

PLAN ESPECIAL DE CONTROL DE USOS

PLAN PARCIAL PP-6 • PARCELA 3 • MÓSTOLES

B I A R Q U I T E C T O S

Calle Illescas 91, 2º C • 28024 • Madrid • T: 91 512 09 22 • F: 711 68 83 • e-mail: biarquitectos@biarquitectos.es

| CAP | DESCRIPCIÓN | PAG |
|------------|--|-----------|
| | PREÁMBULO | 3 |
| I | MEMORIA | 6 |
| I.1 | DATOS DEL ENCARGO | 7 |
| I.2 | DATOS REGISTRALES | 7 |
| I.3 | OBJETO DEL PLAN ESPECIAL | 7 |
| I.4 | FIGURA DE PLANEAMIENTO | 8 |
| I.5 | ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL | 10 |
| I.6 | JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL PLAN ESPECIAL | 10 |
| I.6.1 | JUSTIFICACIÓN ATENDIENDO AL PLANEAMIENTO | 10 |
| I.6.2 | JUSTIFICACIÓN ATENDIENDO A LA ESTRUCTURA COMERCIAL DE LA CIUDAD | 10 |
| I.6.3 | JUSTIFICACIÓN ATENDIENDO AL CONTEXTO SOCIO-ECONÓMICO | 11 |
| I.6.3.a | MOVIMIENTO LABORAL | 12 |
| I.6.3.b | RENTA FAMILIAR | 14 |
| I.6.3.c | DISTRIBUCIÓN DE LA OCUPACIÓN | 15 |
| I.6.4 | CONCLUSIONES | 15 |
| I.7 | REPARCELACIÓN | 15 |
| I.8 | INCIDENCIA MEDIOAMBIENTAL DE LA PROPUESTA | 16 |
| I.8.1 | ESTUDIO DE TRÁFICO | 16 |
| I.8.2 | ESTUDIO ACÚSTICO | 17 |
| II | REPARCELACIÓN. SEGREGACIÓN DE PARCELAS | 20 |
| II,1 | DATOS DEL ENCARGO | 21 |
| II,2 | DATOS REGISTRALES | 21 |
| II,3 | CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN | 21 |
| II,4 | PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN | 22 |
| II,5 | CRITERIOS ADOPTADOS | 22 |
| II,6 | SEGREGACIÓN PROPUESTA | 22 |
| II,7 | DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES | 23 |
| II.7.1 | PARCELA 3.A | 23 |
| II.7.2 | PARCELA 3.B | 24 |
| III | ORDENANZAS Y NORMAS URBANÍSTICAS | 25 |
| III,1 | NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL | 26 |
| III,2 | NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA | 27 |
| III.2.a | DETERM. PROPUESTAS DE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACIÓN Y EL SUELO | 27 |
| III.2.b | DETERMINACIONES DE VOLUMEN ESPECÍFICAS PROPUESTAS | 30 |
| III,3 | ÁREA HOMOGÉNEA DE AFECCIÓN | 31 |
| III,4 | FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES | 32 |
| III.4.1 | PARCELA 3.A | 33 |
| III.4.2 | PARCELA 3.B | 34 |

| CAP | DESCRIPCIÓN | PAG |
|-----------|---|-----------|
| IV | ESTIMACIÓN DE DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO | 35 |
| IV.1 | PLAZAS DE APARCAMIENTO | 36 |
| IV.1.a | Parcela 3.a | 36 |
| IV.1.b | Parcela 3.b | 37 |
| IV.2 | ÁREA DE RESERVA PARA CARGA Y DESCARGA | 37 |
| IV.3 | CUADRO RESUMEN | 38 |

ANEXOS

- I NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
- II AUTORIZACIÓN PARA LA REALIZACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
- III RELACIÓN DE COLINDANTES

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 00 PLANO DE LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO
- 01 PLANO DE SITUACIÓN Y ÁMBITO DE LA ORDENANZAZU-AE-2 EN PP-6
- 02 PLANO DE ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 03 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO ▪ ESTADO ACTUAL PARCELA
- 04 ÁREA DE MOVIMIENTO
- 05 PROPUESTA DE PREPARCELACIÓN

DOCUMENTACIÓN ADJUNTA

- I ESTUDIO DE TRÁFICO
- II ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

PLAN ESPECIAL DE CONTROL DE USOS

PLAN PARCIAL PP-6 • PARCELA 3 • MÓSTOLES

PREÁMBULO

PREÁMBULO

Las construcciones, obras, usos y actividades en las diferentes clases y categorías del suelo del término municipal de Móstoles se regulan en el Plan General de Móstoles mediante:

- Unas Normas Urbanísticas Generales, y
- Unas Normas Urbanísticas Particulares

Las Normas Urbanísticas Generales tienen carácter subsidiario y complementario de las Normas Urbanísticas Particulares, de las Ordenanzas Municipales que pueda aprobar el Ayuntamiento de Móstoles en ejercicio de las competencias que le atribuye la legislación de régimen local, así como de la legislación urbanística y sectorial aplicable.

Las Normas Urbanísticas Particulares regulan la construcción y los usos y actividades en cada una de las diferentes zonas y ámbitos de Suelo Urbano, Sectores de Suelo Urbanizable y Redes Supramunicipales y Generales que discurren por varias clases de suelo. Tienen carácter de Ordenanza para las actuaciones asistemáticas de suelo urbano.

La Ordenanza Particular incluye:

- Unas determinaciones sobre Volumen. En las que se explicitan los parámetros de altura, ocupación, retranqueos, etc. que sirven para definir y localizar la superficie construible.
- Unas determinaciones de Uso en las que se señala:
 - Uso Genérico. Uso de referencia que engloba un conjunto de usos pormenorizados de función similar.
 - Uso Predominante. Es el uso pormenorizado que predomina en la zona de ordenanza de que se trate.
 - Usos Compatibles aquellos usos que sin ser predominantes son admitidos en la zona de que se trate, bien en edificio exclusivo, bien compartidos en un mismo edificio.

Estos últimos no podrán consumir más del 45% de la edificabilidad de la edificación en la que se incluyan y cuando no se indica situación en el edificio se entiende en planta baja y primera con acceso exclusivo desde la planta baja. Si, además, se permite en otras plantas, se especifica

- Se entienden como prohibidos los no especificados.

La Norma Urbanística Particular que cuando se refiere a Suelo Urbano Sectorizado incluye todas o alguna de las determinaciones siguientes:

- Unas determinaciones de Volumen. En las que se explicita el aprovechamiento asignado por el Plan así como los parámetros que deben ser tenidos en cuenta por el planeamiento de desarrollo para materializarlo en la ordenación pormenorizada.

- Unas Determinaciones de Uso. En las que se indica el uso global y los usos pormenorizados con sus coeficientes de homogeneización. El uso Predominante, los usos permitidos tanto en edificio exclusivo como compartidos en el mismo edificio que el predominante y los usos prohibidos.

- Unas determinaciones de Gestión. En las que se señala el sistema de actuación y, en su caso, plazos y condiciones para el desarrollo del planeamiento subordinado

- Unas Determinaciones de Ordenación. En las que se establecen las líneas generales que debe respetar el planeamiento subordinado.

- Otras Condiciones. En donde se incluyen una serie de exigencias que deben cumplirse para el desarrollo del ámbito.

El presente Plan Especial, atendiendo a lo anteriormente expuesto, pretende establecer unas nuevas condiciones urbanísticas en la parcela objeto del mismo, en base a la Ordenación particular en que se engloba, conservando y cumpliendo lo explicitado en las Ordenanzas Generales que establece el Plan General de Móstoles, así como en la Revisión del mismo, en base a las justificaciones que en éste documento se exponen a continuación.

BIARQUITECTOS, SLP

Luis Biarge Ruiz
•Arquitecto•

PLAN ESPECIAL DE CONTROL DE USOS

PLAN PARCIAL PP-6 • PARCELA 3 • MÓSTOLES

I MEMORIA

I.1 DATOS DEL ENCARGO

El presente Plan Especial de es redactado por el equipo técnico de **BIARQUITECTOS**, S.L.P., dirigido por Luis Biarge Ruiz, Arquitecto colegiado número 7887 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, por encargo de D. José Manuel González Perales, en nombre y representación de la entidad mercantil TALINVERS, S.A., con CIF A-45242096 y domicilio fiscal en la antigua Carretera Nacional V, kilómetro 107,500.

D. José Manuel González Perales actúa mediante autorización de D. Juan Dionisio Gallardo Serrano, que actúa en representación de la entidad mercantil SERVIHABITAT XXI, SAU, con CIF A-63379135, domiciliada en Barcelona, Travesera de Gracia, 17-19 que ostenta la Propiedad de la parcela, cuyos datos registrales se exponen a en el epígrafe siguiente.

I.2 DATOS REGISTRALES

La parcela objeto del Plan Especial se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Móstoles, Tomo 1.345, Libro 184, Folio 115, Finca nº 19872, Inscripción 4ª.

Descripción:

“Parcela de terreno en término de Móstoles, parte del Polígono Industrial denominado Prado Regordoño, señalada con el número tres en el plano parcelario de su Plan Parcial de Ordenación. Mide siete mil ochocientos ochenta y seis metros cuadrados (según reciente levantamiento topográfico, siete mil ochocientos ochenta y tres metros cuadrados con sesenta y cinco decímetros cuadrados) y linda al Norte con Calle Torres Quevedo al Sur, límite del Polígono; Este, límite del Polígono y parcela número cuatro y, Oeste, parcela número dos.

I.3 OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

El objeto del presente Plan Especial consiste en la reconsideración del uso de la parcela reseñada en el epígrafe I.2, con el fin de generar una actividad económica que permita, a su vez, la ocupación de la única parcela sin edificar en la manzana en la que se ubica la misma.

El Plan General Municipal de Móstoles, con aprobación definitiva el día 25 de abril de 2009, regula los usos mediante las Normas Generales, que definen los diferentes usos globales ubicados en el territorio que sintetizan los usos pormenorizados y su proporción en una determinada zona y los usos genéricos que agrupan conceptualmente a dichos usos pormenorizados; la Norma Particular especifica los usos permitidos, tanto predominantes como compatibles, y el grado de compatibilidad en las diferentes

situaciones de estos últimos. Las condiciones generales de compatibilidad y los umbrales de impactos admisibles se definen teniendo en cuenta los dos niveles: el zonal (uso global) y el de parcela (uso pormenorizado).

El Plan General, en su Tomo 4.1 desarrolla las NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES mediante las ORDENANZAS DE SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN. En la ordenanza ZU-AE-2 en lo que afecta al Área Homogénea definida por el Plan Parcial PP-6 Regordóño, en sus determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo, establece como Uso Genérico de la zona el "*Productivo*" y como Uso Pormenorizado Predominante el de "*Industria, talleres y almacenes*", en Grado 2 (PI-2), o bien *Terciario Productivo en Categoría PT-3, PT-4, o PT-5*.

En el documento especificado se reseña como Uso *Compatible en edificio exclusivo*, en su apartado *b2.2) Del uso genérico de abastecimiento y consumo* la capacidad de establecimiento, dentro del uso genérico especificado, los pormenorizados de Restaurante (Hostelería y Ocio) y Comercial en Categoría PC-3 (Comercio medio hasta 2.500 m²), en ambos casos, previa redacción de un Plan Especial que analice la compatibilidad funcional con el entorno.

Consiguientemente, el objeto de este Plan Especial consiste en la obtención de la autorización, mediante la figura de planeamiento presentada, por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Móstoles para establecer como compatibles en edificio exclusivo los usos Comercial PC-3 y Restaurante, manteniendo como Uso Predominante el definido por el Plan General de Móstoles.

I.4 FIGURA DE PLANAMIENTO

La Ordenanza ZU-AE-2 dentro del apartado *b2.2) Del uso genérico de abastecimiento y consumo*, establece el Plan Especial como figura urbanística para el establecimiento de los usos a que hace referencia el mismo.

La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio), en su Artículo 67.1 establece que "toda alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación. *Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevada 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*".

Asimismo, la misma Ley 9/2001, en su Artículo 50.2 especifica que "el Plan Especial podrá *modificar* o *mejorar* la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.

Considerando que una de las funciones que se atribuye a los Planes Especiales es "la conservación, la rehabilitación o *la mejora del medio urbano* y del medio rural", (Art. 50.1. a de la L.S.C.M.) parece que procede la figura urbanística propuesta a los fines que pretende.

El Plan Especial habrá de contener las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del Plan General, así como las determinaciones propias del Plan Parcial, incluidas las establecidas directamente por el Plan General.

El procedimiento de aprobación del Plan Especial se ajustará a lo prescrito en la referida Ley 9/2001 en su Artículo 57.4 en lo concerniente a los Planes Parciales de iniciativa particular:

a) El Alcalde, motivadamente y dentro de los treinta días siguientes a la presentación de la solicitud, adoptará la que proceda entre las siguientes resoluciones:

1º Admisión de la solicitud a trámite, con aprobación inicial del proyecto de Plan.

2º Admisión de la solicitud a trámite, con simultáneo requerimiento al solicitante para que subsane y, en su caso, mejore la documentación presentada en el plazo que se señale. Este requerimiento, que no podrá repetirse, suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver. Cumplimentado en forma el requerimiento, el Alcalde adoptará alguna de las resoluciones a que se refieren los apartados 1 y 3.

3º Inadmisión a trámite por razones de ilegalidad, incluidas las de ordenación territorial y urbanística. De esta resolución deberá darse cuenta al Pleno del Ayuntamiento en la primera sesión que celebre.

b) Aprobado inicialmente el Plan, la instrucción del procedimiento se desarrollará conforme a lo dispuesto en el punto 2 de este artículo (Planes Parciales o Especiales formulados por el Municipio o por otra Administración pública), en las siguientes consideraciones:

- Sólo se requerirá de órganos y entidades administrativas los informes que estén legalmente previstos como preceptivos, por la Ley 9/2001 o la legislación sectorial.
- La aprobación provisional procederá sólo cuando el Municipio no sea competente para acordar la definitiva, correspondiendo en tal caso la aprobación provisional al Pleno de Ayuntamiento.

Se establece, no obstante, la siguiente salvedad en el procedimiento cuando se trata de Planes de iniciativa particular:

1º La aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública deberá notificarse individualmente a todos los propietarios afectados.

2º De introducirse modificaciones con la aprobación provisional del proyecto de Plan, éstas deberán notificarse individualmente a todos los propietarios afectados, así como a los que hubieran intervenido en el procedimiento.

