

COAM  
VISADO  
Exp. no: TL/020554/2012  
Fecha: 14/09/2012

**PLAN ESPECIAL PARA LA DEFINICIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS  
PERMITIDOS EN LA ORDENANZA ZU-H0 DE LA UG-22 DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN URBANA DE MÓSTOLES**

**MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**



**PLAN ESPECIAL PARA LA DEFINICIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS EN LA ORDENANZA ZU-H0 DE LA UG-22 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÓSTOLES**

**MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**



**1. ANTECEDENTES**

La conveniencia de redactar el presente Plan Especial se origina en la situación urbanística de la parcela R-1 de la UG-22 de Móstoles en relación con los posibles usos de carácter pormenorizado que pueden desarrollarse en las mismas.

Los antecedentes históricos de dicha situación urbanística se recogen a continuación:

El suelo de la parcela R-1 quedó ordenado definitivamente en el marco de la Modificación Puntual del Plan General de Móstoles, denominada "Centro de Servicios", aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 26 de julio de 2004 y publicada en el BOCM de 21 de septiembre de 2004. La Modificación Puntual delimitaba la Unidad de Gestión UG-22 fijando su desarrollo y ejecución mediante el Sistema de Compensación.

Con posterioridad se redacta y tramita el Proyecto de Compensación de la UG-22 de Móstoles, de propietario único -C-15 Arrendamientos y Explotaciones Inmobiliarias S.L- sobre una sola finca que presentaba una superficie de 19.569,00 m<sup>2</sup>s.

La Memoria del mismo indica que el suelo de la UG-22 se encontraba clasificado como Suelo Urbano, con el uso característico de terciario-hotelerero y de oficinas, regulado por la Ordenanza OR-10 del Plan General vigente en aquel momento.

El Proyecto de Compensación define tres parcelas edificables lucrativas -R-1; R-2 y R-3- y una última parcela destinada a red viaria denominada RV.

La parcela R-1 resultante tenía y tiene, en el mencionado Proyecto de Compensación, una superficie de 6.875,00 m<sup>2</sup>s con un aprovechamiento de 5.200 m<sup>2</sup>c. La descripción de la misma, bajo el epígrafe de Calificación Urbanística, le adjudicaba el uso terciario-hotelerero y de oficinas con la ordenanza de aplicación OR-10 como acaba de exponerse. Esta ordenanza establecía las siguientes determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación:

*Uso característico.-Terciario-Hotelero y de Oficinas*

*Usos permitidos al servicio del uso característico.-*

*Comercial*

*Restaurante*

*Cafetería*

*Equipamiento deportivo, cultural, social*

*Almacén*

Uso compatible en edificio exclusivo.-

Estación de servicio (previa autorización municipal)

Taller y lavado de coches (previa autorización municipal)

Usos permitidos en plantas bajo rasante.-Aparcamiento, almacenes, depósitos e instalaciones, con un máximo de dos plantas no computando edificabilidad.

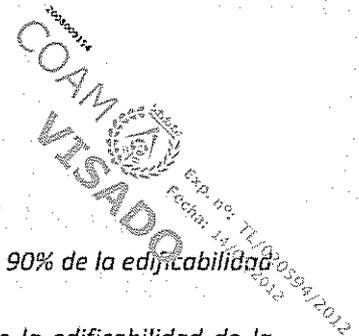
Como puede apreciarse tanto el terciario-hotelero como el de oficinas eran usos característicos asignados a la parcela R-1 y en consecuencia si siguiera plenamente vigente el Proyecto de Compensación, es indudable que el edificio actualmente existente en la misma dedicado a hotel, podría ser destinado en todo o en parte al uso de oficinas.

Sin embargo, en el momento actual se encuentra vigente un nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles que entró en vigor el 6 de abril de 2009.

Analizando el mismo se observan las siguientes circunstancias urbanísticas que afectan al suelo de la parcela R-1, modificando en algunos aspectos las determinaciones definidas en el Proyecto de Compensación. Se recogen y comentan a continuación:

- a. En el plano nº 3 de la Revisión y Adaptación del Plan General de Móstoles, Texto Refundido, denominado "Clasificación y Categorización del Suelo", se mantiene para las parcelas R-1, R-2 y R-3 la clase de suelo urbano, en la categoría de consolidado.
- b. En el plano nº 4 "Usos globales, áreas homogéneas y sectores", el suelo de las tres parcelas presenta como uso global el productivo, formado parte del área homogénea nº 16 grado c.
- c. Las hojas 16 y 20 del plano nº 9 "Calificación Pormenorizada y Alineaciones" asignan al conjunto de las parcelas R-1 y R-2 la ordenanza ZU-HO, y a la R-3 la ZU-ES.
- d. El plano que recoge la hoja nº 190 del tomo 4.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General titulado "Normas Urbanísticas Particulares, Suelo Urbano y Suelo Urbanizable en ejecución", diferencia la ubicación de las parcelas R-1 y R-2 dentro del ámbito de aplicación de la ordenanza ZU-HO.
- e. Las hojas 188 y 189 del tomo de las Normas Urbanísticas mencionado en el anterior apartado d), recoge textualmente las siguientes determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo:

