del Ayuntamiento de Móstoles.

Además los retranqueos debido a la aplicación de las nuevas alineaciones conllevarán el cambio de inscripción en el registro de la propiedad y la cesión al Ayto. de los espacios con uso de vial público.

El plan Especial define con suficiente precisión las determinaciones pormenorizadas como para poder solicitar licencia de obra y actividad y edificar directamente, tras su aprobación.

Cuando se desee abrir un vial interior privado será obligatorio redactar un Estudio de Detalle y someter este a la aprobación del Ayuntamiento. Este tendrá calidad de calle interior privada y deberá cumplir lo establecido para estas en el Plan General.

#### **4.b.2. PARCELACIONES**

Se podrán realizar posteriores parcelaciones, siempre de acuerdo a las limitaciones establecidas en el presente Plan Especial, y a cuantas otras le pudieran ser de aplicación.

#### **4.b.3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

El ámbito es un suelo urbano consolidado, dotado con todos los servicios urbanísticos; acceso rodado, agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, etc... por lo que no resulta necesaria ninguna obra de urbanización.

## **4.B NORMAS DE EDIFICACIÓN.**

### **4.b.1 CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.**

No se admitirán invasiones de la vía pública, ni sobre ni bajo rasante, cualquier tipo de actuación en las aceras, requerirá permiso municipal.

No se ocuparán las vías públicas ni temporal ni permanentemente salvo que se cuente con permiso municipal específico.

Se estará a todo lo regulado al respecto en el vigente PGOU .

### **4.b.2 CONDICIONES DE VOLUMEN , HIGIÉNICAS, DE SEGURIDAD Y OTRAS APLICABLES A TODAS LAS ZONAS .**

- Las instalaciones se atenderán a las normas dictadas por los órganos administrativos competentes sobre la materia.
- Las especificadas en el Art. VIII.5.2.3. DFEPORTIVO las ordenanzas generales del PGOU.

**Cumplimiento de la Ordenanza municipal de protección al medio ambiente.**

Se seguirán las medidas especificada en los estudios ambientales adjuntos, ( **MEDIDAS DE GESTIÓN AMBIENTAL PARA LA ADECUADA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**)

### **4.b.3 NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA.**

#### **NORMA PARTICULAR DE LA ZONA ZU-D- PARQUE DEPORTIVO DE OCIO**

##### **A.- Definiciones:**

##### **a.0.- Definición:**

El uso pormenorizado Parque deportivo de Ocio tiene por finalidad el habilitar espacios donde sea posible desarrollar no solo los usos deportivos sino aquellos complementarios de este como, servicios de Ocio, hostelería y deporte al servicio de los vecinos de la zona.

El paso peatonal que divide el ámbito en 2 zonas, tiene calificación de zona de verde, y quedará regulado por la ordenanzas aplicables del PGOU.(ZV-1)

##### **a.1.- Ámbito territorial:**

Corresponde a las áreas establecidas en el plano 3.1 del Plan Especial como Parque de Ocio Coimbra, y que constituyen la totalidad de los suelos afectados por el Plan Especial, a excepción del paso peatonal.

### **a.2.- Tipologías edificatorias :**

Se autorizan las siguientes tipologías:

**Edificación exenta:** Edificación sin adosamiento a ningún lindero.

**Edificación pareada:** edificación adosada a un lindero

**Edificación adosada:** edificación adosada a más de un lindero.

### **a.3.- Tamaño mínimo de Parcela :**

El tamaño de la parcela mínima admisible será de 1.000m<sup>2</sup>.

### **a.4.- Frente mínimo de Parcela :**

Al menos una de los linderos de la parcela deberá recaer sobre vía pública debiendo contar con una longitud en dicho lindero superior a 20 metros.

### **a.5.- Edificabilidad**

Edificabilidad máxima sobre rasante (0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)= 9.388,50m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima asignable a usos complementarios con el dotacional deportivo (49%)= 4.600,36m<sup>2</sup>

### **a.6.- Obras permitidas :**

Nueva planta, ampliación, sustitución, reconstrucción, demolición, restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento y reestructuración.

**B.- Las condiciones volumétricas:****b.1.- Alineaciones y rasantes :**

Las alineaciones y rasantes serán las definidas por el plano 3.1 del presente plan, en desarrollo de las especificadas por el PGOU.

**b.2.- Retranqueos :**

Los retranqueos mínimos serán de 3m.