En virtud del Artículo 33 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, referido a la potestad de planeamiento, cumple la figura propuesta en lo relativo a la diferenciación entre determinaciones estructurantes, correspondientes al planeamiento general y las determinaciones pormenorizadas, que corresponden al planeamiento de desarrollo.

I.5 ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial restringe su ámbito de aplicación a la parcela objeto del mismo, descrita en el epígrafe I.2 de éste.

I.6 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL PLAN ESPECIAL

I.6.1 JUSTIFICACIÓN ATENDIENDO AL PLANEAMIENTO

La inmensa mayoría del Suelo urbano de Móstoles ha alcanzado un grado de consolidación que se podría considerar irreversible. Consecuentemente, como bien justifica la Revisión del Plan General sería utópica cualquier estrategia de transformación del tejido urbano. Es, sin embargo, uno de los principales objetivos del Plan General la ruptura de la homogeneidad de dicho tejido.

Por otro lado existe la necesidad puntual de completar algún borde de la ciudad que, por el lógico crecimiento del casco urbano, cada vez se localizan en el ámbito de actuación preferente.

La Revisión del Plan General contempla la delimitación de una serie de ámbitos de ordenación singular en la referida clase y categoría de suelo, así como la eventual transferencia de aprovechamiento entre parcelas, siempre que el volumen del sólido capaz lo permita y no se aumente la edificabilidad establecida por el mismo.

El Plan General ha previsto ámbitos para la realización de Planes Especiales cuando el cambio del uso permitido en las Normas requiere el estudio previo del impacto urbanístico del nuevo uso y, en su caso, de la ordenación singular de la edificabilidad.

Como especifica la Memoria de la Revisión del Plan General, en su epígrafe 1.4, entre otros, los objetivos básicos de la misma, figuran la implantación de nuevos usos y la localización de alternativas que generen actividad económica que, a su vez, generen recursos propios municipales, la mejora de la trama urbana o la racionalización de usos previamente establecidos.

En dicha Memoria, en el epígrafe 7.4.3 referida a *La estrategia en los polígonos industriales*, en su punto 2 establece la necesidad de *“consolidación de la zona industrial situada al SE de Suelo Urbano (La Fuensanta, Regordoño, etc.)*. En tal sentido y, atendiendo a dicha consideración que afecta (Plan Parcial pp-6 Regordoño) a la parcela objeto del presente Plan, parece que sería aconsejable la aceptación de un cambio de uso que permitiera tal objetivo.

I.6.2 JUSTIFICACIÓN ATENDIENDO A LA ESTRUCTURA COMERCIAL DE LA CIUDAD

La influencia del comercio en la estructura urbana, en el uso de la ciudad es fundamental ya que su localización y/o agrupación son susceptibles de generar pautas de comportamiento diferenciados.

Si atendemos a la dotación comercial del municipio, según las publicaciones de la situación social y económica del Consejo Económico y Social de la Comunidad Autónoma de Madrid, tal cual recoge el texto de la Revisión del Plan General, Móstoles constituye junto con Alcorcón una de las principales áreas comerciales de la Comunidad de Madrid; casi con 525.000 habitantes abarca un área de influencia que afecta a 54 municipios, 20 de los cuales pertenecen a dicha comunidad, perteneciendo el resto a las comunidades de Castilla-La Mancha y Castilla-León.

La alta densidad media de la ciudad de Móstoles, por un lado, y su carácter compacto, por otro, ha mantenido la fidelidad de los consumidores hacia el comercio local, estimando que el ratio de compras fuera del municipio se sitúa entre un 25 y un 30% del total. Esta tendencia en el comercio a corto plazo, sin embargo, se ve incrementada en el comercio a largo o medio plazo hasta, probablemente, un 50%.

Entre las razones que justifican las pautas de compra en el comercio a corto plazo, se encuentra en primer lugar, con un porcentaje del 38 al 42% la proximidad al domicilio.

Sin embargo, la centralidad evadida a centros de atracción supramunicipales, se debe fundamentalmente a alimentación no perecedera, droguería y perfumería, deportes, electrodomésticos, confección y calzado, menaje y vehículos. Por tanto, parece que el comercio destinado a alimentación no se ve directamente afectado por tal motivo.

Los datos expuestos permiten estimar la posibilidad de retención de la centralidad a pesar de la importante influencia de las grandes superficies. En este sentido, desde el Plan General se apoya la consolidación de los centros comerciales abiertos, pretendiendo personalizar determinados ámbitos de la ciudad para conseguir su totalización por el consumidor como una unidad compleja de oferta comercial.

1.6.3 JUSTIFICACIÓN ATENDIENDO AL CONTEXTO SOCIO-ECONÓMICO

La estructura económica de Móstoles es absolutamente dependiente de los procesos y tendencias que se generan en la Comunidad de Madrid, que presenta unas características que se puede sintetizar en los siguientes puntos:

- La economía de la Comunidad de Madrid es una de las más importantes de España, tanto en su faceta de producción como de consumo. Su posición geográfica ubicada en el centro de la red radial de infraestructuras, la cualificación de la mano de obra y la presencia de centros de investigación y empresas de alta tecnología han favorecido esta tendencia.
- La contribución de la Comunidad de Madrid al Producto Interior Bruto es la segunda de las comunidades autónomas, siendo Madrid el centro de servicios más importante de España.
- Presenta las siguientes debilidades: por un lado depende del resto de la economía española para la venta de su producción y, por otro, requiere una importante demanda de productos extranjeros, por lo que su balanza comercial es muy deficitaria.

- No existe aún la articulación necesaria entre los tradicionales espacios productivos y los elementos de un nuevo modelo productivo industrial y terciario.
- Se ha producido una elevada terciarización de la actividad económica de Madrid, muy polarizada en la Capital, donde se encuentran más de la mitad de las sedes sociales de las 500 mayores empresas ubicadas en España, transformándose los usos residenciales en usos económicos.
- Por el contrario, en el Área Metropolitana, se produce el efecto contrario, transformándose el suelo industrial en residencial.
- La actividad industrial ha sufrido una serie de procesos, desde la década de los ochenta, en consonancia con la reestructuración productiva de la economía mundial.
- Debido a la terciarización de gran parte de la producción industrial, centrándose los procesos productivos en actividades que no requieren transformación ni fabricación de productos, la parte de empleo destruido en la industria es de muy difícil recuperación, lo que ha provocado un cambio en las necesidades de infraestructuras (suelo, energía, calidad medioambiental) de las empresas.

I.6.3.a MOVIMIENTO LABORAL

Según datos registrados en la revisión del Plan General, en base a datos de la Tesorería de la Seguridad Social y los datos del Padrón correspondientes al año 2004, la población activa de Móstoles, es decir, la comprendida entre los 15 y los 64 años, ascendía a 159.951 personas, lo que representaba un porcentaje del 79% respecto a la población total. A fecha 31 de marzo, el número de parados se situaba en 9.001, lo que representaba un 5,6% de la población activa.

En el año 2.008 comenzó la crisis mundial originada en Estados Unidos. Entre los factores causantes de dicha crisis estarían los altos precios de las materias primas, la sobrevaloración del producto, una crisis alimentaria mundial, una elevada inflación global y la amenaza de una recesión en todo el mundo, así como una crisis crediticia, hipotecaria y de confianza en los mercados. La causa raíz puede consistir en una supuesta expansión artificial del crédito.

Los Estados Unidos, la economía más grande del mundo, entraron en 2.008 con una grave crisis crediticia e hipotecaria que afectó a la fuerte burbuja inmobiliaria que venían padeciendo, así como un valor del dólar anormalmente bajo. En realidad todo se gestionó cuando durante el año 2.007 los Bancos Centrales tuvieron que intervenir para proporcionar liquidez al sistema bancario. Tras varios meses de debilidad y pérdida de empleos, el fenómeno produjo el colapso en 2.008, causando la quiebra de medio centenar de bancos y entidades financieras. Este colapso arrastró a los valores bursátiles y la capacidad de consumo y ahorro de la población. En septiembre de 2.008 los problemas se agravaron con la bancarrota de diversas entidades financieras relacionadas con el mercado de las hipotecas inmobiliarias.

El fenómeno se expandió rápidamente por diversos países europeos, sufriendo algunos graves efectos, entre ellos España.

Una de las principales consecuencias que durante el año 2.008 tuvo sobre la economía española consistió en un fuerte crecimiento del desempleo, mediante la presentación de un gran número de empresas de expedientes de regulación de empleo.

El sector de la construcción ha sido uno de los sectores más perjudicados por la crisis debido a la creación de la denominada burbuja inmobiliaria y la posterior caída de las ventas. Durante 2.008 numerosas empresas constructoras presentaron expedientes de suspensión de pagos.

El incremento de la población activa, la excesiva rigidez laboral o la escasa eficacia de los organismos reguladores de empleo se han barajado como posibles causas del desmedido incremento del paro, que se ha producido de una manera fuera de lo normal en España.

Con estos antecedentes, se puede entender que, atendiendo a los datos del Instituto Nacional de Estadística, que determinan que con una población total de Móstoles de 206.478 habitantes en el año 2.009, de los que 158.731 corresponden a la población activa (1.220 menos que en el año 2.004), exista sin embargo una cuota duplicada del 11,51% de población desocupada (18.263 parados según datos oficiales) en diciembre de dicho año.

Según las mismas fuentes oficiales, dichas cifras habrían seguido aumentando hasta abril de 2.010, produciéndose un ligero decremento ya en junio del mismo año, en que se estima una cifra de 18.912 parados, lo que implica una cuota del 11,91% de desempleo respecto a la cifra total de población activa.

La distribución de desempleo por tramos de edad, para los periodos definidos, sería:

DICIEMBRE DE 2.009

| EDAD | PARADOS | CUOTA |
|--------------|---------------|----------------|
| <25 | 2.349 | 12,86% |
| 25-44 | 9.542 | 52,25% |
| >45 | 6.372 | 34,89% |
| TOTAL | 18.263 | 100,00% |

JUNIO DE 2.010

| EDAD | PARADOS | CUOTA |
|--------------|---------------|----------------|
| <25 | 2.408 | 12,73% |
| 25-44 | 9.848 | 52,07% |
| >45 | 6.656 | 35,19% |
| TOTAL | 18.912 | 100,00% |

Por otro lado, la distribución de desempleo según sectores de actividad, sería según los siguientes cuadros para los mismos periodos:

DICIEMBRE DE 2.009

| SECTOR | PARADOS | CUOTA |
|-------------------|---------------|----------------|
| AGRICULTURA | 116 | 0,64% |
| INDUSTRIA | 2.155 | 11,80% |
| CONSTRUCCIÓN | 3.779 | 20,69% |
| SERVICIOS | 11.487 | 62,90% |
| SIN EMPLEO PREVIO | 726 | 3,98% |
| TOTAL | 18.263 | 100,00% |

JUNIO DE 2.010

| SECTOR | PARADOS | CUOTA |
|-------------------|---------------|----------------|
| AGRICULTURA | 115 | 0,61% |
| INDUSTRIA | 2.110 | 11,16% |
| CONSTRUCCIÓN | 3.570 | 18,88% |
| SERVICIOS | 12.215 | 64,59% |
| SIN EMPLEO PREVIO | 902 | 4,77% |
| TOTAL | 18.912 | 100,00% |

Según se desprende de los cuadros expuestos, el paro se ha incrementado en el periodo de tiempo entre diciembre de 2.009 y junio de 2.010 en un 3,55%, si bien se ha producido una reducción desde abril de 2.010, mes en que se registraron el mayor número de parados. La franja de edad más afectada es la comprendida entre los 25 y los 44 años y el sector con mayor incidencia el de servicios.

I.6.3.b RENTA FAMILIAR

Según datos del Instituto de Estadística de la Comunidad Autónoma de Madrid, a partir de las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), Móstoles se situaría en un tercer grupo de renta per cápita que englobaría a los municipios metropolitanos del Sur y del Corredor del Henares, con un porcentaje del 75%, aproximadamente, sobre la media de la CAM.

Cabe destacar que, dentro del municipio existe una gran heterogeneidad socioeconómica, manifestada por importantes diferencias entre los barrios; Parque Coimbra-Guadarrama presenta el mayor nivel de renta, mientras que los menores niveles de renta se concentran en los barrios centrales del casco urbano.

I.6.3.c DISTRIBUCIÓN DE LA OCUPACIÓN

Cabe destacar, según datos obtenidos en las estimaciones de la revisión del Plan General, que dentro de las diferentes ramas de actividad, los establecimientos radicados en Móstoles representan casi el 20% de los del Sur Metropolitano, de los cuales los comerciales son los más numerosos, suponiendo un 45% del total, siguen los de servicios (23%), hostelería e industria.

Por otro lado, se estima que el número de personas empleadas en Móstoles duplica el número de puestos de trabajo disponibles en el municipio. Consiguientemente, en el supuesto de que los puestos disponibles estuvieran ocupados por población residente, cosa altamente improbable, sólo el 50% de los ocupados trabajarían dentro del municipio.

I.6.4. CONCLUSIONES

Resumiendo todo lo anteriormente expuesto, se deben tener en cuenta las diferentes consideraciones relativas a expectativas que establece el Plan General, en cuanto a la consolidación de zonas urbanas absorbidas por el crecimiento de la ciudad, por un lado; por otro, la generación de áreas de consumo que se acerquen a la población, facilitando la cercanía al punto de residencia.

Por último, el factor más determinante a considerar para la aplicación del presente Plan, dadas las especiales características de la época socioeconómica actual, con la ya mencionada crisis que, de una forma especialmente virulenta está afectando en España al desempleo, hace necesaria la consideración del establecimiento de una alternativa a la generación de empleo que, hoy por hoy, parece muy poco probable dentro del sector industrial y, sin embargo más factible dentro del sector comercial y hostelero.

Se trata de favorecer el desarrollo del Planeamiento, con la creación de áreas de interés para el consumo junto a la creación de empleo en el seno de sectores de actividad desarrollados, pero con un importante margen de complementariedad.

Por consiguiente, el presente Plan Especial se justifica bajo las tres perspectivas especificadas: en base al desarrollo del planeamiento, atendiendo a la mejora de la estructura comercial de la ciudad y, en mayor medida, debido a las condiciones socio-económicas coyunturales de la sociedad española y de la madrileña específicamente.

I.7 REPARCELACIÓN

En base a la necesidad surgida para la comercialización de la parcela objeto del presente Plan Especial, atendiendo a las condiciones urbanísticas específicas de la misma y, a sugerencia de los Servicios Técnicos Municipales, con el fin de facilitar y diferenciar las solicitudes y tramitaciones de los permisos y licencias urbanísticas, independizándolos, se propone una reparcelación consistente en la segregación en dos subparcelas.