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



a) Uso genérico

*Estancia y residencia en parcela R-1.- Que deberá consumir al menos un 90% de la edificabilidad de la manzana.*

*Productivo en parcela R-2.-Que deberá consumir al menos un 90% de la edificabilidad de la manzana.*

b) Usos pormenorizados

b<sub>1</sub> Predominante

*Hotelero en parcela R-1*

*Terciario, productivo y servicios en parcela R-2*

b<sub>2</sub> Compatibles en edificio exclusivo

*Exclusivamente los predominantes*

b<sub>3</sub> Usos compatibles compartidos

b<sub>3.1</sub>)

*Del uso genérico abastecimiento y consumo*

*Pequeño y mediano comercio al servicio del uso predominante en parcela R-1.*

*Hostelería y ocio.-Bares, cafeterías y restaurantes al servicio del uso predominante.*

b<sub>3.2</sub>)

*Del uso genérico equipamientos.-*

*Deportivo sin espectadores al servicio del uso predominante*

*Zonas verdes y espacios libres*

*Sociocultural*

b<sub>3.3</sub>)

*Del uso genérico red viaria.-*

*Aparcamientos.*

*Estándar general: 1,5 plazas por cada 100 m2c.*

*Uso hotelero: 1 plaza por cada 2 habitaciones*

b<sub>3.4</sub>)

*Del uso genérico Infraestructuras*

*Centro de transformación. Integrados estéticamente en el edificio.*

f. La regulación del área homogénea nº 16 se recoge en las páginas 134 y 135 del tomo nº 6 "áreas homogéneas" del Plan General. Constituye un ámbito bastante más grande de superficie que el correspondiente a las parcelas R-1, R-2, R-3 y RV que venimos mencionando, que se extiende hacia el norte a partir de la rotonda de acceso a aquellas.

COAM  
MÉXICO  
VISTADO  
no: TLJ/020504/2012  
Fecha: 14/09/2012

Dicha regulación establece como uso global el productivo con un aprovechamiento unitario de 0,61 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, fijándose para los usos permitidos en edificio exclusivo los siguientes coeficientes de homogeneización:

Terciario, productivo y oficinas.....	1
Hostelería.....	1,66
Comercio Industrial.....	1,16
Industrial.....	1

Los usos situados en planta baja se consideran complementarios del principal y, en consecuencia, con el mismo coeficiente de homogeneización.

El Anexo que acompaña al presente Plan Especial incluye una copia de todos los documentos del Plan General que acaban de analizarse.

Del examen de estos documentos se extraen las siguientes conclusiones:

A. El sistema de usos que se establece, para el desarrollo del vigente Plan General de Móstoles, en el tomo 2 de las Normas Urbanísticas Generales -concretamente en el Título VIII "Determinaciones Generales de uso y actividad"- teniendo en cuenta las definiciones que sobre el concepto "uso" se recogen en el Anexo 1 "Definición de términos empleados" del mencionado tomo 2, presenta las siguientes características:

a. El artículo VIII.1 "Regulación de usos" señala que la misma se efectúa de la siguiente forma:

*"Las Normas Generales 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)".*

b. El artículo VIII.2 "Usos genéricos y pormenorizados" define de forma amplia el conjunto de estos usos, a los efectos de regulación de sus condiciones constructivas, funcionales, estéticas y de actividad.

Este artículo contiene un cuadro por columnas, en el que los usos genéricos se desagregan en usos pormenorizados, y cada uno de estos a su vez en básico y categorías.

Aunque no se produce en el articulado de las Normas Urbanísticas una identificación absoluta entre el uso global y el genérico, si parece que ambos se encuentran en un estadio superior, desde el punto de vista del planeamiento, al de los usos pormenorizados. Basta para ello acudir

COAM  
VISADO  
Exp. no. TL/0205594/2012  
Fecha: 14/09/2012

a las definiciones del mencionado Anexo 1, en el que bajo la denominación de uso, se diferencian las siguientes tipologías de las que se transcribe su definición:

a. "En función de la regulación normativa genérica\_

- *Global – Uso de referencia en un Área Homogénea, un ámbito o sector delimitado por el Plan General, síntesis de los diferentes usos pormenorizados existentes en su interior que indica la función del ámbito de que se trate en el conjunto del término municipal"*
- *Genérico- Uso que integra todos los pormenorizados del mismo tipo"*

No parece que se cometa ningún error al identificar los usos genéricos establecidos en la ordenanza ZU-HO como usos globales en la misma.

Por el contrario se define el Pormenorizado como "uso específico contemplado como susceptible de regulación por el Plan General".

En el caso que nos ocupa en las parcelas R-1 y R-2, se definen como usos genéricos en la citada Ordenanza, respectivamente, estancia y residencia y productivo, que coinciden en su expresión con dos de los que aparecen en la columna de genéricos en el artículo que estamos analizando. En el mismo, al uso genérico de "Estancia y residencia" le corresponden en la columna de los usos pormenorizados los usos básicos de "Residencial", "Hotelero", y "Residencias colectivas", en tanto que al "Productivo" los de "Industrias, talleres y almacenes", "Terciario productivo y de servicios" y "Comercial industrial".