Para las edificaciones existentes con anterioridad a la redacción del presente plan especial se admitirán los retranqueos existentes, independientemente de a qué distancia queden una vez resituadas las alineaciones del nuevo PGOU.

Las edificaciones temporales desmontables deberán respetar esos retranqueos.

Se deberá observar el cumplimiento de la normativa de protección contra incendios aplicable en relación a la accesibilidad al interior de la parcela y a las fachadas de la edificación que deban quedar accesibles.

**b.3.- Ocupación máxima de parcela :**

El P.G.O.U. de Móstoles establecen que los usos compatibles con el uso principal dotacional deportivo ( Hostelería y Ocio) no podrán ocupar más de un 10% de la superficie del suelo de la reserva.

La ocupación de los edificios, fijos y permanentes, no podrá superar el 30% de la superficie neta de la parcela , quedando limitada además al espacio resultante de restar a la totalidad de la parcela las franjas delimitadas por los retranqueos a fachada y linderos. Deberá ajardinarse al menos el 25% del espacio no ocupado por la edificación sobre rasante.

En las zonas exteriores se admitirán edificaciones temporales, quioscos, carpas, etc, destinados a los usos complementarios admitidos, que no computarán a efectos de ocupación.

**b.4.- Superficie Máxima construible :**

Se remite como determinación estructurante al art. III.3.4. de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Móstoles.

**b.5.- Altura máxima de la edificación :**

Es la distancia vertical, medida en la fachada del edificio, desde la rasante de la acera o, en su caso, del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado de cubierta . Se expresa también en número de plantas incluida la planta baja y excluidos los semisótanos.

La altura máxima sobre rasante se limitará por 2 condiciones; 1ª- 3 alturas, 2ª- 10 metros de altura a la cara inferior del forjado de cubierta.

**b.6.- Altura libre mínima de plantas :**

Dependerá de los usos concretos y de las plantas en las que estos se desarrollen, ver condiciones de los usos.

Se ajustará a lo regulado por las NNUU del PGOU de Mostoles.

**b.7.- Sótanos y semisótanos :**

Su definición y condiciones se ajustarán a lo regulado por las NNUU del PGOU de Mostoles.

**b.8.- Ocupación bajo cubierta :**

Su definición y condiciones se ajustarán a lo regulado por las NNUU del PGOU de Mostoles.

**b.9.- Vuelos :**

Su definición y condiciones se ajustarán a lo regulado por las NNUU del PGOU de Mostoles.

**b.10.- Cerramientos de parcela :**

Su definición y condiciones se ajustarán a lo regulado por las NNUU del PGOU de Mostoles.

**b.11.- Espacios libres de parcela :**

Su definición y condiciones se ajustarán a lo regulado por las NNUU del PGOU de Mostoles.

**b.12.- Entreplantas:**

Su definición y condiciones se ajustarán a lo regulado por las NNUU del PGOU de Mostoles.

**b.13.- Soportales.**

Su definición y condiciones se ajustarán a lo regulado por las NNUU del PGOU de Mostoles.

**C.- Tolerancia de los usos:****Uso Principal, predominante o dominante y usos compatibles.**



**Usos Genérico: Equipamiento: Dotacional deportivo ZU-D-PDO****Usos pormenorizados predominante y compatibles**

USO PORMENORIZADO	ORDENANZA PARQUE DEPORTIVO DE OCIO	
	PREDOMINANTE	COMPATIBLE
1. DEPORTIVO	SI	
2. HOSTELERÍA - OCIO		SI
3. PEQUEÑO COMERCIO		SI
4. DOCENTE (GUARDERIA)		SI
5. OTROS (ADMITIDOS POR EL PGOU Y RELACIONADOS CON EL USO GENÉRICO, MENOS LOS PROHIBIDOS)		SI

USO PREDOMINANTE: se admite en todas sus categorías o clases, ver condiciones en cuadro adjunto (apartado 4.d).

USOS COMPATIBLES: Aquellos diferentes del principal y que no prohibidos, se admiten hasta el 49% del total, y siempre que estén relacionados con el resto de la actividad. Ver condiciones en cuadros adjuntos (apartado 4.d). Para los usos no especificados se estará a lo regulado en el PGOU de Móstoles.

USOS PROHIBIDOS; (Los especificados en el PGOU)

En lo no especificado en estas condiciones se estará a lo dispuesto en el PGOU y resto de normativa aplicable.

**D.- Condiciones estéticas:****d.1.- Materiales al exterior:**

Su definición y condiciones se ajustarán a lo regulado por las NNUU del PGOU de Móstoles.