Se propone, por tanto, la subdivisión de la parcela denominada "3", en las parcelas "3.a" y "3.b".

Las nuevas parcelas se verán afectadas por la misma ordenanza ZU-AE-2, según la Normativa Urbanística que se propondrá y especificará en el Capítulo III, punto 2 del presente Plan. Asimismo, le serán de aplicación las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U de Móstoles.

Dada la trascendencia de la reparcelación propuesta y su incidencia en la nueva configuración del ámbito a reconsiderar, será objeto de mayor análisis y especificación en el Capítulo II del presente Plan.

I.8 INCIDENCIA MEDIOAMBIENTAL DE LA PROPUESTA

Se han realizando estudios de incidencia medioambiental por parte de la empresa **Becres, Servicio de Ingeniería y Urbanismo S.L.**, consistente en un Estudio de Tráfico y otro de Impacto Acústico, que se incluyen como documentación adjunta a este documento.

A continuación se expone un resumen de los estudios reseñados:

I.8.1. ESTUDIO DE TRÁFICO

El contenido del estudio de tráfico abarca los siguientes puntos:

- a) Análisis de la oferta: estudia los aspectos relacionados con la afección del viario por la apertura del área comercial.
- b) Análisis de la demanda: se cuantifican los volúmenes de tráfico existentes y se evalúan los datos que detectan las tendencias de movilidad de vehículos.
- c) Modelo de tráfico y conclusiones: basándose en la comparación entre oferta y demanda y en la prognosis del tráfico se obtiene el comportamiento de la circulación en el futuro.

El estudio en cuestión tiene por objeto la definición de las condiciones en que ha de desenvolverse la accesibilidad y la movilidad futura en el viario circundante del ámbito del Plan Especial, que constituye el área de estudio principal del mismo: la calle de Torres Quevedo y todas las calles que confluyen en la glorieta que da acceso a dicho vial, en particular, la Carretera de Fuenlabrada.

La base de trabajo de este tipo de estudios es el conocimiento de la situación existente: esto permite identificar con mayor claridad los problemas y puntos críticos, así como las carencias y necesidades, mediante la identificación de la oferta viaria y a través de la cuantificación de la demanda que determinan los aforos de tráfico.

La toma de datos, realizada a partir de un recorrido a pie por el área objeto del estudio, ha sido llevada a cabo por un equipo técnico especializado.

Obtenidas las magnitudes de tráfico que determinan los trabajos de campo, se ha de analizar el modo en que éste es admitido por el viario, mediante el cálculo de capacidades que permite comparar los tráficos actuales y futuros, tras la apertura de

la instalación comercial. También se realiza el cálculo de capacidades para el acceso a la glorieta desde la calle de Torres Quevedo y desde la Carretera de Fuenlabrada.

El estudio de tráfico ha de determinar, tras la obtención de los datos de tráfico inicial, el modo en que la introducción del nuevo centro de atracción influirá en el comportamiento futuro del sistema viario afectado. Para ello, se ha estimado una afluencia diaria de 750 personas que accederán, en su mayoría, en vehículo privado; generarán, por tanto, 2 viajes (ida y vuelta; el abastecimiento se estima mediante un camión-trailer diario; el horario de apertura al público, entre las 10:00 y las 21:00 horas.

El estudio realizado determina que en la Carretera de Fuenlabrada, que es, sin duda el vial con mayor intensidad de tráfico, se produciría en hora máxima, entre las 8:00 y las 9:00 horas (fuera del horario comercial), un incremento de 7 vehículos por sentido de circulación. Dada la situación de saturación en el estado actual, el impacto del incremento en 14 vehículos se considera meramente anecdótico.

Del estudio de tráfico realizado se desprende que la apertura del área comercial tiene una influencia mínima en el flujo circulatorio en las calles y avenidas que confluyen en la glorieta y, en particular, en las calles de Torres Quevedo y en la Carretera de Fuenlabrada, por las que se establece el acceso a dicha área comercial.

1.8.2. ESTUDIO ACÚSTICO

El objetivo del estudio acústico es el análisis de la posible afección acústica ocasionada por la creación del área comercial que posibilitaría el presente Plan Especial, con respecto a la situación sonora existente.

Para ello se realizará un análisis de la situación acústica preoperacional (situación actual), considerando las diferentes fuentes ruidosas que conforman el panorama acústico de la zona, y un análisis de la situación proyectada que tenga en cuenta la influencia de la zona comercial que se propone, que considere las nuevas fuentes ruidosas que puedan surgir como consecuencia del funcionamiento cotidiano de la misma.

La publicación en noviembre de 1.996 del denominado Libro Verde de la UE sobre *"Política futura de lucha contra el ruido"*, puede considerarse como el primer paso de la nueva política comunitaria de lucha contra el ruido ambiental.

La Directiva 2002/49/CE sobre *"Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental"* es adoptada en la Unión Europea con el objetivo de establecer una política comunitaria común en la lucha contra el ruido, con el fin de prevenir o reducir con carácter prioritario los efectos nocivos de la exposición al ruido ambiental, entendiendo como éste el ruido en exteriores, es decir, el procedente de tráfico de carreteras, ferrocarriles, aéreo y el debido a la actividad industrial.

La Directiva se fija las siguientes finalidades:

- Determinar la exposición al ruido ambiental mediante la elaboración de mapas de ruidos.
- Poner a disposición de la población la información sobre ruido ambiental y sus efectos.
- Adoptar planes de acción con vistas a prevenir y reducir el ruido ambiental.

A nivel nacional, la Ley 37/2003 constituye la norma básica de carácter y ámbito estatal reguladora del ruido, que pretende reconducir la normativa dispersa sobre contaminación acústica, incorporando previsiones básicas de la Directiva 2002/49/CE.

Con el fin de establecer el desarrollo reglamentario de la Ley 37/2003, se aprueba en 16 de diciembre de 2005 el Real Decreto 1513/2005, que establece un marco básico para evitar, prevenir y reducir con carácter prioritario los efectos nocivos de la exposición al ruido ambiental al que están expuestos los seres humanos. Asimismo, establece unos objetivos de calidad acústica, así como los procedimientos y métodos de evaluación de ruidos y vibraciones.

La metodología del estudio acústico adjunto se fundamenta en la obtención del mapa de ruido, para la predicción del estado preoperacional y la posterior simulación del estado postoperacional.

Tras la obtención del resultado del análisis realizado, se definen tres actuaciones posibles:

1. Reducción de los niveles sonoros que emite la fuente acústica.
2. Obstaculización del paso del ruido, atacando sobre el medio de emisión.
3. Reducción de los niveles sonoros que percibe el receptor, protegiendo al sujeto del ruido.

Para efectuar el pertinente análisis se emplean los datos procedentes de las fuentes de ruido que se desea caracterizar y los datos sobre el entorno que se debe modelar en un programa de simulación, determinando la situación actual, incluyendo los cambios que podría generar la nueva actividad para poder calcular los niveles acústicos previstos.

En el estudio acústico que nos ocupa, las principales fuentes sonoras del área de estudio se corresponden con los ejes viales del entorno, no existiendo edificaciones o instalaciones que puedan ser considerados como fuentes notables de ruido. La caracterización del tráfico se ha obtenido del estudio de tráfico realizado y descrito en el epígrafe anterior, incorporando al modelo definido la demanda actual y futura.

En la metodología empleada se crea una simulación acústica que contempla las siguientes fases:

- **Creación del modelo digital**, con datos obtenidos de topografía, vías de tráfico rodado, edificaciones, estableciendo cinco puntos de evaluación.
- **Caracterización de los elementos que conforman el modelo**, atendiendo a las propiedades del suelo, el firme de las vías de tráfico rodado, la tramificación de dichas vías, dividiéndolas en tramos de 1000 metros, los aforos, las propiedades de las fachadas de las edificaciones, las condiciones de propagación del ruido, la afección según las condiciones meteorológicas y las propiedades de las fuentes sonoras.
- **Configuración del cálculo**, mediante emisión de fuentes, propagación del sonido, orden de reflexión, parámetros de evaluación y malla de receptores, de acuerdo a la Directiva 2002/49/CE.

Con los datos obtenidos en la simulación se han elaborado los mapas de la situación actual y la situación futura: mediante la comparación de ambos mapas, se determina el posible aumento de los niveles sonoros por la implantación de la nueva actividad.

En el proceso del estudio se han analizado las áreas de sensibilidad acústica de la zona de estudio, atendiendo al uso predominante (zona residencial cercana e industrial inmediata).

Los mapas determinan la existencia de una serie de zonas donde se incumplen los objetivos de calidad acústica en la situación preoperacional. Asimismo establecen que el conflicto en la situación postoperacional apenas varía respecto a la situación actual.

Dado que la afección introducida por la zona comercial que propone el presente Plan Especial, con respecto a la situación preoperacional, es prácticamente nula, se considera que la actuación que se pretende no supondrá un problema acústico y no variará la huella acústica de la zona.

Considerando lo anteriormente expuesto, se concluye que el panorama acústico previsto con la actuación propuesta cumple con los requisitos que establece la ley en cuanto a prevención de la contaminación acústica.

BIARQUITECTOS, SLP

Luis Biarge Ruiz
•Arquitecto•

PLAN ESPECIAL DE CONTROL DE USOS

PLAN PARCIAL PP-6 • PARCELA 3 • MÓSTOLES

II • REPARCELACIÓN

II REPARCELACIÓN. SEGREGACIÓN DE PARCELAS

II.1 DATOS DEL ENCARGO

La presente Reparcelación, consistente en la segregación de la parcela descrita en el epígrafe I.2 de la Memoria del Plan Espacial que la contiene, reconvirtiéndose en dos subparcelas, como ya se ha indicado en el epígrafe I.7 de la misma memoria, se redacta por el mismo equipo técnico que dicho Plan.

II.2 DATOS REGISTRALES

Se reproduce, a continuación el contenido del epígrafe I.2 de la Memoria del presente documento, referenciada en el epígrafe anterior:

La parcela objeto del Plan Especial se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Móstoles, Tomo 1.345, Libro 184, Folio 115, Finca nº 19872, Inscripción 4ª.

Descripción:

“Parcela de terreno en término de Móstoles, parte del Polígono Industrial denominado Prado Regordoño, señalada con el número tres en el plano parcelario de su Plan Parcial de Ordenación. Mide siete mil ochocientos ochenta y seis metros cuadrados (según reciente levantamiento topográfico, siete mil ochocientos ochenta y tres metros cuadrados con sesenta y cinco decímetros cuadrados) y linda al Norte con Calle Torres Quevedo al Sur, límite del Polígono; Este, límite del Polígono y parcela número cuatro y, Oeste, parcela número dos.

II.3 CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN

La presente Reparcelación, según se indica en el epígrafe I.7 de la Memoria del presente Plan, responde a la necesidad de diversificación en la comercialización de la misma, por parte del Promotor. Asimismo, como se indica en el mismo epígrafe, está motivado a sugerencia de los Servicios Técnicos Municipales, en el sentido de facilitar y racionalizar la tramitación de los diferentes permisos y licencias, así como la independización de cada parcela resultante.

II.4 PLANAMIENTO DE APLICACIÓN

La parcela descrita, objeto del presente Plan Especial, está afectada por la Ordenanza ZU-AE-2. Consiguientemente, las subparcelas resultantes de la segregación propuesta se verán afectadas por esa misma ordenanza, según los parámetros urbanísticos propuestos en el capítulo II.2. **NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA.**

Cada subparcela, asimismo, deberá cumplir con los condicionantes que establecen las determinaciones contenidas en los capítulos que a continuación se relacionan del presente Plan Parcial:

- Capítulo III Determinaciones de Volumen
- Capítulo IV Determinaciones funcionales
- Capítulo V Determinaciones de Servicios
- Capítulo VI Determinaciones Estéticas
- Capítulo VII Determinaciones de Seguridad
- Capítulo VIII Determinaciones de Uso

Con carácter general, las parcelas resultantes de la reparcelación cumplirán con cualquier especificación contenida en el Plan General de Móstoles.

II.5 CRITERIOS ADOPTADOS

La presente reparcelación se propone en base a la comercialización lógica de la superficie edificable disponible, atendiendo a las prescripciones de parcelas mínimas que establece la Ordenanza ZU-AE-2.

Se ha considerado, de forma prioritaria, el cumplimiento de los condicionantes técnicos que prevé el Plan General de Móstoles para que las parcelas resultantes tengan la consideración de "solar".

II.6 SEGREGACIÓN PROPUESTA

Se plantea la segregación de la parcela número 3 del Plan Parcial PP-6 "Prado Regordoño" siguiendo las prescripciones que establece la Ordenanza ZU-AE-2.

Se proponen dos parcelas que se denominarán 3.a y 3.b.

Dado el tamaño de la parcela 3 (7.883,65 m²), y atendiendo al tamaño de parcela mínimo y máximo que establecen las Determinaciones de Volumen específicas propuestas (punto II.2.b de la Normativa Urbanística Propuesta del presente Plan Especial), que especifica:

- "La parcela mínima será de 1.000 m²".

Se propone la siguiente subdivisión:

- **Parcela 3.A**, con una superficie de 1.404,37 m²
- **Parcela 3.B**, con una superficie de 6.479,28 m²

Según determina el objeto del presente Plan especial, los usos Genérico y Predominante se mantienen según ordena el Plan General como *Productivo* el primero y según los epígrafes *b_{1.1}) Industria, talleres y almacenes* y *b_{1.2}) Terciario productivo* el segundo, proponiéndose como Uso Compatible en edificio exclusivo el de *Abastecimiento y consumo*.

En función de las características de las parcelas resultantes propuestas en la reparcelación, se produciría una limitación en el uso propuesto en el Plan Especial, ya que el *epígrafe PC-1*, correspondiente a *Comercio minorista hasta 450 m²*, quedaría fuera de los usos permitidos, ya que la parcela en este caso debería estar comprendida entre los 200 m² como mínimo y los 1.000 m² como superficie máxima. El uso correspondiente al *epígrafe HO-1*, sin embargo, no figura afectado por limitación de tamaño de parcelas en las referidas Determinaciones de Volumen específicas del Plan Parcial PP-6.