Las correspondientes categorías de cada uno de estos usos básicos –dentro de los pormenorizados– definidos en la correspondiente columna del cuadro son los siguientes:

Uso básico "Residencial"	R-1 Multifamiliar R-2 Unifamiliar
Uso básico "Hotelero"	H-1 Hoteles, pensiones, etc H-2 Aparthoteles
Uso básico Residencias Colectivas	RS-1 Residencias Tercera Edad RS-2 Pisos tutelados RS-3 Vivienda pública RS-4 Residencias de Estudiantes

COAM  
**VISADO**  
 Exp. no. TLJ020594/2012  
 fecha: 14/09/2012

**Uso básico Industria, talleres, almacenes**

- RS-5 Conventos-Seminarios
- RS-6 Cuarteles militares
- PI-1 Gran Industria/almacén grande
- PI-2 Industria/Almacén tamaño medio
- PI-3 Pequeña industria/almacén
- PI-4 Minipolígonos
- PI-5 Industria Logística

**Uso básico Terciario productivo y de servicios**

- PT-1 Despachos profesionales
- PT-2 Oficinas unitarias, Bancos, Cajas
- PT-3 Terciario Industrial
- PT-4 Industria Alta Tecnología
- PT-5 Investigación y desarrollo

**Uso básico Comercio industrial**

- PC-1 Comercio al mayor
- PC-2 Industria escaparate
- PC-3 Comercio maquinaria

**Uso básico Abastecimiento de combustibles**

- PA-1 Estación de servicio
- PA-2 Depósitos de combustibles gaseosos, líquidos
- PA-3 Depósitos de combustibles sólidos

A la luz de este cuadro y en lo que concierne a las parcelas R-1 y R-2 de la Ordenanza ZU-HO se definen los siguientes usos básicos y categorías:

Este certificado es ORIGINAL y está firmado digitalmente por la autoridad del COAM. Para verificar su validez, utilice estos códigos en  
 la siguiente URL: [www.coam.gob.mx/verificar](http://www.coam.gob.mx/verificar)  
 Reg. documental: TL/020394/2012 Expediente: 200809527 Id: 2008095154 fecha: 12/09/2012

COAM VISADO  
EXP. no. T-145-03594/2012  
Fecha: 14/07/2012

Parcela R-1- Usos pormenorizados: Hotelero en sus categorías de H-1 Hoteles, Pensiones, etc y H-2 Aparthoteles.

Parcela R-2- Usos pormenorizados: Terciario, productivo y servicios en las categorías de PT-1 Despacho profesionales; PT-2 Oficinas unitarias, Bancos, Cajas, PT-3 Terciario Industrial, PT-4 Industria de Alta Tecnología y PT-5 Investigación y desarrollo.

Estos usos básicos – y por tanto sus categorías- se definen bajo el término “predominante”. La definición del mismo aparece también en el Anexo 1 del tomo 2, en el apartado de tipologías de usos, en este caso en el punto “c) En función de su admisibilidad”, diferenciando:

*“Uso permitido- es el que se considera adecuado en una zona de las delimitadas por el Plan.*

*Se distinguen tres subtipos:*

- 1.1 *Uso predominante – Aquel que define el carácter de la zona y que constituye la base para su regulación normativa en la Ordenanza correspondiente.*
- 1.2 *Uso compatible- Aquel uso que se permite en tanto complemento al uso o usos predominantes y/o no desvirtúa el carácter de la zona.*
- 1.3 *Uso complementario- El que complementa funcionalmente a otro uso y, por consiguiente, su admisibilidad viene regulada por la del uso al que complementa.*

Debe entenderse que el término “predominante” no desvirtúa sino que refuerza el carácter de “pormenorizado” de los que se contemplan bajo este concepto para las parcelas R-1 y R-2.

- B. El conjunto de las parcelas R-1, R-2 y R-3, ya no se regula por una sola ordenanza –la OR-10 en el momento de la redacción del Proyecto de Compensación- sino por dos ordenanzas diferente -la ZU-HO para las parcelas R-1 y R-2 y la ZU-ES para la R-3.

La ordenanza ZU-HO tiene por objeto regular la edificación y el uso del suelo en parcelas de uso predominantemente hotelero y de oficinas; en la parcela R-1, como hemos visto, con uso predominante hotelero, en tanto que en la R-2 con el terciario, productivo y de servicios. Además la ordenanza establece como uso genérico el de “estancia” y residencia” en parcela R1 y “productivo” en la parcela R2, exigiendo que en cada una de dichas parcelas el uso genérico “deberá consumir al menos el 90% de la edificabilidad de la manzana” (En este caso el término manzana solo puede entenderse como parcela, pues si no la frase no tendría sentido). La ordenanza ZU-ES se define para parcelas con uso exclusivo de estación de servicio.