**4.D NORMAS DE LAS ACTIVIDADES O USOS PORMENORIZADOS**

1. DEPORTIVO – USO PRINCIPAL O PREDOMINANTE			
DEFINICIÓN			
En el se incluyen los campos de deporte en todos sus aspectos locales e instalaciones destinadas a la práctica del mismo, piscinas y similares, sean de carácter público o privado.			
CLASES	DEFINICIÓN DE CADA CLASE	PERMITIDA	CONDICIONES ADMISIÓN
D-1	INSTALACIONES SIN ESPECTADORES	X	
D-2	INSTALACIONES CON ESPECTADORES	X	
D-3	INSTALACIONES EXTENSIVAS (GOLF, ETC)		

CONDICIONES PARA LAS CLASES ADMITIDAS	
APARCAMIENTOS	CLASE D-1: 1,5 PLAZAS CADA 100m2 CLASE D-2: LOCALES PARA 35-500 ESPECT. 1 PLAZA CADA 50 M2 ACC. PUBL. O 35 ESPECTADORES LOCALES PARA 500-2,000 ESPECT. 1 PLAZA CADA 25 M2 ACC. PUBL. O 35 ESPECTADORES LOCALES PARA >2,000 ESPECT. 1 PLAZA CADA 50 M2 ACC. PUBL. O 50 ESPECTADORES SE ESTABLECERA EN INTERIOR DE PARCELA LUGAR DE 20X.30 PARA DESCARGA DE AUTOCARES CADA 2,500M2 DE ESPACIO PARA PUBLICO.
INCENDIOS	SE DEBERÁ CUMPLIR NORMATIVA PROTECCIÓN
MOLESTIAS	SE DEBERÁN ARTICULAR MEDIDAS NECESARIAS PARA EVITAR AL ENTORNO MOLESTIAS, OLORES, HUMOS, RUIDOS, ETC. SIENDO APLICABLE LA LEGISLACIÓN AMBIENTAL VIGENTE EN EL MOMENTO DE ENTRADA EN VIGOR DE LA ACTIVIDAD. DEBERÁN PRESENTAR CERTIFICADO DE TECNICO COMPETENTE SOBRE EL AISLAMIENTO EN LA SOLICITUD DE LA LICENCIA DE ACTIVIDAD.
LIMITACIONES ESPECIFICAS	SE CUMPLIRÁN LAS CONDICIONES QUE FIJEN LAS DISPOSICIONES VIGENTES. (REGLAMENTO DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y REGL. DE PREVENCIÓN DE LA VIOLENCIA EN LOS ESPECTÁCULOS PÚBLICOS). NORMATIVA APLICABLE EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y NORMATIVA APLICABLE DE LA COMUNIDAD DE MADRID. CTE Y NORMATIVA ESPECIFICA DEL AYTO DE MOSTOLES.

## 2. HOSTELERÍA Y OCIO - USO COMPATIBLE

DEFINICIÓN			
Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida social, de relación, esparcimiento, ocio y recreo.			
CLASES	DEFINICIÓN DE CADA CLASE	PERMITIDA	CONDICIONES ADMISIÓN
HO-1	bares, restaurantes y cafeterías sin espectáculo	X	EN EDIFICIO EXCLUSIVO O COMPARTIDO
HO-2	Bares con espectáculos	X	EN EDIFICIO EXCLUSIVO O COMPARTIDO
HO-3	Discotecas y salas de fiestas	X	EN EDIFICIO EXCLUSIVO O COMPARTIDO
HO-4	Juegos recreativos y de azahar		
CONDICIONES PARA LAS CLASES ADMITIDAS			
<b>SIEMPRE DEBERAN ESTAR RELACIONADOS CON Y LIGADOS AL USO DOTACIONAL.</b>			
CONCENTRACIÓN	DEBERÁ JUSTIFICARSE QUE NO SE SUPERAN LAS LIMITACIONES A LA CONCENTRACIÓN DE ESTE TIPO DE LOCALES según LO ESTABLECIDO POR LAS CONDICIONES DE USO DEL PGOU.		
APARCAMIENTO	1 CADA 30m2 DE LAS ZONAS DEDICADAS A USO PUBLICO. CON UN MÍNIMO DE 1.5 PLAZAS CADA 100m2 CONST.		
INCENDIOS	SE DEBERÁ CUMPLIR NORMATIVA PROTECCIÓN		
MOLESTIAS	SE DEBERÁN ARTICULAR MEDIDAS NECESARIAS PARA EVITAR AL ENTORNO MOLESTIAS, OLORES, HUMOS, RUIDOS, ETC. SIENDO APLICABLE LA LEGISLACIÓN AMBIENTAL VIGENTE EN EL MOMENTO DE ENTRADA EN VIGOR DE LA ACTIVIDAD.		
LIMITACIONES ESPECIFICAS	SE CUMPLIRÁN LAS CONDICIONES QUE FIJEN LAS DISPOSICIONES VIGENTES. (REGLAMENTO DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS. REAL DECRETO 2816 / 82). NORMATIVA APLICABLE EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y NORMATIVA APLICABLE DE LA COMUNIDAD DE MADRID. CTE Y NORMATIVA ESPECIFICA DEL AYTO DE MOSTOLES.		