II.7 DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

II.7.1. Parcela 3.A

“Parcela de terreno en término de Móstoles, parte del Polígono Industrial denominado Prado Regordoño, denominada con el número 3, letra a, segregada de la señalada con el número tres en el plano parcelario de su Plan Parcial de Ordenación. Mide mil cuatrocientos cuatro metros cuadrados, con treinta y siete decímetros cuadrados. Linda al Norte mediante un frente de 24 metros con doce centímetros con Calle Torres Quevedo; presenta un quiebro de cinco metros con cincuenta y nueve centímetros en línea recta perpendicular y de cinco metros con cincuenta y siete centímetros en línea recta paralela a la alineación de la Calle Torres Quevedo, que lindan con el espacio reservado al Centro de Transformación situado al este de la alineación referenciada; al Sur, mediante una línea recta de treinta y siete metros con veintidós centímetros, con la parcela 3.b; al Este, mediante una línea quebrada con un primer tramo de veintitrés metros con veintiocho centímetros con la parcela número cuatro y un segundo tramo de dieciocho metros y cuatro centímetros, con la parcela cinco; y al Oeste con la misma parcela 3.b, mediante una línea recta de treinta y seis metros con catorce centímetros de longitud”.

II.7.2. Parcela 3.B

“Parcela de terreno en término de Móstoles, parte del Polígono Industrial denominado Prado Regordoño, denominada con el número 3, letra b, segregada de la señalada con el número tres en el plano parcelario de su Plan Parcial de Ordenación. Mide seis mil cuatrocientos setenta y nueve metros cuadrados, con veintiocho decímetros cuadrados. Linda al Norte en dos tramos diferenciados: el primero, de una longitud de trece metros con cincuenta y cuatro centímetros, con la Calle Torres Quevedo; el segundo mediante una línea recta de treinta y siete metros con veintiún centímetros, con la parcela 3.a; al Sur mediante una línea recta de cincuenta y cinco metros y veintitrés centímetros con la Carretera de Fuenlabrada (Limite del Polígono); al Este, en dos tramos: el primero de treinta y seis metros con catorce centímetros en línea recta con la parcela 3.a, y el segundo de ciento treinta y dos metros, con setenta y seis centímetros con la parcela cinco; al Oeste, con la parcela número 2 mediante una línea recta de ciento cuarenta y un metros con tres centímetros”.

BIARQUITECTOS, SLP

Luis Biarge Ruiz
•Arquitecto•

PLAN ESPECIAL DE CONTROL DE USOS

PLAN PARCIAL PP-6 • PARCELA 3 • MÓSTOLES

III • ORDENANZAS Y NORMAS URBANÍSTICAS

III ORDENANZAS Y NORMAS URBANÍSTICAS

III.1 NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL

La parcela objeto del presente Plan Especial se encuentra afectada por la Ordenanza ZU-AE-2 que abarca el Plan Parcial PP-1 (Los Rosales), el Plan Parcial PAU-2 (Las Nieves) y el Plan Parcial PP-6 (Regordoño). Éste último Plan Parcial (PP-6) es el correspondiente a la parcela en cuestión.

El objeto del presente Plan Especial, como ya se ha hecho constar, se refiere, fundamentalmente, a la obtención de la autorización por parte del Ayuntamiento para el establecimiento como compatible en edificio exclusivo de los usos Comercial PC-3 y Restaurante, manteniendo como Uso Predominante el definido en el Plan General de Móstoles.

Las condiciones en cuanto a las determinaciones particulares de uso y volumen de esta ordenanza, son las que figuran en el Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles. Las condiciones de partida que justifican la intervención son las que a continuación se especifican, extractadas de las *Determinaciones de Uso y destino de la Edificación y el Suelo*:

a) Uso Genérico

- Productivo. Deberá consumir, al menos, un 51 % de la edificabilidad de la manzana.

b) Usos Pormenorizados

- b₁) Predominante:
 - b_{1.1}) Industria, talleres y almacenes.
 - Pequeña industria, talleres y almacenes en Grado 1º.
 - Industria media y almacenes en Grado 2º.
 - Industria logística en Grado 2º
 - b_{1.2}) Terciario productivo, excepto PT-1 y PT-2 (Despachos profesionales y Oficinas Unitarias, Bancos y Cajas, respectivamente).
- b₂) Compatibles en edificio exclusivo:
 - b_{2.2}) Del uso genérico abastecimiento y consumo.
 - Restaurante. La autorización de nuevas implantaciones exigirá la redacción de un Plan Especial que documente la compatibilidad del uso con las actividades del entorno.
 - Comercial PC-3 (Comercio medio hasta 2.500 m²), previa la redacción de un Plan Especial que analice la compatibilidad funcional con el entorno.

III.2 NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA

En base a la Ordenanza ZU-AE-2 que corresponde al Plan Parcial PP-6 (Regordoño), tal como ya se ha especificado y, como objeto principal del presente Plan Especial, se pretende el establecimiento como compatible en edificio exclusivo de los usos Comercial PC-3 y Restaurante, manteniendo como Uso Predominante el definido en el Plan General de Móstoles.

A continuación se especifican las condiciones en cuanto a las determinaciones particulares de uso y volumen de propuestos.

III.2.a. DETERMINACIONES PROPUESTAS DE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACIÓN Y EL SUELO

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

a) Uso Genérico.

- Productivo. Deberá consumir, al menos, un 51 % de la edificabilidad de la manzana.

b) Usos Pormenorizados.

- b1) Predominante:
 - b1.1) Industria, talleres y almacenes.
 - Pequeña industria, talleres y almacenes en Grado 1º.
 - Industria media y almacenes en Grado 2º.
 - Industria logística en Grado 2º
 - b1.2) Terciario productivo, excepto PT-1 y PT-2 (Despachos profesionales y Oficinas Unitarias, Bancos y Cajas, respectivamente).
- b2) Compatibles en edificio exclusivo:
 - b2.1) Del uso abastecimiento y consumo.
 - Restaurante
 - Comercial PC-3 (Comercio medio hasta 2.500 m²)
 - b2.2) Del uso genérico estancia y residencia.
 - Hotelero. Previo Plan Especial que analice la compatibilidad del uso con las actividades del entorno.
 - b2.3) Del uso genérico productivo.
 - Terciario, productivo y de servicios (oficinas unitarias, no conjunto de despachos profesionales o pequeñas oficinas en alquiler o propiedad-lofts).

- Comercio industrial.
- Abastecimiento de combustibles previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal.
- b2.4) Del uso genérico equipamientos.
 - Deportivo: gimnasio, pistas deportivas lúdicas (pistas cubiertas, karts, juegos juveniles).
 - Docente: guarderías al servicio del polígono, centros de investigación, enseñanzas de formación profesional relacionadas con la actividad del polígono. Centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares.
 - Servicios Administrativos: Oficinas de la Administración, bomberos y mataderos.
- b2.5) Del uso genérico red viaria.
 - Aparcamientos. Podrán adscribirse aparcamientos cuyo uso exclusivo a parcelas del entorno situadas a una distancia no superior a 200 m. con objeto de cumplir las exigencias de los usos en ellas instalados, debiendo hacerse constar en el Registro de la Propiedad.
- b2.6) Del uso genérico infraestructuras.
 - Servicios urbanos: centros de transformación y subestaciones.
- b2.7) Previo Plan Especial podrán autorizarse centros de servicios en los que además de los usos antes explicitados, se autorizan en edificio exclusivo:
 - Pequeño y mediano comercio
 - Hostelería y ocio

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

- b3) Usos compatibles compartidos:

- b3.1) Del uso genérico abastecimiento y consumo.
 - Hostelería y ocio: bares y cafeterías sin espectáculo, restaurantes al servicio del uso predominante (comedores de empresas, cafeterías interiores, etc.).
- b3.2) Del uso genérico productivo.
 - Terciario, productivo y de servicios, excepto PT-I (Despachos profesionales).

- b_{3.3}) Del uso genérico equipamientos.
 - Deportivo: sin espectadores, gimnasios y similares.
 - Docente: centros de investigación, enseñanzas de formación profesional relacionadas con la actividad del polígono. Centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares. Guarderías al servicio del uso predominante.
 - Sanitario: clínicas al servicio del uso predominante.
 - Zonas verdes y espacios libres.

En cada parcela se admite una sola actividad. Cuando existan varias actividades se regularán por lo establecido para multiempresas.

- b_{3.4}) Del uso genérico red viaria.
 - Aparcamientos. Los aparcamientos exigibles estarán en función de los usos que se instalen en la parcela con los siguientes estándares para actividades de nueva implantación:
 - Estándar general: 1,5 por cada m²c.
 - Estándares específicos: Terciario productivo servicios, 1 plaza por cada 50 m²c.
 - Restaurantes: 1 plaza por cada 10 m² de superficie de comedor.
 - Comercio Industrial: 1 plaza por cada 25 m² de superficie de exposición y venta.
 - Equipamiento privado: 1 plaza por cada tres usuarios simultáneos deducidos de la capacidad de las instalaciones y/o vehículos o máquinas autorizados.
- b_{3.5}) Del uso genérico infraestructuras.
 - Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio.

c) Usos en el espacio de retanqueo

- c₁) A alineación exterior:
 - c_{1.1}) Permitido:
 - Carga y descarga
 - Ajardinamiento
 - Aparcamiento
 - Paso de vehículos
 - Garitas de vigilancia y control
 - c_{1.2}) No permitido:
 - Almacenamiento
 - Instalaciones auxiliares
 - Construcciones auxiliares
 - Depósitos de residuos no controlados

- c2) A linderos laterales y trasero:

- c2.1) Permitido:

- Carga y descarga
- Ajardinamiento
- Aparcamiento
- Paso de vehículos
- Instalaciones exteriores (*)
- Almacenamiento (*)

(*) Deberán dejar un paso libre de 3,00 m de ancho para permitir el paso a los camiones de bomberos.

- c2.2) No permitido:

- Obstaculizar el paso de vehículos
- Depósito de residuos controlados
- Construcciones auxiliares

d) Cambio de uso predominante

La implantación de nuevas actividades basada en las determinaciones de usos compatibles en edificio exclusivo, que diera lugar a la desaparición y traslado de actividades existentes, requerirá la evaluación previa de su viabilidad en base al impacto urbanístico del nuevo uso autorizable y de las consecuencias sociales que se deriven del cambio de calificación, sustanciada en estudio específico que dará lugar, en su caso, a medidas correctoras articuladas mediante convenio urbanístico o cualquier otro instrumento de concertación amparado en la legislación vigente, que deberá adjuntarse como anexo al instrumento urbanístico requerido para su desarrollo.

III.2.b. DETERMINACIONES DE VOLUMEN ESPECÍFICAS PROPUESTAS.

Con el fin de no alterar la densidad edificatoria del Plan Parcial PP-6, se mantendrán las determinaciones de volumen vigentes, expuestas en el epígrafe II.1.b, así como las específicas del uso que se propone como compatible, según prevé el Plan General en sus Normas Urbanísticas Generales.

- Clasificación. Se distinguen los siguientes grados:

- PC-3. Comercio medio hasta 2.500 m².
- HO-1. Bares, Cafeterías y Restaurantes sin espectáculo.

- Alineaciones y rasantes.

Serán las indicadas en el plano de alineaciones del Plan General y, con carácter subsidiario, en el Plan Parcial del sector de que proceden.

- Altura máxima.

La altura máxima será de 12 m. Se exceptúan los elementos que contengan instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de los sistemas que exijan mayor altura.

- Edificabilidad.
Será la resultante de aplicar sobre la parcela neta un coeficiente de edificabilidad 0,75 m²/m².
El Polígono Industrial Regordoño se incluye en el Área Homogénea 9.1 (Epígrafe II.3), consecuentemente, aplicando el factor de homogeneización que, en el caso de *Comercio, ocio y hostelería* es de 1,81, la edificabilidad resultante total será de 0,414 m²/m².
- Frente mínimo.
El frente mínimo será de 10 metros.
- Minipolígonos.
Se admite la ejecución de minipolígonos, según las condiciones especificadas en la ordenanza ZU-AE.1.
- Multiempresas.
Se admite la subdivisión de un mismo edificio en las mismas condiciones que las especificadas en la Ordenanza ZU-AE.1.
- Ocupación máxima.
La ocupación máxima de la parcela será del 60%.
- Parcela mínima y máxima.
Según el Plan Parcial PP-6 (Regordoño), la parcela mínima que corresponde a la parcela objeto del presente Plan Especial, es de 3.000 m².
Dado que no se trata de una determinación de volumen estructurante, se propone que se considere la modificación de la cuantificación de la parcela mínima en 1.000 m².
- Retranqueos.
El retranqueo mínimo será de 5 m a lindero frontal y a vía pública y 3 m al resto de linderos.

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

III.3 ÁREA HOMOGÉNEA DE AFECCIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en el punto 6 del artículo 42 de la Ley 9/01, de la CAM, que hace referencia al artículo 37 de la misma Ley, el suelo urbano deberá ser dividido por el Plan General en Áreas Homogéneas, ámbitos de ordenación y ámbitos de actuación.

El Plan General de Móstoles, delimita veinte áreas homogéneas. La correspondiente al ámbito del presente Plan Especial se corresponde con el Área Homogénea 9.1, que contiene las determinaciones que se especifican a continuación.

El uso predominante en dicha Área Homogénea es el productivo industrial y el uso global es el productivo, considerando Todos los usos situados en planta baja complementarios del principal y, en consecuencia, con el mismo coeficiente de homogeneización.