- C. Las hojas 16 y 20 del plano nº 9 “Calificación Pormenorizada y Alineaciones” asignan al conjunto de las parcelas R-1 y R-2 la ordenanza ZU-HO sin recoger esta división parcelaria. Este plano se encuentra redactado a la escala 1:1.000.

Es en el plano a escala 1:10.000 denominado “Ámbito de aplicación ZU-HO”, como hoja 190 del tomo 4.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General, donde aparecen superpuestas a la trama de color azul del citado ámbito las siglas R-1 y R-2 sin una línea concreta que determine el límite común entre las mismas.

COAM  
VISADO  
Fecha: 16/09/2012  
No. TL/020594/2012

En el texto de las Normas Urbanísticas es en el que se produce la diferenciación de usos predominantes, para una y otra, anteriormente concretada.

Parece que debería ser el plano de "Calificación Pormenorizada y Alineaciones" el que hubiera de haber recogido dicha diferenciación, máxime cuando su escala -1:1000- es mucho más precisa que la del plano que se incluye como página 190 del tomo 4.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General -1:10.000-.

En este sentido conviene recordar que el artículo 1.9. "Interpretación de los documentos del Plan General" del tomo 2 "Normas Urbanísticas Generales" en sus apartados 4 y 5 establece que prevalecerán:

*"Las determinaciones del plano que regula el tema específico de que se trate frente a las del resto de los planos".* (En este caso el plano específico es el de "Calificación Pormenorizada y Alineaciones" que no recoge diferenciación de parcela alguna en la zona ZU-HO).

*"Las determinaciones del plano de menor escala frente a las de mayor escala".* (En este caso también el plano de "Calificación Pormenorizada y Alineaciones" a escala 1:1.000 en comparación con el de 1:10.000 mucho menos preciso.)

- D. La falta de coherencia entre el plano de "Calificación Pormenorizada y Alineaciones" y el texto de la ordenanza ZU-HO que diferencia usos predominantes sobre dos ámbitos distintos dentro de la citada calificación, cuando aquel no establece división alguna, apareciendo la zona ZU-HO como una sola área continua.
- E. Un examen detallado de toda esta documentación del Plan General vigente, y especialmente del apartado titulado "Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo" del texto de la Ordenanza ZU-HO, ofrece una serie de interpretaciones contradictorias, las cuales se analizan a continuación:

En primer lugar se regula el uso genérico: "Estancia y residencia en parcela R-1" y "Productivo en parcela R-2", para a continuación definir los usos pormenorizados, diferenciando el predominante y los compatibles en edificio exclusivo. En cuanto al predominante establece que será el hotelero en parcela R-1 y el terciario, productivo y servicios en Parcela R-2. Respecto a los compatibles en edificio exclusivo se indica textualmente "exclusivamente los predominantes".

Parece evidente, en principio, que el uso pormenorizado predominante establecido para la parcela R-1 es el hotelero. Pero también, al mismo tiempo, se incluyen como "usos pormenorizados compatibles en edificio exclusivo", "exclusivamente los predominantes", sin hacer mención expresa a ninguna parcela concreta. Cabe interpretar, en consecuencia, que si bien el uso predominante en la parcela R-1 es el hotelero, también se podría desarrollar en la misma el uso terciario, productivo y servicios con el carácter de uso compatible y siempre que fuera en edificio exclusivo. A la inversa se podría decir lo mismo para la parcela R-2.

Así pues, se podría entender que ambos usos predominantes –el hotelero, y el terciario industrial y servicios- son compatibles en cualquiera de las dos parcelas, pero esta interpretación –lógica a la

COAM  
VISADO  
Exp. no: TLE-0594/2012  
Fecha: 12/09/2012

luz del contenido del proyecto de compensación aprobado definitivamente- es contradictoria con la definición de usos genéricos y predominantes en dichas parcelas.

Como resumen de este conjunto de Antecedentes la conclusión es que existe una serie de contradicciones en la documentación del vigente Plan General - en la que se regula el régimen de usos pormenorizados aplicable a las parcelas R-1 y R-2 de la UG-22 de Móstoles- contradicciones que deberían aclararse.

## 2. OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL

El objetivo fundamental del Plan Especial debe ser, precisamente, superar las contradicciones señaladas en el apartado anterior, en el marco legal vigente, el cual se analiza en el apartado siguiente.

Secundariamente, se considera también conveniente, dentro del citado marco legal, plantear una mayor flexibilidad en la definición de los usos pormenorizados -y sus categorías concretas- que podrían desarrollarse al amparo de la Ordenanza ZU-HO, siempre que ello fuera aconsejable desde la óptica global del Plan General y al mismo tiempo deseable para la sociedad mostoleña.

La justificación de esta conveniencia se basa en las siguientes dos razones:

- a. La actual tendencia evolutiva del planeamiento en la línea de flexibilizar en lo posible las determinaciones urbanísticas del planeamiento, especialmente en los Planes Generales.
- b. La situación de crisis económica en que nos encontramos, en la que dicha flexibilización favorecería el desarrollo y ejecución del planeamiento, así como la posibilidad de resolver situaciones concretas con la elección de usos que mejor se adapten a las necesidades del mercado actual y su previsible evolución.