## 3. PEQUEÑO Y MEDIANO COMERCIO - USO COMPATIBLE

DEFINICIÓN			
Comprende este uso las actividades y usos destinadas a la venta o permuta de mercancías o servicios personales, incluyendo su almacenamiento cuando la superficie de venta es superior al 60%.			
CLASES	DEFINICIÓN DE CADA CLASE	PERMITIDA	CONDICIONES ADMISIÓN
PC-1	Superficie de venta inferior a 450m2	X	EN EDIFICIO EXCLUSIVO O COMPARTIDO
PC-2	Superficie de venta entre 450m2 y 1000m2.	X	EN EDIFICIO EXCLUSIVO O COMPARTIDO
PC-3	Superficie de venta entre 1000m2 y 2,500m2.		
CONDICIONES PARA LAS CLASES ADMITIDAS			
<b>SIEMPRE DEBERAN ESTAR RELACIONADOS CON Y LIGADOS AL USO DOTACIONAL.</b>			
ALTURA LIBRE MÍNIMA	3M, EXCEPTO EN SOTANO Y SEMISOTANO, QUE SERA DE 2,7m EXCEPTO PARA EDIFICACIONES CONSTRUIDAS PARA ESTE USO ANTES DE LA APROBACIÓN DEL VIGENTE PGOU.		

EL CTE  
S O FRACCIÓN SE AUMENTARA UN RETRETE  
IDRAN ANTES DE SUP > 1,2m2.  
ABIERTAS SI CUMPLEN CON LAS NORMAS

### CHIMENEAS

RGENCIA DISPUESTOS EN CTE  
LO DEBERÁN TENER LA RESISTENCIA Y  
LICABLES SI NO QUE DEBERÁN GARANTIZAR  
ÍSTICAS DETERMINADOS POR LA NORMA.  
IS DE EMISIONES DE RUIDO, HUMOS, ETC.  
O LOS LOCALES CON ACTIVIDADES QUE  
DIO ACÚSTICO.  
IN DE ESPACIO DE CARGA Y DESCARGA EN  
CAMBIAMIENTO OBLIGATORIAS.  
TA BAJA Y DEBERÁN ESTAR COMUNICADOS  
ICIE DE VENTA DE LA PLANTA SOTANO.

LA BAJA EN EDIFICIO NO EXCLUSIVO NO

DO A COTA 0. EL TRANSITO DE BASURAS  
BASURAS QUE SE PRODUZCAN DURANTE

1 PLAZA 100m2 DE INSTALACION .. EN PC-3

L ENTORNO MOLESTIAS, OLORES, HUMOS,  
VIGENTE EN EL MOMENTO DE ENTRADA EN

ES VIGENTES. (LEY DE COMERCIO INTERIO  
ESTATAL DE COMERCIO MINORISTA DE  
SIBILIDAD Y NORMATIVA APLICABLE DE LA  
O DE MOSTOLES.

el resto de la actividad.

ARQUITECTO:

Disco Martín Gómez

ESCALERAS	LAS ESCALERAS AL PUBLICO CUMPLIRAN LO ESTABLECIDO EN EL CTE
SERVICIOS HIGIENICOS	HASTA 120m2 UN RETRETE Y UN LAVABO, POR CADA 200m2 MAS O FRACCION SE AUMENTARA UN RETRETE Y UN LAVABO. A PARTIR DE 120m2 SEPARADOS POR SEXOS. TENDRAN ANTESALA DE SUP > 1,2m2.
GALERIAS	SE PUEDEN ESTABLECER GALERIAS INTERIORES VOLADAS Y ABIERTAS SI CUMPLEN CON LAS NORMAS PARA ENTREPLANTAS.
VENTILACIÓN	LA VENTILACIÓN DE COCINAS Y SIMILARES SE EFECTUARA POR CHIMENEAS
SALIDAS	DISPONDRÁN DE LAS SALIDAS Y OTROS ELEMENTOS PARA EMERGENCIA DISPUESTOS EN CTE
MATERIALES Y ESTRUCTURA	LA ESTRUCTURA Y LOS MATERIALES EMPLEADOS NO SOLO DEBERÁN TENER LA RESISTENCIA Y ESTABILIDAD AL SUELO DETERMINADOS POR LAS NORMAS APLICABLES SINO QUE DEBERÁN GARANTIZAR QUE NO SE SUPEREN LOS NIVELES MÁXIMOS DE EMISIONES ACÚSTICAS DETERMINADOS POR LA NORMA.
EMISIONES	SE GARANTIZARA QUE NO SE SUPERAN LOS LIMITES MÁXIMOS DE EMISIONES DE RUIDO, HUMOS, ETC, OLORES, ETC.. FIJADOS POR LAS NORMAS. EN TODO CASO LOS LOCALES CON ACTIVIDADES QUE PREVISBLEMENTE GENEREN RUIDO DEBERÁN APORTAR UN ESTUDIO ACÚSTICO.
CARGA Y DESCARGA	LAS PARCELAS CON MAS DE 1000m2 CONSTRUIDOS DISPONDRÁN DE ESPACIO DE CARGA Y DESCARGA EN EL INTERIOR DE LA PARCELA A PARTE DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO OBLIGATORIAS.
LOCALES EN SOTANO	NO PODRÁN SER INDEPENDIENTES DE LOS SITUADOS EN PLANTA BAJA Y DEBERÁN ESTAR COMUNICADOS POR HUECOS CON SUPERFICIE SUPERIOR AL 15% DE LA SUPERFICIE DE VENTA DE LA PLANTA SOTANO.
LOCALES EN EDIFICIOS NO EXCLUSIVOS	LOS LOCALES EN SÓTANO O PLANTA PRIMERA VINCULADA A LA BAJA EN EDIFICIO NO EXCLUSIVO NO PODRÁN SUPERAR EL 30% DE LA SUPERFICIE TOTAL.
BASURAS	DEBERÁN EXISTIR CUARTOS DE BASURA DE TAMAÑO ADECUADO A COTA 0. EL TRANSITO DE BASURAS SERA HIGIÉNICO. SE UBICARAN DEPÓSITOS EN PARCELA PARA BASURAS QUE SE PRODUZCAN DURANTE LAS HORAS DE FUNCIONAMIENTO.
APARCAMIENTO	SE DEBERÁ CUMPLIR NORMATIVA PROTECCIÓN EN PC-1 Y PC-2, 1 PLAZA 100m2 DE INSTALACION .. EN PC-3 CADA 30m2 DE LAS ZONAS DEDICADAS A VENTA.
INCENDIOS	DEBERAN CUMPLIR CON LA NORMATIVA APLICABLE.
MOLESTIAS	SE DEBERÁN ARTICULAR MEDIDAS NECESARIAS PARA EVITAR AL ENTORNO MOLESTIAS, OLORES, HUMOS, RUIDOS, ETC.SIENDO APLICABLE LA LEGISLACIÓN AMBIENTAL VIGENTE EN EL MOMENTO DE ENTRADA EN VIGOR DE LA ACTIVIDAD.
LIMITACIONES ESPECIFICAS	SE CUMPLIRAN LAS CONDICIONES QUE FIJEN LAS DISPOSICIONES VIGENTES . (LEY DE COMERCIO INTERIO DE LA CM, DECRETO QUE LA DESARROLLA, LEGISLACIÓN ESTATAL DE COMERCIO MINORISTA DE ALIMENTACION). NORMATIVA APLICABLE EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y NORMATIVA APLICABLE DE LA COMUNIDAD DE MADRID. CTE Y NORMATIVA ESPECIFICA DEL AYTO DE MOSTOLES.
<b>4. DOCENTE (GUARDERIA)</b>	
<i>Según lo especificado en el PGOU y siempre que este relacionado con el resto de la actividad.</i>	

Móstoles, 1 de Julio de 2011

LA PROPIEDAD:  
EL BALCON DE COIMBRA, S.L.