Para los usos permitidos en edificio exclusivo los coeficientes de homogeneización son:

- Pequeña y mediana industria: 1,00
- Gran industria: 0,90
- Almacenes: 0,86
- Comercio, ocio, hostelería: 1,81
- Terciario-oficina: 1,09
- Comercio industrial: 1,27

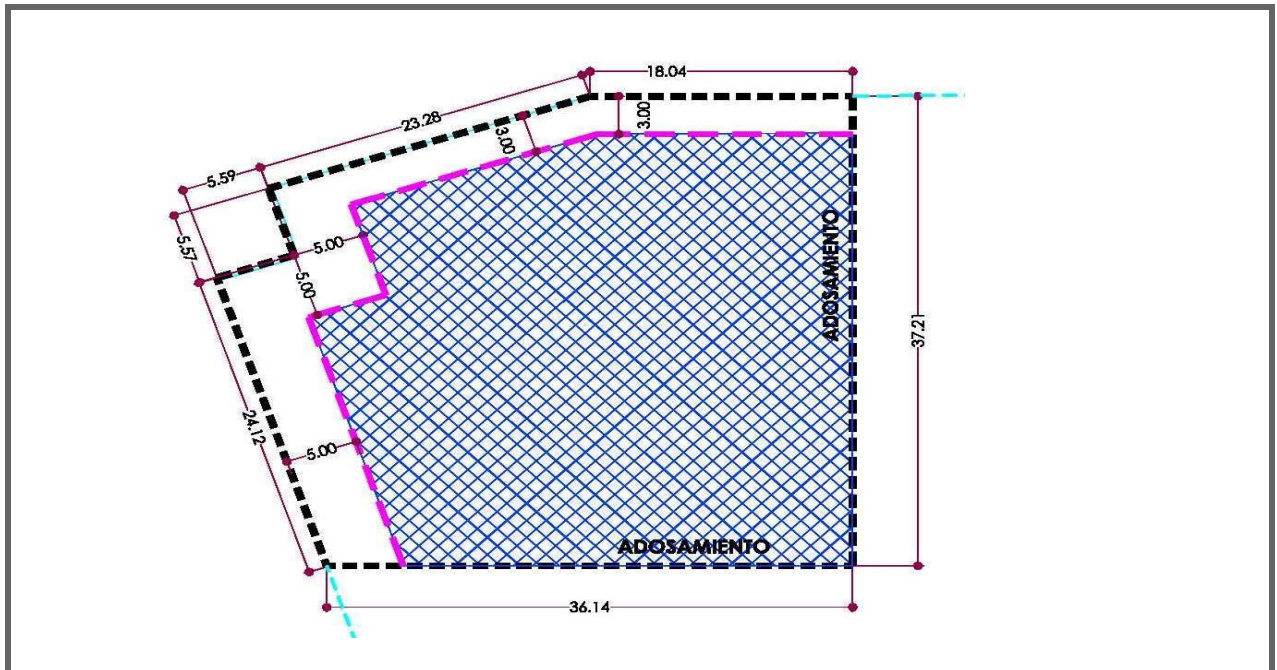
III.4 FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES

En las siguientes páginas del presente documento se incluyen las fichas urbanísticas resultantes de la modificación propuesta:

- FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA 3.a (pág. 33)
- FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA 3.B (pág. 34)

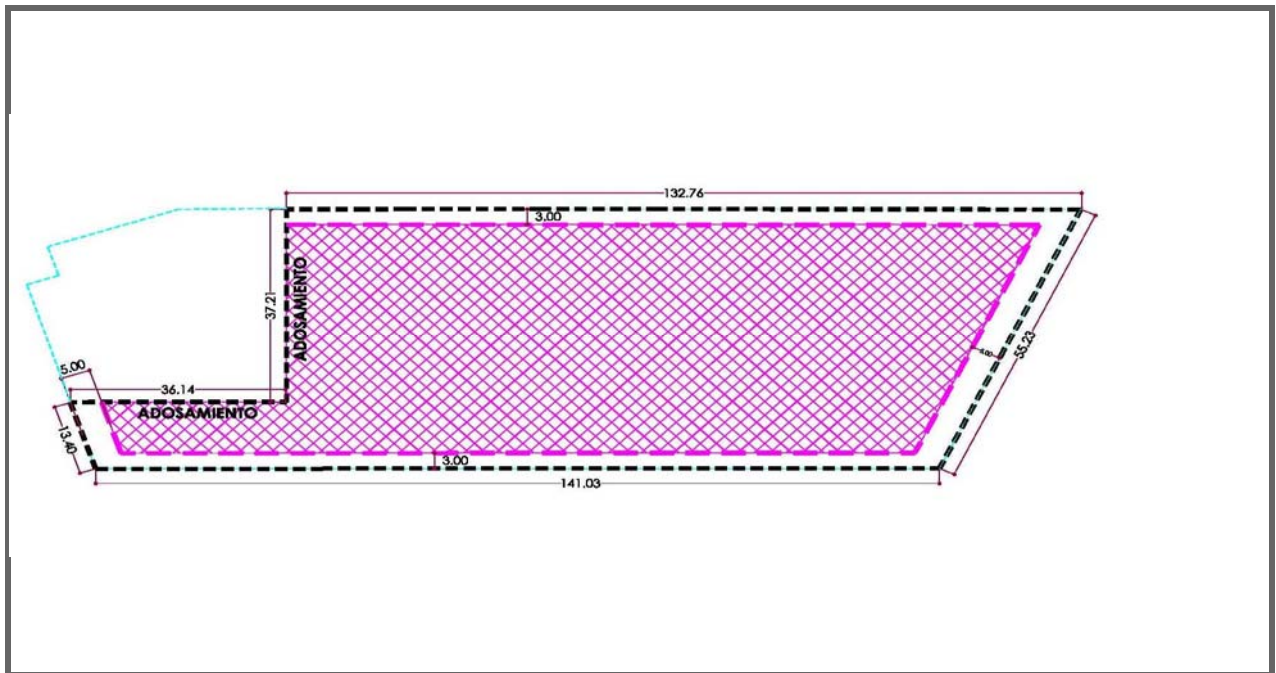
BIARQUITECTOS, SLP

Luis Biarge Ruiz
•Arquitecto•



| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | PLAN ESPECIAL | PARCELA PROPUESTA | | | | | | | | |
|--|---|--|-----|---------|-----|---|---------|-----|---------|-----|
| • SUPERFICIE DE PARCELA MÍNIMA | 1,000,00 m ² | 1,404,37 m ² | | | | | | | | |
| • USO GENÉRICO | PRODUCTIVO | PRODUCTIVO | | | | | | | | |
| • USO PREDOMINANTE | <ul style="list-style-type: none"> • b_{1,1} Ind., talleres y almacenes • b_{1,2} Terciario productivo | <ul style="list-style-type: none"> • b_{1,1} Ind., talleres y almacenes • b_{1,2} Terciario productivo | | | | | | | | |
| • USO COMPATIBLE EN EDIFICIO EXCLUSIVO | <ul style="list-style-type: none"> • Restaurante • Comercial PC-3 (<2,500 m²) | <ul style="list-style-type: none"> • Restaurante • Comercial PC-3 (<2,500 m²) | | | | | | | | |
| • ALINEACIONES Y RASANTES | Serán las indicadas en el plano de alineaciones del Plan General y, con carácter subsidiario, en el Plan Parcial del sector de que proceden. | | | | | | | | | |
| • ALTURA EDIFICABLE MÁXIMA | 12 m (PB + 2) | 12 m (PB + 2) | | | | | | | | |
| | Se exceptúan los elementos que contengan sistemas técnicos e instalaciones necesarios para el correcto funcionamiento de los sistemas, que exijan mayor altura. | | | | | | | | | |
| • EDIFICABILIDAD | Edificabilidad 0,75 m ² /m ² Factor Homogenización 1,81 | (Edif. Resultante 0,414 m ² /m ²) 581,41 m ² | | | | | | | | |
| • FRENTE MÍNIMO | 10 m | > 10 m en todos los casos | | | | | | | | |
| • OCUPACIÓN MÁXIMA | 60% | 41.4% (máximo) | | | | | | | | |
| • RETRANQUEOS A LINDEROS (*) | <table border="1"> <tr> <td>FRONTAL</td> <td>5 m</td> </tr> <tr> <td>LATERAL</td> <td>3 m</td> </tr> </table> | FRONTAL | 5 m | LATERAL | 3 m | <table border="1"> <tr> <td>FRONTAL</td> <td>5 m</td> </tr> <tr> <td>LATERAL</td> <td>3 m</td> </tr> </table> | FRONTAL | 5 m | LATERAL | 3 m |
| FRONTAL | 5 m | | | | | | | | | |
| LATERAL | 3 m | | | | | | | | | |
| FRONTAL | 5 m | | | | | | | | | |
| LATERAL | 3 m | | | | | | | | | |
| | (*) En los linderos con la parcela 3.b se permite el ADOSAMIENTO | | | | | | | | | |

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



| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | PLAN ESPECIAL | PARCELA PROPUESTA |
|--|---|--|
| • SUPERFICIE DE PARCELA MÍNIMA | 1,000,00 m ² | 6,479,28 m ² |
| • USO GENÉRICO | PRODUCTIVO | PRODUCTIVO |
| • USO PREDOMINANTE | • b _{1,1} Ind., talleres y almacenes • b _{1,2} Terciario productivo | • b _{1,1} Ind., talleres y almacenes • b _{1,2} Terciario productivo |
| • USO COMPATIBLE EN EDIFICIO EXCLUSIVO | • Restaurante • Comercial PC-3 (<2,500 m ²) | • Restaurante • Comercial PC-3 (<2,500 m ²) |
| • ALINEACIONES Y RASANTES | Serán las indicadas en el plano de alineaciones del Plan General y, con carácter subsidiario, en el Plan Parcial del sector de que proceden. | |
| • ALTURA EDIFICABLE MÁXIMA | 12 m (PB + 2) | 12 m (PB + 2) |
| | Se exceptúan los elementos que contengan sistemas técnicos e instalaciones necesarios para el correcto funcionamiento de los sistemas, que exijan mayor altura. | |
| • EDIFICABILIDAD | Edificabilidad 0,75 m ² /m ² Factor Homogenización 1,81 | (Edif. Resultante 0,414 m ² /m ²) 2,682,42 m ² |
| • FRENTE MÍNIMO | 10 m | > 10 m en todos los casos |
| • OCUPACIÓN MÁXIMA | 60% | 41,4% (máximo) |
| • RETRANQUEOS A LINDEROS (*) | FRONTAL 5 m LATERAL 3 m | FRONTAL 5 m LATERAL 3 m |
| | (*) En los linderos con la parcela 3.a se permite el ADOSAMIENTO | |

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

PLAN ESPECIAL DE CONTROL DE USOS

PLAN PARCIAL PP-6 • PARCELA 3 • MÓSTOLES

IV • ESTIMACIÓN DE DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

IV ESTIMACIÓN DE DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

En aplicación de lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de ordenación Urbana de Móstoles, especificado en el Artículo V.16.4 *“Carga y descarga”* incluido en el Título V *“Determinaciones Generales de Servicios e Instalaciones”*, así como lo que figura en el Artículo VIII.7.2.1 *“Uso pormenorizado Comercial”* y en el Artículo VIII.7.2.3 *Uso pormenorizado Hotelero y Ocio”*, incluidos ambos en el Título VIII *“Determinaciones Generales de Uso y Actividad”*, se va a proceder a la elaboración de una estimación de las necesidades dotacionales, tanto de Carga y descarga como de aparcamiento dotacional, para los diferentes usos previsible.

IV.1 PLAZAS DE APARCAMIENTO

Para la realización de la estimación del número de plazas de aparcamiento dotacionales requeridas por la normativa urbanística especificada en la Ordenanza ZU-AE-2, en el apartado *b.3.4) Del uso genérico red viaria*, se van a realizar varias hipótesis, que permitan determinar las necesidades máximas de cada parcela.

IV.1.a. Parcela 3.a.

Esta parcela dispone de una superficie total de 1.404,03 m², obteniendo una edificabilidad máxima permitida de 581,41 m². En base a estos datos, y estimando una superficie utilizable del 75% de la superficie total de la parcela (1053,28 m²), se elaboran la siguiente hipótesis:

Se considera una edificación de Uso Comercial PC-3 consumiendo la edificabilidad máxima disponible. Según el articulado anteriormente reseñado a este uso le corresponde una dotación de una plaza por cada 25 m² de superficie de venta.

Considerando un porcentaje de superficie de venta al público del 66% sobre la superficie total edificada, es decir, 383,73 m², la Parcela 3.a, para el Uso Comercial PC-3, le corresponderían 15 plazas de aparcamiento.

La superficie libre de edificación en la Parcela 3.a sería de 471,87 m². Considerando un aprovechamiento superficial de 24 m²/plaza para el caso de aparcamiento en batería, en una sola fila, se dispondría de un total de 20 plazas de aparcamiento posibles. Consiguientemente, para la hipótesis establecida se cumple con la estimación realizada.

IV.1.b. Parcela 3.b.

Esta parcela dispone de una superficie total de 6.479,28 m², obteniendo una edificabilidad máxima permitida de 2.682,42 m². En base a estos datos; considerando un ratio del 75% de superficie utilizable sobre el total de la parcela (4.859,46 m²), y dadas las características de los usos que sugiere el presente Plan Especial y la superficie edificable disponible, se elaboran, en este caso, dos hipótesis considerando usos compartidos en la misma:

a) HIPÓTESIS A:

Se considera una edificación de Uso Comercial PC-3 con una superficie límite de 2.499 m² (< 2.500 m²) y otra de Uso Restaurante consumiendo el resto de edificabilidad disponible (182,42 m²).

Según la Ordenanza ZU-AE-2, al Uso Comercial le corresponde 1 plaza de aparcamiento por cada 25 m² de zona pública (como ya se ha especificado para la hipótesis de la parcela 3.a) y al Uso Restaurante le corresponde 1 plaza por cada 10 m² de comedor.

Con estas premisas y en base a los ratios y porcentajes de zona pública especificados para la *Parcela 3.a*, le corresponderían 66 plazas de aparcamiento para el Uso Comercial y, 10 plazas para el uso de Restaurante, estimando un porcentaje del 56% de superficie de comedor sobre el total de superficie de la edificación. Consecuentemente, a la Parcela 3.b le corresponderían un total de 76 plazas de aparcamiento dotacionales.

b) HIPÓTESIS B:

Se considera para esta hipótesis una edificación de Uso Comercial PC-3 con una superficie límite de 2.000 m² y otra de Uso Restaurante consumiendo el resto de edificabilidad disponible (682,42 m²).

En este caso, le corresponderían a la Parcela 3.b un total de 91 plazas de aparcamiento; 53 plazas de aparcamiento para el Uso Comercial y 38 plazas para el Uso Restaurante.

En la Parcela 3.b se dispondría de una superficie libre de edificación de 2.177,04 m². Según el aprovechamiento superficial especificado, se dispondría de un total de 91 plazas de aparcamiento posibles, cumpliendo en ambas hipótesis con la dotación estimada.

IV.2 ÁREA DE RESERVA PARA CARGA Y DESCARGA

En relación con la reserva de espacio para carga y descarga, se atenderá a las especificaciones al respecto de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles.