El límite en el desarrollo de estas razones, como acaba de decirse, es la necesidad de que dicha flexibilización encaje de forma clara en los principios, criterios y propuestas de carácter global que definen el vigente Plan General, así como que se demuestre su viabilidad desde la óptica del conjunto de los habitantes de Móstoles.

## 3. EL MARCO LEGAL PARA LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El marco legal al que debe someterse el contenido de este Plan Especial está constituido por la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001 de 17 de julio. A este respecto es clave el contenido de los artículos: 35 "*Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas*" del Capítulo II "*Determinaciones de la ordenación urbanística*", y 47, 50 y 51 del Capítulo IV "*Planeamiento urbanístico de desarrollo*", todos ellos pertenecientes al Título II "*Planeamiento Urbanístico*".

A continuación se examina el contenido de los mismos.

En primer lugar, debe señalarse que el apartado 3 del artículo 35 establece que "*son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material*", precisando en el 4 que "*sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:*

d).- *El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas”.*

En consecuencia, no existe duda de que la definición de usos pormenorizados en un ámbito de una ordenanza del Plan General de Móstoles presenta el carácter de una “*determinación pormenorizada*”.

Interesa, a continuación, determinar el instrumento de planeamiento adecuado para establecer dicha definición.

Siguiendo la tendencia de la última generación de leyes autonómicas del suelo, también la 9/2001 de la Comunidad de Madrid plantea que el planeamiento urbanístico de desarrollo pueda modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General.

El artículo 47 “*Función*” regula la de los planes parciales, recogiendo en su apartado 3 la posibilidad que acaba de señalarse: “*Para que tales modificaciones sean admitidas, el Plan Parcial habrá de justificar expresamente que las mismas:*

a).- *Tienen por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de éstas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas.*

b).- *Sean congruentes con la ordenación estructurante del Plan General o del Plan de Sectorización”.*

El artículo 49 “*Documentación*” recoge:

a).- *“Memoria: en ella, de forma concisa, se describirá la ordenación establecida y se justificará su adecuación al planeamiento general, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste”.*

De la misma forma el artículo 50 “*Función*” de los Planes Especiales indica que:

“1.- *Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:*

a) *La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.*

2.- *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.”*

Por otra parte, el artículo 51 “*Contenido sustantivo*” establece que:

COAM  
Visto  
No. TLJ020594/2012  
Fecha: 14/09/2012

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.
2. En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda:
  - a).- Las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del Plan General.
  - b).- Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso de reforma interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen.

Finalmente, el artículo 52 "Documentación" indica que "El Plan Especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, incluyendo, cuando proceda, catálogo de bienes y espacios protegidos e informe de los organismos afectados."

Se considera evidente, por tanto, que el objeto del presente documento encaja perfectamente en la figura del Plan Especial como instrumento de planeamiento más adecuado para la obtención del mismo y siempre que su contenido cumpla las siguientes condiciones:

- 1ª) Deberá regular determinaciones propias de una ordenación pormenorizada previamente establecidas en otra figura de planeamiento urbanístico.
- 2ª) Tendrá que demostrarse que las mismas tienen por objeto la mejora de la ordenación urbanística aprobada.
- 3ª) Habrá de comprobarse que dichas determinaciones son consecuentes con la ordenación estructurante del Plan General, justificándose este extremo en la correspondiente Memoria.

Como ya se ha expuesto en los anteriores apartados 1 y 2, el presente Plan Especial pretende superar las contradicciones existentes en la documentación del Plan General en orden a la aplicación de los posibles usos pormenorizados en las parcelas R-1 y R-2 de la Ordenanza ZU-HO, y flexibilizar, en la medida de lo posible, la aplicación a dichas parcelas de los usos básicos y sus categorías, definidos en el artículo VIII.2 del Tomo 2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### 4. DESCRIPCIÓN JUSTIFICADA DE LA PROPUESTA

La propuesta concreta que se define en el presente Plan Especial se materializa en una redacción más completa del texto de la Ordenanza ZU-HO, consistente en:

- a. Una regulación más amplia y flexible de los usos pormenorizados predominantes, y compatibles en edificio exclusivo, a fin de eliminar las contradicciones señaladas en el anterior apartado 1 de la presente Memoria.
- b. Completar los usos compatibles compartidos con aquellos usos pormenorizados -en su doble vertiente de básicos y categorías- que se consideran adecuados, desde la óptica global del Plan

General, para favorecer el desarrollo y ejecución del planeamiento y facilitar la solución de problemas concretos mediante la elección de usos que mejor se adapten a las circunstancias del mercado actual y su previsible evolución.

COAM  
VISADO  
Expediente no. TL/020594/2012  
Fecha: 14/09/2012

- c. Corregir erratas y subsanar errores materiales detectados en el texto de la Ordenanza sobre determinaciones de carácter pormenorizado.

Veamos a continuación en qué consiste esta redacción más completa de la Ordenanza.