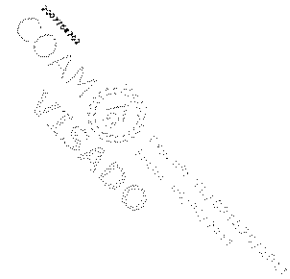
*M. Rosa Piña*

Fdo.: M<sup>a</sup> Rosa Piña Gutiérrez

EL ARQUITECTO:

*Francisco Martín Gómez*

Fdo.: Francisco Martín Gómez



## **5.- Anexos**

- 5.0 Notas Simples y fichas catastrales.
- 5.1 Estudio de los Impactos ambientales
- 5.2 Estudio acústico
- 5.3 Estudio de tráfico

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOSTOLES NÚMERO TRES

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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

Fecha de Emisión: UNO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL ONCE

Expedida a solicitud de: ALVAREZ MARTINEZ, LAURA.

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MOSTOLES SECC.02 N°: 7379 IDUFIR: 28123000190406

Naturalera URBANA: Solar  
Localización: CALLE DESCONOCIDA SN, Situación: PARQUE COIMBRA, PARCELA D-NUEVE  
Ref.Catastral:NO CONSTA Polígono: Parcela:  
Superficies: Terreno: catorce mil metros cuadrados,  
DESCRIPCION: DESTINADA A USO DEPORTIVO

TITULARIDADES

TITULAR

TOMO LIBRO FOLIO ALTA

COMUNIDAD GENERAL DE PROPIETARIOS DE PARQUE COIMBRA,

H80288632 1288 88 149 2

La totalidad del pleno dominio, por título de cesión onerosa, inscrita con fecha 13/07/00, mediante escritura autorizada en Madrid el día 20/06/00 por el Notario DON LUIS SANZ ROBERO con número de protocolo 2.763/2000

CARGAS

Esta finca queda afectada durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día trece de julio de dos mil, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de transmisiones patrimoniales y a.j.d..

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

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de UNO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL ONCE, antes de la apertura del diario.

Honorarios: 3,01 Euros Arancel N°4.

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pasetas a que se refiere la precedente información, resulta de

1. dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 del Título VIII Sección II de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Título VIII del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
  - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
  - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOSTOLES NÚMERO TRES

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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

Fecha de Emisión: UNO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL ONCE

Expedida a solicitud de: ALVAREZ MARTINEZ, LAURA.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE MOSTOLES SECC.02 N°: 17927 IDUPIR: 28123000362740

Naturaleza URBANA: Edificio servicios

Localización: AVENIDA SAUCES 47, Situación: PARQUE COIMBRA. CHALET "CLUB SOCIAL"

Ref.Catastral:1322720VK2612S0001JQ Poligono: Parcela:

Superficies: Construida: mil novecientos nueve metros, ochenta y ocho decímetros cuadrados, Terreno: cuatro mil cuatrocientos cuarenta y un metros cuadrados,

Linderos:

Norte, -accasos-, con la Avenida de los Sauces, en varios tramos de 30, 20, 15 y 26 metros -más curvas-

Sur, con la parcela d-9, en línea recta de 106 metros;

Este, con la parcela S-9B, en línea recta de 40 metros -más curvas-

Oeste, con la calle de los Cedros, en línea recta de 30 metros -más curvas-

La edificación está compuesta de planta Baja, Primera y Semisótano, con unas superficies totales de Carradas 1.909,88 m2; Terrazas cubiertas 1.056,63 m2; Suman 2.966,51 m2. Parcela S-9A

TITULARIDADES

TITULAR

TOMO LIBRO FOLIO ALTA

COMUNIDAD GENERAL DE PROPIETARIOS DE PARQUE COIMBRA,

H80288632 1727 403 25 1

La totalidad del pleno dominio, por título de cesión gratuita, inscrita con fecha 20/12/06, mediante escritura autorizada en Madrid el día 11/03/05 por el Notario DON LUIS SANZ RODERO con número de protocolo 995/2005

CARGAS

APECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del 20 de Diciembre de 2.006

APECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del 20 de Diciembre de 2.006

APECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del 20 de Diciembre de 2.006

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

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de UNO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL ONCE, antes de la apertura del diario.

Honorarios: 3,01 Euros Arancel Nº4.

#### ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 del Título VIII Sección II de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Título VIII del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
  - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
  - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento que antecede, compuesto de 39 páginas numeradas de la 1 a la 39 y rubricado marginalmente por el Secretario General que suscribe, ha sido aprobado Definitivamente por resolución de Pleno de fecha 22 de Septiembre 2011

Móstoles, 22 de Septiembre 2011  
El Secretario General