IV.3 CUADRO RESUMEN

| DOTACIÓN APARCAMIENTO | PARCELA 3.a | PARCELA 3.b | |
|--|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | | HIPÓTESIS A | HIPÓTESIS B |
| Superficie total (m ²) | 1404,37 | 6.479,28 | |
| Superficie utilizable (m ²) | 1053,28 | 4.859,46 | |
| Edificabilidad máx. (m ²) | 581,41 | 2.682,42 | |
| Uso considerado | Comercial PC-3 | Com. PC-3 (2.499 m ²) | Com. PC-3 (2.000 m ²) |
| | | Rest. (182,42 m ²) | Rest. (682,42 m ²) |
| Superficie uso público (m ²) | 383,73 | 1649,34 | 1320,00 |
| | | 102,16 | 382,16 |
| Dotación según P.G.O.U. (ud / m ²) | 1/25 | 1/25 | 1/25 |
| | | 1/10 | 1/10 |
| Nº plazas necesario | 15 | 66 | 53 |
| | | 10 | 38 |
| DOTACIÓN TOTAL | 15 | 76 | 91 |
| Sup. Disponible (m ²) | 471,87 | 2.177,04 | |
| Aprov. (m ² /plaza) | 24 | 24 | |
| Dotación Máxima | 20 | 91 | |

BIARQUITECTOS, SLP

Luis Biarge Ruiz
•Arquitecto•

PLAN ESPECIAL DE CONTROL DE USOS

PLAN PARCIAL PP-6 • PARCELA 3 • MÓSTOLES

ANEXOS

PLAN ESPECIAL DE CONTROL DE USOS

PLAN PARCIAL PP-6 • PARCELA 3 • MÓSTOLES

ANEXO I • NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD



Información Registral expedida por

ANTONIO MANUEL OLIVA RODRIGUEZ

Registrador de la Propiedad de MOSTOLES 2

correspondiente a la solicitud formulada por

LIDL SUPERMERCADOS SA.

con DNI/CIF: A60195278

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud:N88NC48P

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:Del. Móstoles



BS4FB40019A-AC56C7888B155A8F5C82R

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



REPUBLICA DE ESPAÑA



ESMF840019AAD26C7668B155A8F3C82R

NOTA SIMPLE
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOSTOLES 2

Fecha de Emisión: TREINTA DE MARZO DEL AÑO DOS MIL ONCE

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MOSTOLES SECCION 1ª N°: 19872
Identificador único de finca: 28122000220397
Naturaleza URBANA: Solar
Localización: 28931 MOSTOLES SECCION 1ª CALLE PRADO REGORDOÑO SN
Ref.Catastral:8134802VK2683S0001LM
Superficies: Terreno: siete mil ochocientos sesenta y seis metros cuadrados,
Otros: PARCELA 3

Observaciones:
URBANA: Parcela de terreno en término de Móstoles, parte del Polígono Industrial denominado "Prado de Regordoño", señalada con el número tres en el plano parcelario de su Plan Parcial de Ordenación. MIDE: siete mil ochocientos ochenta y seis metros cuadrados. LINDA: Al Norte, calle del Polígono, Sur, límite del Polígono; Este, límite del Polígono y parcela número cuatro, y Oeste, parcela número dos.

TITULARIDADES

| NOMBRE TITULAR | N.I.F. | TOMO | LIBRO | FOLIO | ALTA |
|--|-----------|------|-------|-------|------|
| SERVIHABITAT XXI, S.A., 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compra. Formalizada en escritura con fecha 25/06/09, autorizada en MADRID, por DOÑA ISABEL ESTAPÉ TOUS, con número de protocolo 2.284/2009 | A63379135 | 1504 | 343 | 111 | 5 |
| Inscripción: 5ª Tomo: 1.504 Libro: 343 Folio: 111 Fecha: 23/02/2010 | | | | | |

CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 23 de Febrero de 2.010, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto TP y AJD.

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 TREINTA DE MARZO DEL AÑO DOS MIL ONCE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

*[PIE PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MOSTOLES NÚM: 19872
Pág: *[/PIE PAGINA]*

ADVERTENCIAS

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

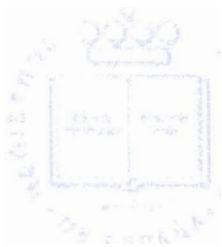
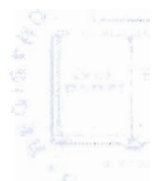
2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.



Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

REPUBLICA DE ESPAÑA



PLAN ESPECIAL DE CONTROL DE USOS

PLAN PARCIAL PP-6 • PARCELA 3 • MÓSTOLES

ANEXO II • AUTORIZACIÓN PARA LA REALIZACIÓN DEL PLAN

AUTORIZACIÓN

D. **JUAN DIONISIO GALLARDO SERRANO**, mayor de edad, con D.N.I. nº 50.541.320Q, en nombre y representación de la entidad mercantil **SERVIHABITAT XXI, S.A.U.**, con C.I.F. A-63379135, domiciliada en Barcelona, Travesera de Gracia, 17-19 y constituida ante el notario de Barcelona D. Tomás Giménez Duart el día 10 de abril de 2008, número 1 274 de su protocolo.

Las facultades de representación de D. **JUAN DIONISIO GALLARDO SERRANO** provienen de **PODER ESPECIAL** otorgado ante el notario de Barcelona Don Joan Rúbies Mallol, el 25 de marzo de 2009, con el número 1.279 de su protocolo. Manifiesta que sus facultades no le han sido revocadas ni limitadas.

AUTORIZA

A D. **JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ PERALES**, con D.N.I. nº 4.174.781-M, en nombre y representación de la entidad mercantil **IALINVERS, S.A.**, con C.I.F. A-45242096, domiciliada en Cazalegas (Toledo), antigua Carretera Nacional V, kilómetro 107,500 y constituida ante el notario de Talavera de de la Reina, D. Fernando Tobar Oliet, el 11 de Diciembre de 1992, con el número 2.992 de su protocolo. Está facultado para este otorgamiento en virtud de su cargo como administrador solidario para el que fue designado por plazo de cinco años por acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de la entidad, en su sesión de fecha veinte de enero de dos mil nueve, elevado a público en escritura autorizada por el Notario de Talavera de la reina Don Juan Enrique Prieto Orzanco el día 19 de febrero de 2009, número 304 de protocolo.

Para:

- Tramitar ante el Excmo Auntamiento de Móstoles **PLAN ESPECIAL** para cambiar una parcela clasificada como suelo urbano con la calificación de industrial (industria grande) dentro de la Ordenanza ZU-AE-2 del Plan Parcial (P.P.6) Regordoño a un uso genérico abastecimiento y consumo (restaurante y comercial PC-3).

La parcela por la que **SERVIHABITAT XXI, SAU** autoriza a tramitar el **PLAN ESPECIAL** es la siguiente:

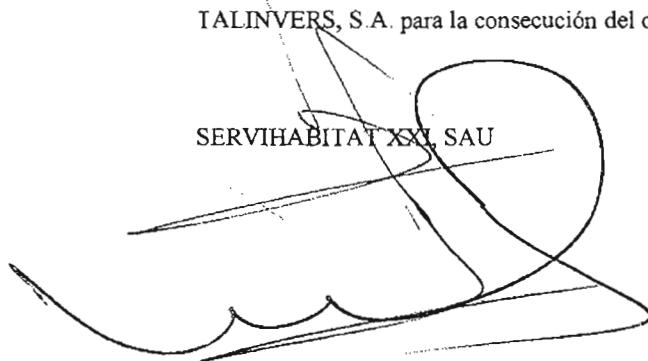
- Parcela de terreno en término municipal de Móstoles, parte del Polígono Industrial denominado "Prado Regordoño", señalada con el número tres en el plano parcelario de si Plan Parcial de Ordenación. Mide siete mil ochocientos ochenta y seis metros cuadrados (según reciente levantamiento topográfico, siete mil ochocientos ochenta y tres metros cuadrados con sesenta y cinco decímetros cuadrados) y linda al norte con calle Torres Quevedo, al sur con cuatro y al oeste con parcela número dos.
- La parcela se encuentra inscrita en el registro de la Propiedad nº 2 de Móstoles al tomo 1.345, libro 184, folio 115, finca número 19872, inscripción 4ª.

Los gastos del Plan Especial serán asumidos en su totalidad por **IALINVERS, S.A.**,

En caso de no llegar a realizar **IALINVERS, S.A** la compra de la parcela, ésta no podrá reclamar nada a **SERVIHABITAT XXI, SAU** por este concepto, siendo propiedad de **SERVIHABITAT XXI, SAU** todos los documentos y autorizaciones realizadas por **IALINVERS, S.A.** para la consecución del objeto de la presente autorización.

SERVIHABITAT XXI SAU

IALINVERS, S.A.



PLAN ESPECIAL DE CONTROL DE USOS

PLAN PARCIAL PP-6 • PARCELA 3 • MÓSTOLES

ANEXO III • RELACIÓN DE COLINDANTES

PLAN PARCIAL PP-6 • POLÍGONO INDUSTRIAL REGORDOÑO
RELACIÓN DE COLINDANTES DE LA PARCELA NÚMERO 3

• PARCELA N° 2

HIPER USERA

C/ Torres Quevedo 4
Polígono Industrial Regordoño
28936 • MÓSTOLES • MADRID

Teléfono 91 645 39 61

CENTRAL:

HIPER USERA, S.L.

Polígono Industrial Las Avenidas (Avenida Principal)
28991 • TORREJÓN DE LA CALZADA • MADRID

• PARCELA N° 4

COSADE, S.A.

(Comercial de Sistemas de Aluminio y Derivados, S.A.)