Se mantiene la estructura y apartados de la Ordenanza en su actual redacción y también se mantienen las determinaciones sobre usos genéricos, por entender que presentan carácter de un orden superior al pormenorizado, como se ha expuesto en el anterior apartado 1 de Antecedentes, si bien, en aras de la flexibilidad preconizada, se establece que aquellos deberán consumir al menos un 51% de la edificabilidad de la parcela, en lugar del actual 90%, porcentaje que se considera excesivo en las circunstancias actuales de este área de Móstoles.

En cuanto a los usos pormenorizados predominantes se conserva su actual redacción, si bien se completa el hotelero en la parcela R-1 especificando las categorías permitidas en el mismo: H-1 Hoteles, Pensiones, etc y H-2 Aparthoteles. Lo mismo ocurre con el terciario productivo y servicios en la parcela R-2 que se completa concretando las categorías permitidas: PT-1 Despachos profesionales, PT-2 Oficinas unitarias. Bancos. Cajas y PT-5 Investigación y desarrollo.

Se plantea una redacción más amplia para el apartado de usos compatibles en edificio exclusivo, sustituyendo el actual texto : "Exclusivamente los predominantes" (fuente de contradicciones con la regulación de los usos genéricos), por uno nuevo que dice: "Terciario, productivo y servicios" en la parcela R-1 en las mismas categorías señaladas en b.1)- se refiere a las definidas en el uso predominante de la parcela R-2- ; "Hotelero" en parcela R-2 en las mismas categorías señaladas en b.1) - se refiere a las definidas en el uso predominante de la parcela R-1-.

De esta manera se consigue que sean posibles los mismos usos predominantes y sus categorías en cualquiera de las dos parcelas R-1 y R-2, siempre que se desarrollen en edificio exclusivo.

Además se amplían estos usos compatibles en edificio exclusivo con el uso pormenorizado básico de Residencias Colectivas –incluido en el genérico de Estancia y residencia del artículo VIII.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General- en las categorías RS-1 Residencias Tercera Edad y RS-4 Residencias de Estudiantes, en ambas parcelas.

Se considera que su posible aparición en cualquiera de las dos parcelas sería beneficiosa para la ciudad de Móstoles y bienvenida en consecuencia por parte de sus habitantes, dándose además la circunstancia, en el caso de una Residencia de Estudiantes, de su proximidad a las instalaciones de la Universidad Rey Juan Carlos. Además no parece que pudiera haber problema con los coeficientes de homogeneización definidos en el Área Homogénea nº 16 de la UG-22, ya que este uso básico tiene el mismo coeficiente que el hotelero al pertenecer al mismo uso genérico.

COAM  
VISADO  
Fecha: 11/11/2012  
Expediente: 2008/95527

Asimismo se amplía notablemente la relación de usos permitidos que pueden aparecer en el epígrafe de usos compatibles compartidos, concretamente con todos los predominantes definidos en ambas parcelas, así como con los que se señalan tanto en el uso genérico abastecimiento y consumo, epígrafe b<sub>3.1</sub>), como en el genérico de equipamientos, epígrafe b<sub>3.2</sub>). La ampliación consiste tanto en definir las categorías de los usos pormenorizados básicos ya contemplados en la redacción actual de la Ordenanza, como en incrementar la lista de pormenorizados básicos, especificando además las posibles categorías de los mismos.

Cada uno de estos usos y categorías que se incorporan a la Ordenanza lo son en virtud de que su posible aparición concreta supone la definición de una determinación pormenorizada, así como entender que siempre supondrían un enriquecimiento de la deseable mezcla de usos que mejoraría la calidad del ámbito urbano correspondiente, y considerar que no produciría ningún tipo de incoherencia con la ordenación estructurante de Plan General.

Así por ejemplo, que en las parcelas R-1 y R-2, en su día, pueda materializarse un equipamiento sociocultural en las categorías de SC-1 Casas de la Cultura, Bibliotecas, Conservatorios y SC-3 Museos, salas de exposición, en edificio compartido, parece evidente que no sería una incongruencia con el planteamiento de la ordenación estructurante del Plan General.

Lo mismo puede decirse de los equipamientos que, a partir del texto que se propone para la ordenanza, podrían aparecer como uso pormenorizado básico de bienestar social, docente, sanitario y servicios de la Administración, en las categorías concretas que se proponen en aquel y que obviamos repetir porque se pueden contemplar en el documento anexo al que se refiere la presente Memoria. Todos ellos entendemos que nunca empeorarían la ordenación pormenorizada y siempre enriquecerían, y por tanto mejorarían, la misma, tal como exigen los artículos de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, contemplados en el anterior apartado 3 titulado "El marco legal para la redacción del Plan Especial".

También incluye la Ordenanza un último apartado dedicado a definir las determinaciones de carácter colectivo sobre marquesinas, muestras, banderines y publicidad en carreteras. Se considera conveniente dada la proximidad a la autovía A-5 de las parcelas R-1 y R-2 y a la frecuente demanda de colocación de rótulos de publicidad en esta área de Móstoles, cuya autorización parece conveniente someter a una regulación clara y específica.

Como resumen, se considera que esta propuesta de ampliación de usos pormenorizados completa y mejora la Ordenanza ZU-HO, y por tanto cumple con los objetivos fijados al Plan Especial en el apartado 2, así como con las exigencias y condicionamientos contemplados en la definición del marco legal para la elaboración del mismo, examinados en el apartado 3.