C/ Juan de la Cierva 19
Polígono Industrial Regordoño
28936 • MÓSTOLES • MADRID

Teléfono 91 645 75 29

Fax 91 645 75 00

E· mail info@cosade.es

• PARCELA N° 5

GRUPO ASCAUTO

C/ Simón Hernández 71
Polígono Industrial Regordoño
28936 • MÓSTOLES • MADRID

Teléfono 91 647 33 37

Fax 91 647 09 43

E· mail mostoles@ascauto.com

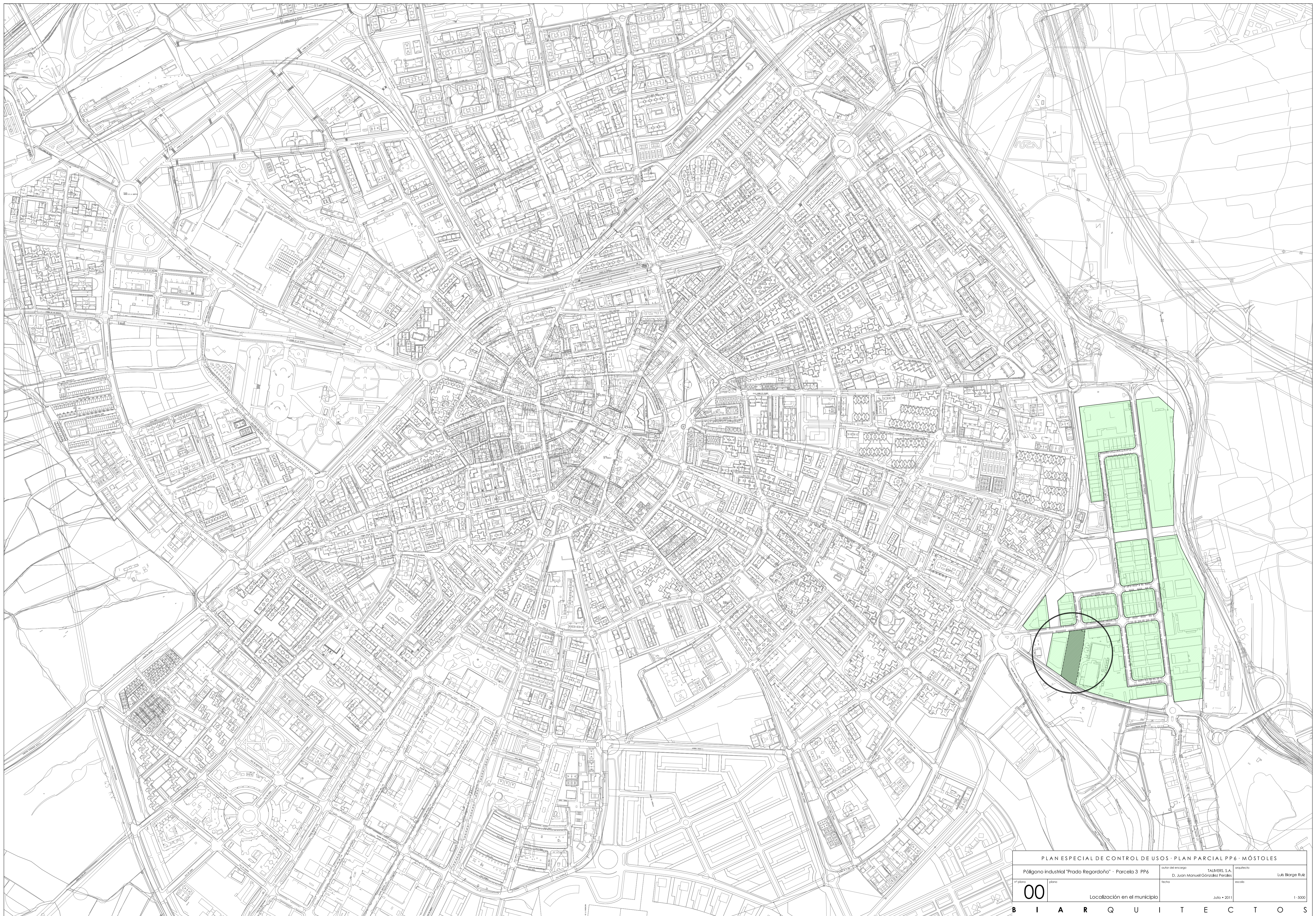
PLAN ESPECIAL DE CONTROL DE USOS

PLAN PARCIAL PP-6 • PARCELA 3 • MÓSTOLES

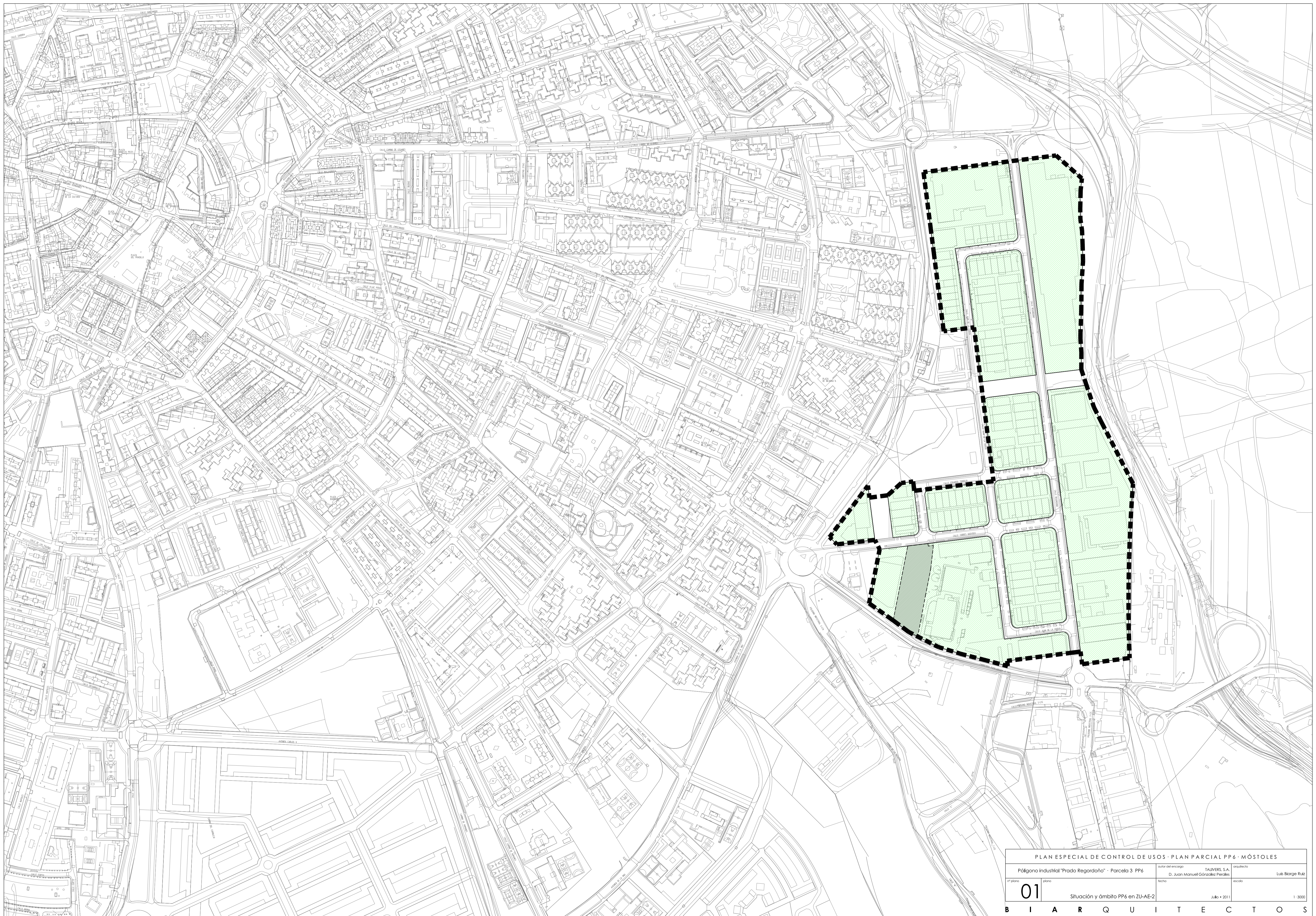
Listado de planos

- Localización en el Municipio • 00
- Situación y Ámbito de ZU-AE-2 en PP-6 • 01
- Ámbito de Actuación • 02
- Levantamiento Topográfico ▪ Estado Actual de la Parcela • 03
- Área de Movimiento • 04
- Propuesta de Reparcelación • 05

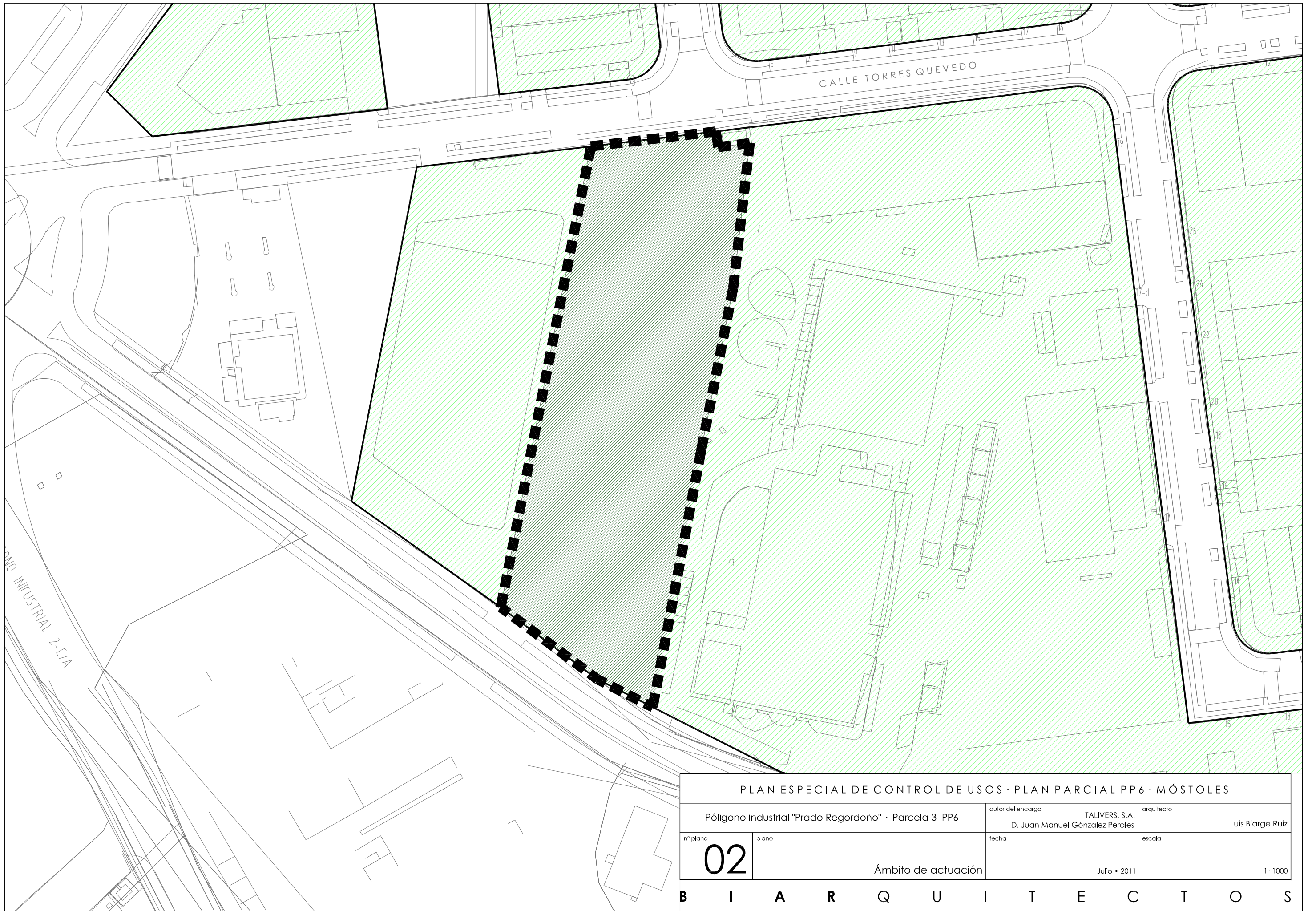
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



| | | | |
|---|-------|--|--|
| PLAN ESPECIAL DE CONTROL DE USOS · PLAN PARCIAL PP6 · MÓSTOLES | | | |
| Póligono industrial "Prado Regordano" - Parcela 3 PP6 | | autor del encargo D. Juan Manuel González Perales | autor TALMERS S.A. Luís Blarige Ruiz |
| nº plano 00 | plano | fecha | escala |
| Localización en el municipio | | Julio · 2011 | 1:5000 |
| B I A R Q U I T E C T O S | | | |



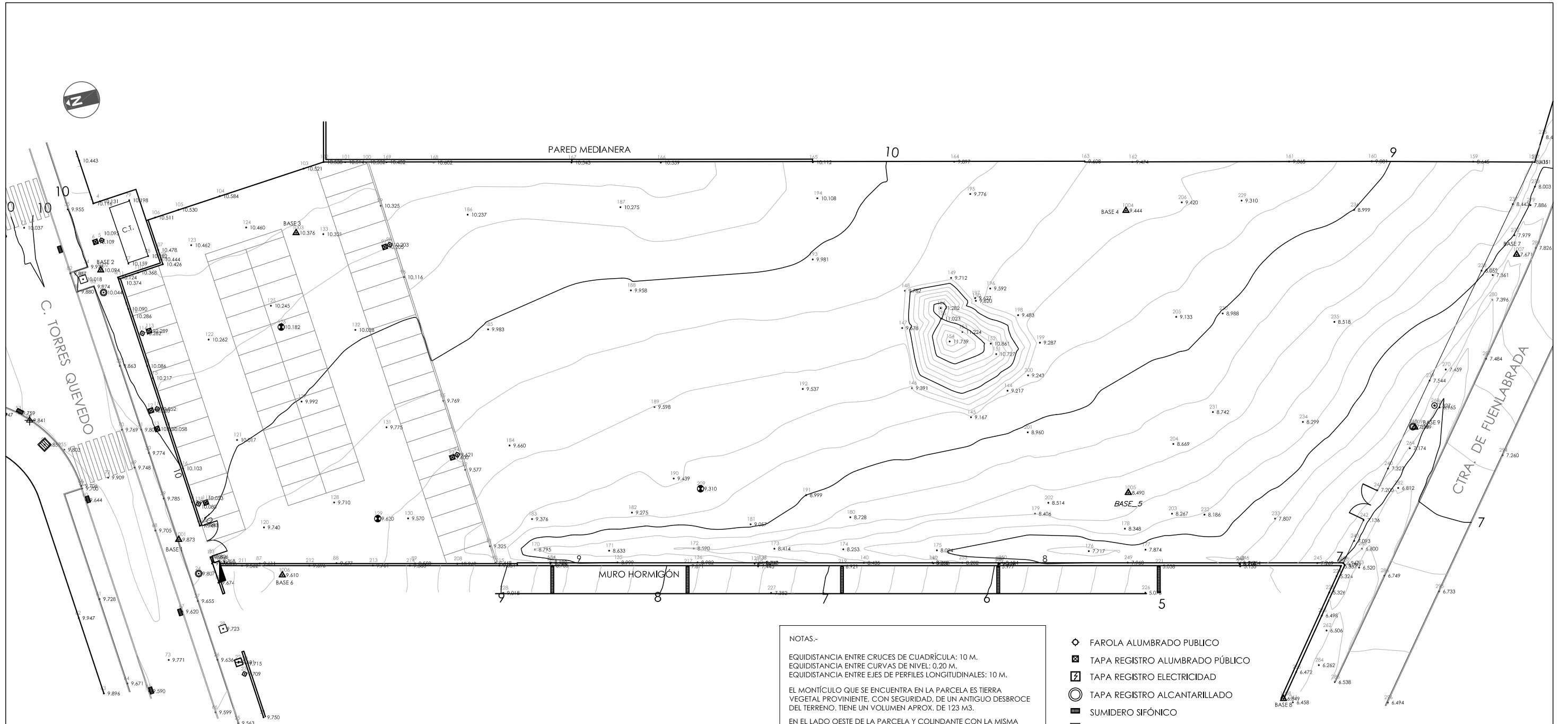
| | | | |
|--|-----------------------------------|--|---------------------------------|
| PLAN ESPECIAL DE CONTROL DE USOS - PLAN PARCIAL PP6 - MÓSTOLES | | | |
| Polígono Industrial "Prado Regordano" - Parcela 3 PP6 | | autor del encargo D. Juan Manuel González Perdomo | arquitecto Luis Blarigé Ruiz |
| plano 01 | Situación y ámbito PP6 en ZU-AE-2 | fecha Julio • 2011 | escala 1:3000 |
| B I A R Q U I T E C T O S | | | |



PLAN ESPECIAL DE CONTROL DE USOS · PLAN PARCIAL PP6 · MÓSTOLES

| | | | |
|---|-------|--|--------------------------------|
| Póligono industrial "Prado Regordoño" · Parcela 3 PP6 | | autor del encargo TALIVERS, S.A. D. Juan Manuel González Perales | arquitecto Luis Biarge Ruiz |
| nº plano 02 | plano | fecha Julio · 2011 | escala 1 · 1000 |
| Ámbito de actuación | | | |

B I A R Q U I T E C T O S



NOTAS.-

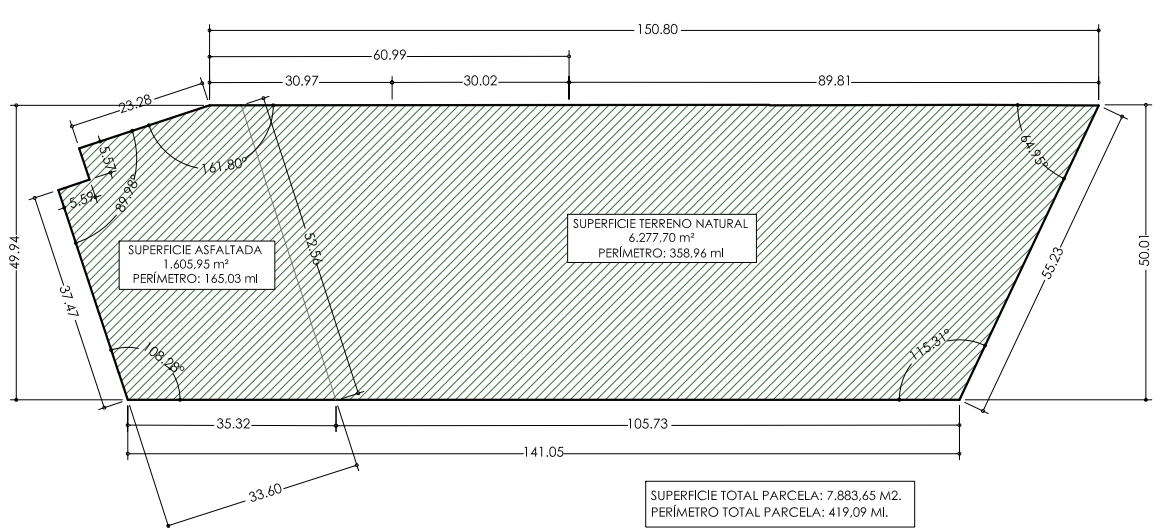
EQUIDISTANCIA ENTRE CRUCES DE CUADRÍCULA: 10 M.
 EQUIDISTANCIA ENTRE CURVAS DE NIVEL: 0.20 M.
 EQUIDISTANCIA ENTRE EJES DE PERFILES LONGITUDINALES: 10 M.

EL MONTÍCULO QUE SE ENCUENTRA EN LA PARCELA ES TIERRA VEGETAL PROVINIENTE, CON SEGURIDAD, DE UN ANTIGUO DESBROCE DEL TERRENO, TIENE UN VOLUMEN APROX. DE 123 M³.

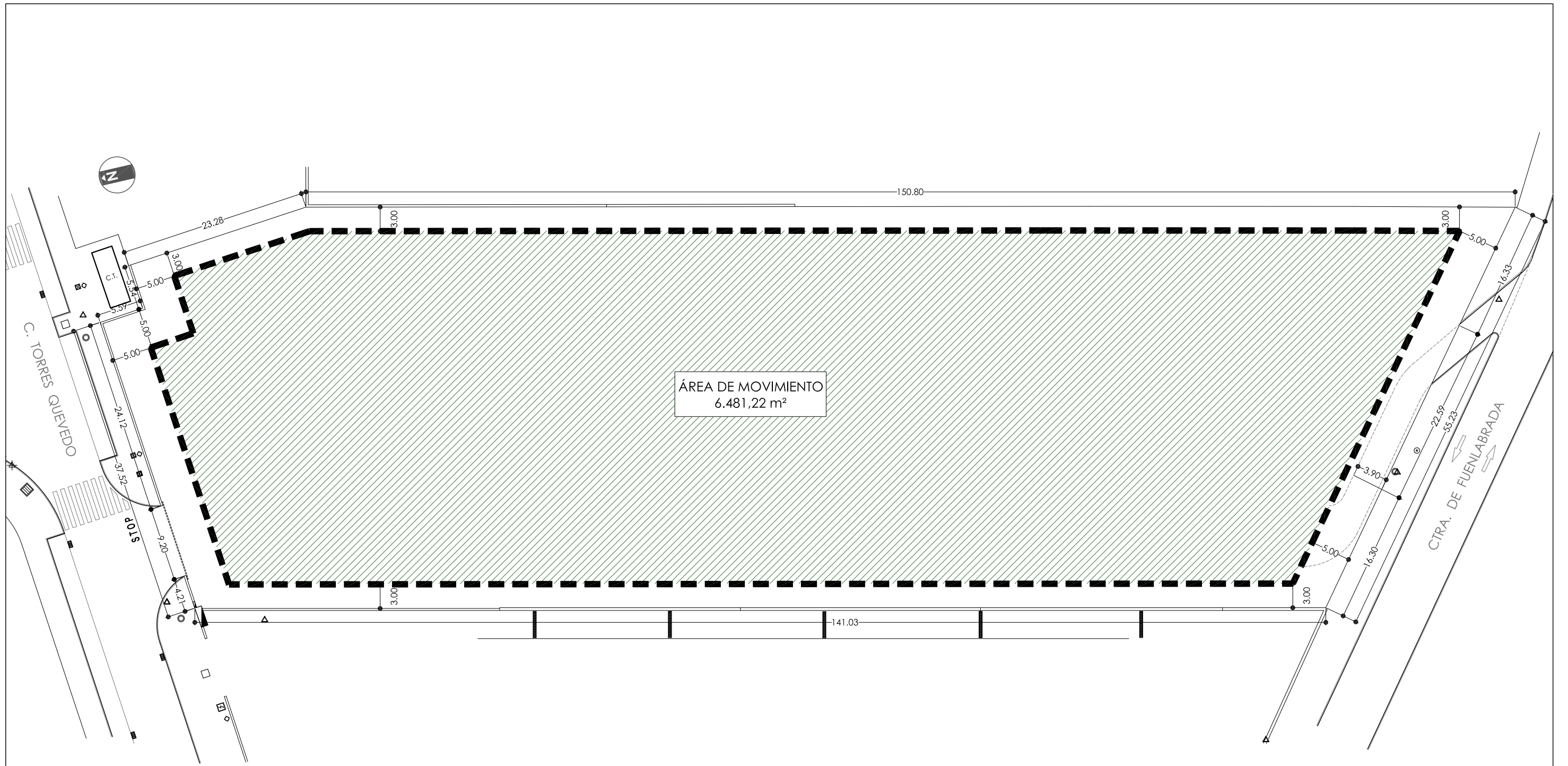
EN EL LADO OESTE DE LA PARCELA Y COLINDANTE CON LA MISMA EXISTE UNA RAMPA DE ACCESO AL SÓTANO DEL EDIFICIO "IFA", LA RAMPA ESTÁ SEPARADA DE NUESTRA PARCELA POR UN MURO DE HORMIGÓN QUE CONTIENE EL EMPUJE DEL TERRENO Y TIENE UN ESPESOR DE 30 CM. SOBRE DICHO MURO EXISTEN UNOS FOCOS PARA EL ALUMBRADO DE DICHA RAMPA Y EL TUBO METÁLICO QUE LLEVA LOS CABLES DE LA INSTALACIÓN ESTÁ GRAPADO AL MURO POR EL LADO DE NUESTRA PARCELA. ES UN ELEMENTO A TENER EN CUENTA A LA HORA DE EJECUTAR EL MURO MEDIANERO.

SE HAN ENCONTRADO TRES SONDEOS EN LA PARCELA: DOS DE ELLOS EN LA ZONA ASFALTADA (APARCAMIENTOS) Y OTRO EN LAS PROXIMIDADES DE ESTA, PROBABLEMENTE YA EXISTA UN ESTUDIO GEOTÉCNICO DEL TERRENO. (SERÍA BUENO CONSULTAR AL ANTIGUO PROPIETARIO).

- ◊ FAROLA ALUMBRADO PUBLICO
- ⊠ TAPA REGISTRO ALUMBRADO PÚBLICO
- ⊞ TAPA REGISTRO ELECTRICIDAD
- ⊙ TAPA REGISTRO ALCANTARILLADO
- ⊞ SUMIDERO SIFÓNICO
- TAPA REGISTRO DESCONOCIDO
- ⊙ TUBO VENTILACIÓN INST. GAS
- ⊞ TAPA REGISTRO TELÉFONO
- SONDEO
- ⊞ ARMARIOS ACOMETIDA INSTALACIONES (AGUA, ELECTRICIDAD)
- ⊞ CLAVO RED TOPOGRÁFICA AYT.
- △ VÉRTICE POLIGONAL TOPOGRÁFICA



| PLAN ESPECIAL DE CONTROL DE USOS · PLAN PARCIAL PP6 · MÓSTOLES | | | |
|--|--|--|--------------------------------|
| Póligono industrial "Prado Regordoño" · Parcela 3 PP6 | | autor del encargo TALIVERS, S.A. D. Juan Manuel González Perales | arquitecto Luis Biarge Ruiz |
| nº plano 03 | plano Levantamiento topográfico estado actual de parcela | fecha Julio · 2011 | escala 1 · 500 |



ÁREA DE MOVIMIENTO
6.481,22 m²

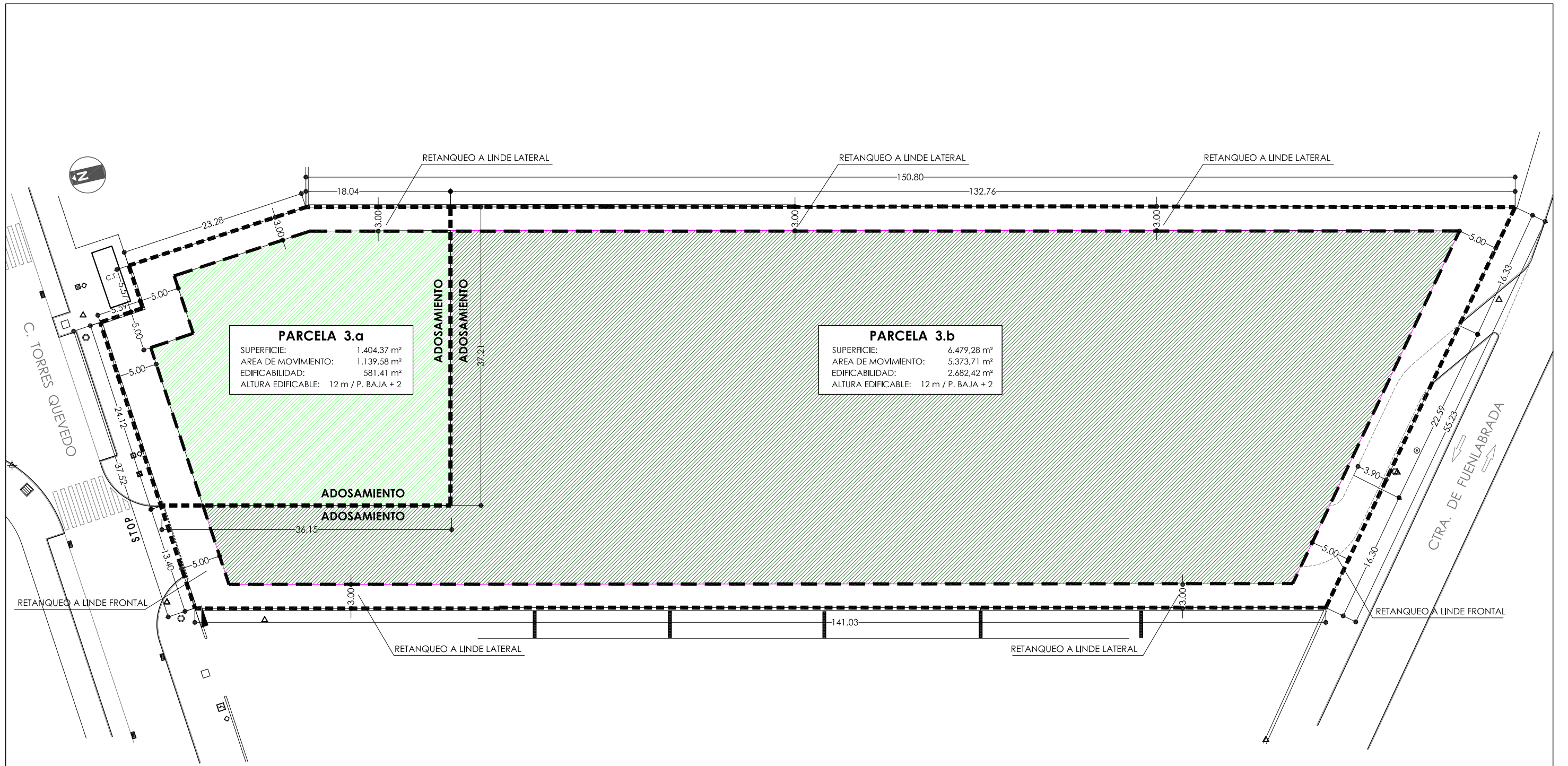
- ◇ FAROLA ALUMBRADO PÚBLICO
- ▣ TAPA REGISTRO ALUMBRADO PÚBLICO
- ▤ TAPA REGISTRO ELECTRICIDAD
- ⊙ TAPA REGISTRO ALCANTARILLADO
- SUMIDERO SIFÓNICO
- TAPA REGISTRO DESCONOCIDO
- ⊙ TUBO VENTILACIÓN INST. GAS
- ☒ TAPA REGISTRO TELÉFONO
- SONDEO
- ⊙ ARMARIOS ACOMETIDA INSTALACIONES (AGUA, ELECTRICIDAD)
- ⚡ CLAVO RED TOPOGRÁFICA AYTO.
- △ VÉRTICE POLIGONAL TOPOGRÁFICA

DATOS VOLUMÉTRICOS

| | |
|---|-------------------------------------|
| Edificabilidad | |
| Sup. Parcela original | 7.883,65 m ² |
| Edificabilidad | 0,75 m ² /m ² |
| Coefficiente homogeneización | 1 / 1,81 |
| Edificabilidad resultante permitida: | 3.263,83 m² |

| | | | |
|---|-----------------------------|--|--------------------------------|
| PLAN ESPECIAL DE CONTROL DE USOS · PLAN PARCIAL PP6 · MÓSTOLES | | | |
| Póligono industrial "Prado Regordoño" · Parcela 3 PP6 | | autor del encargo TALIVERS, S.A. D. Juan Manuel González Perales | arquitecto Luis Biarge Ruiz |
| nº plano 04 | plano Área de movimiento | fecha Julio · 2011 | escala 1 · 500 |

B I A R Q U I T E C T O S



PARCELA 3.a
 SUPERFICIE: 1.404,37 m²
 AREA DE MOVIMIENTO: 1.139,58 m²
 EDIFICABILIDAD: 581,41 m²
 ALTURA EDIFICABLE: 12 m / P. BAJA + 2

PARCELA 3.b
 SUPERFICIE: 6.479,28 m²
 AREA DE MOVIMIENTO: 5.373,71 m²
 EDIFICABILIDAD: 2.682,42 m²
 ALTURA EDIFICABLE: 12 m / P. BAJA + 2

DATOS VOLUMÉTRICOS

| | |
|---|-------------------------------------|
| Edificabilidad | |
| Sup. Parcela original | 7.883,65 m ² |
| Edificabilidad | 0,75 m ² /m ² |
| Coefficiente homogeneización | 1 / 1,81 |
| Edificabilidad resultante permitida: | 3.263,83 m² |
| Edificabilidad Parcela 3.a | 581,41 m ² |
| Edificabilidad Parcela 3.b | 2.682,42 m ² |

----- Límite de parcelas
 - - - - - Línea límite de área de movimiento

- ◊ FAROLA ALUMBRADO PÚBLICO
- ⊠ TAPA REGISTRO ALUMBRADO PÚBLICO
- ⊠ TAPA REGISTRO ELECTRICIDAD
- ⊠ TAPA REGISTRO ALCANTARILLADO
- ⊠ SUMIDERO SIFÓNICO
- TAPA REGISTRO DESCONOCIDO
- ⊙ TUBO VENTILACIÓN INST. GAS
- ⊠ TAPA REGISTRO TELÉFONO
- SONDEO
- ⊠ ARMARIOS ACOMETIDA INSTALACIONES (AGUA, ELECTRICIDAD)
- ⊠ CLAVO RED TOPOGRÁFICA AYTO.
- ⊠ VÉRTICE POLIGONAL TOPOGRÁFICA

| | | | |
|---|-------------------------------------|--|--------------------------------|
| PLAN ESPECIAL DE CONTROL DE USOS · PLAN PARCIAL PP6 · MÓSTOLES | | | |
| Póligono industrial "Prado Regordoño" • Parcela 3 PP6 | | autor del encargo TALIVERS, S.A. D. Juan Manuel González Perales | arquitecto Luis Biarge Ruiz |
| nº plano 05 | plano Propuesta de Reparcelación | fecha Julio • 2011 | escala 1 · 500 |