Finalmente debe señalarse que en el texto que se propone para la Ordenanza se mantienen las determinaciones de volumen y se corrigen las erratas y subsanan los errores materiales detectados en este apartado, concretamente los siguientes:

COAM VISADO  
Exp. no. TL/0705994/2012  
Fecha: 14/09/2012

- En el apartado determinaciones de volumen donde dice "Altura mínima" debe decir "Altura máxima" y así se ha corregido.
- En el mismo apartado la determinación "Retranqueos- Serán los siguientes:" que aparece vacía de contenido, se subsana con la inclusión del texto que para el mismo concepto incluía la antigua Ordenanza OR-10 vigente sobre las parcelas R-1 y R-2 antes de la aprobación definitiva del nuevo Plan General. (Se ha comprobado que los edificios existentes en ambas parcelas cumplen los retranqueos definidos en aquella y que se proponen para cubrir el citado vacío)
- La definición de los usos genéricos para las parcelas R-1 y R-2 el texto actual, que se conserva, termina refiriéndose a la edificabilidad de la manzana, lo cual no tiene sentido y debe sustituirse por tanto la palabra manzana por parcela, y así se propone en el mencionado texto.

Madrid, septiembre de 2011

Por AUGE, Arquitectura y Urbanismo S.L  
Fdo.: Los arquitectos

Javier Meléndez Soroa

Luis Climent Rosillo

Luis Climent Soto

Fernando Meléndez Andrade

Luis Rodríguez-Avial Llardent

Conforme: La Propiedad  
Coninser 2000 S.L.

**CONINSER 2000, S.L.**

Fdo. Jose María Chica Cañete  
Presidente del Consejo

Este certificado es ORIGINAL y está firmado digitalmente por la autoridad del COAM. Para verificar su validez, utilice estos códigos en la siguiente dirección: <https://visado.coam.org/visado/validar.jsp>  
Reg. documental TL/020394/2012 Expediente 2006389527 ID 2000009154 fecha 12/09/2012

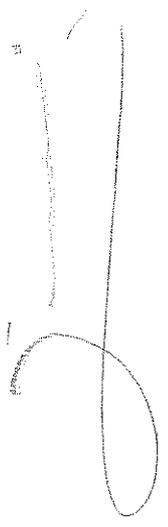


**PLAN ESPECIAL PARA LA DEFINICIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS EN LA  
ORDENANZA ZU-H0 DE LA UG-22 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
MÓSTOLES**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'A' with a vertical stroke extending upwards and a horizontal stroke at the bottom.

**TEXTO DE LA NUEVA ORDENANZA ZU-H0**

COAM  
VISADO  
Exp. no: TL/020594/2012  
Fecha: 14/09/2012



**PLAN ESPECIAL PARA LA DEFINICIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS EN LA  
ORDENANZA ZU-H0 DE LA UG-22 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
MÓSTOLES**

**TEXTO DE LA NUEVA ORDENANZA ZU-H0**

Este certificado es ORIGINAL y está firmado digitalmente por la autoridad del COAM. Para verificar su validez, utilice estos códigos en la siguiente dirección: <https://valido.coam.gob.gt/> o <https://www.cco.gob.gt/>  
Reg. documental TL/020594/2012 - Expediente 2008389527 - Id. 2008009011  
Fecha: 12/09/2012

## ORDENANZA ZU-HO

COAM  
VISADO  
Fecha: 14/09/2012  
Exp. no: TLJ020594/2012

**Objeto.-** Regula la edificación y el uso del suelo en parcelas de uso predominante hotelero en Suelo Urbano.

### **Determinaciones de Volumen.-**

**Alineaciones.-** Serán las definidas en el plano de alineaciones del Plan General y, con carácter subsidiario las definidas por el planeamiento de desarrollo que concrete el diseño del ámbito en el que se incluye la parcela.

### **Altura máxima.-**

La altura máxima será de cinco plantas (20 m).

**Edificabilidad.-** La superficie edificable máxima será de 9.700 m<sup>2</sup>c: 5.200 m<sup>2</sup> c en la parcela R1 y 4.500 m<sup>2</sup> en la parcela R2.

**Ocupación máxima.-** La superficie será el 50 %.

**Parcela mínima.-** La parcela mínima será de 4.000 m<sup>2</sup>s.

**Retranqueos.-** Serán los siguientes:

El retranqueo mínimo de separación de la edificación a los linderos es de 5 m. Para la parcela destinada a Edificación de Servicio la edificación deberá situarse a una distancia de 10 m. de la calzada de las vías a que dé frente. Se estará a lo dispuesto por el Reglamento de las leyes de Carreteras del Estado y la Comunidad de Madrid respecto a la línea de máxima edificación.

**Salientes y vuelo.-** No se permiten cuerpos volados de vuelo superior a 1 metro.

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

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

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

#### **a) Uso Genérico**

*Estancia y residencia en parcela R1.-* Que deberá consumir al menos un 51 % de la edificabilidad de la parcela.

*Productivo en parcela R2.-* Que deberá consumir al menos un 51 % de la edificabilidad de la parcela.

#### **b) Usos Pormenorizados**

##### **b.1) Predominante**

Hotelero en parcela R1, en las categorías H-1. Hoteles. Pensiones, etc y H-2 Apartahoteles.

Terciario, productivo y servicios en parcela R2, en las categorías PT-1. Despachos profesionales, PT-2 Oficinas unitarias. Bancos. Cajas y PT-5 Investigación y desarrollo.

##### **b.2) Compatibles en edificio exclusivo:**

Terciario, productivo y servicios en la parcela R-1 en las mismas categorías señaladas en b.1) Hotelero en parcela R-2 en las mismas categorías señaladas en b.1).

Residencias Colectivas en las categorías RS-1 Residencias Tercera Edad y RS-4 Residencias de Estudiantes.

**b.3) Usos compatibles compartidos.-**

Todos los predominantes definidos para ambas parcelas y además los siguientes:

**b.3.1.) Del uso genérico abastecimiento y consumo.-**

Pequeño y mediano comercio en las categorías PC-1 Comercio minorista hasta 450 m<sup>2</sup> y PC-2 Comercio medio hasta 750 m<sup>2</sup> al servicio del uso predominante en ambas parcelas.

Hostelería y ocio en la categoría HO-1 – Bares cafeterías y restaurantes sin espectáculo al servicio del uso predominante, en ambas parcelas.

**b.3.2.) Del uso genérico equipamientos**

Deportivo sin espectadores al servicio del uso dominante.

Zonas verdes y espacios libres.

Sociocultural en la categoría SC-1 Casas de la Cultura, Bibliotecas, Conservatorios y SC-3 Museos, salas de exposición.

Bienestar social en las categorías B-1 Centros de Servicios Sociales Generales y B-2 Centro de Servicios Sociales Especializados.

Docente en las categorías DO-1 Centros Preescolares, Escuelas de Infancia, guarderías; DO-4 Centros de Investigación y DO-5 Centros de enseñanza no reglada. También serán usos compatibles compartidos en este uso pormenorizado los siguientes: Centros de investigación; guarderías al servicio del uso predominante; centros de formación profesional; talleres de grabación; centros de ensayos musicales y similares.

Sanitario en las categorías S-2 Consultorios, dispensarios, ambulatorios, Centros de Salud, Casas de Socorro y Centros de urgencias y S-3 Consultas médicas.

Servicios de la Administración en la categoría A-1 Oficinas de la Administración.

**b.3.3.) Del uso genérico red viaria.-**

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

Uso hotelero: 1 plaza por cada 2 habitaciones.

**b.3.4.) Del uso genérico infraestructuras.-**

Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio.

**Determinaciones de carácter estético sobre marquesinas, muestras, banderines y publicidad en carreteras.**

**a) Marquesinas**

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos.

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales. Excepcionalmente, en el caso de edificaciones existentes, en locales cuya longitud de fachada predomine sobre la longitud total



Este certificado es OPORTUNO y está firmado digitalmente por la autoridad del COAM. Para verificar su validez, utilice estos códigos en la siguiente dirección: <http://www.coadm.gob.mx/verificador/> Expediente: 2008/09527 Id. 200809161 Fecha: 12/09/2012

de las fachadas en que se sitúa, podrá tenerse en cuenta esta circunstancia y en su caso, eximirse de la necesidad de un proyecto unitario.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un (1) metro. La instalación de una marquesina no causará lesión al ambiente urbano ni al arbolado.
3. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15 %) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

#### b) Muestras

1. Son los anuncios paralelos al plano de fachada. Tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
  - a) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de anchura inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de las mismas.
  - b) Las muestras colocadas en plantas de piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada uno, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.
  - c) En edificio exclusivo de uso no residencial, podrán colocarse anuncios opacos como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo (1/10) de la que tenga dicha fachada, sin exceder de dos (2) metros, y siempre que esté ejecutada con letra suelta.
  - d) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o veinte (20) metros si lo tuviera enfrente.

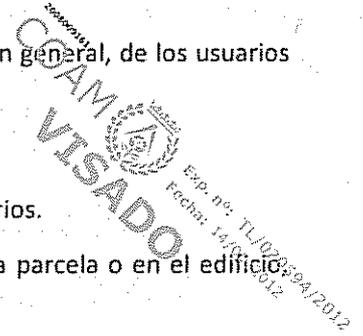
#### Banderines

Son los anuncios normales al plano de fachada. Estarán situados, en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un saliente máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a noventa (90) centímetros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno.

Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros del anuncio.



d) Publicidad en carreteras

Exclusivamente se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios.

1. Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio cumpliendo en este caso las condiciones fijadas para Muestras y Banderines.
2. Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.
3. La superficie máxima de los carteles será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de diez (10) metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

Madrid, septiembre de 2011

Por AUGÉ, Arquitectura y Urbanismo S.L

Fdo.: Los arquitectos

Javier Meléndez Soroa

Luis Climent Rosillo

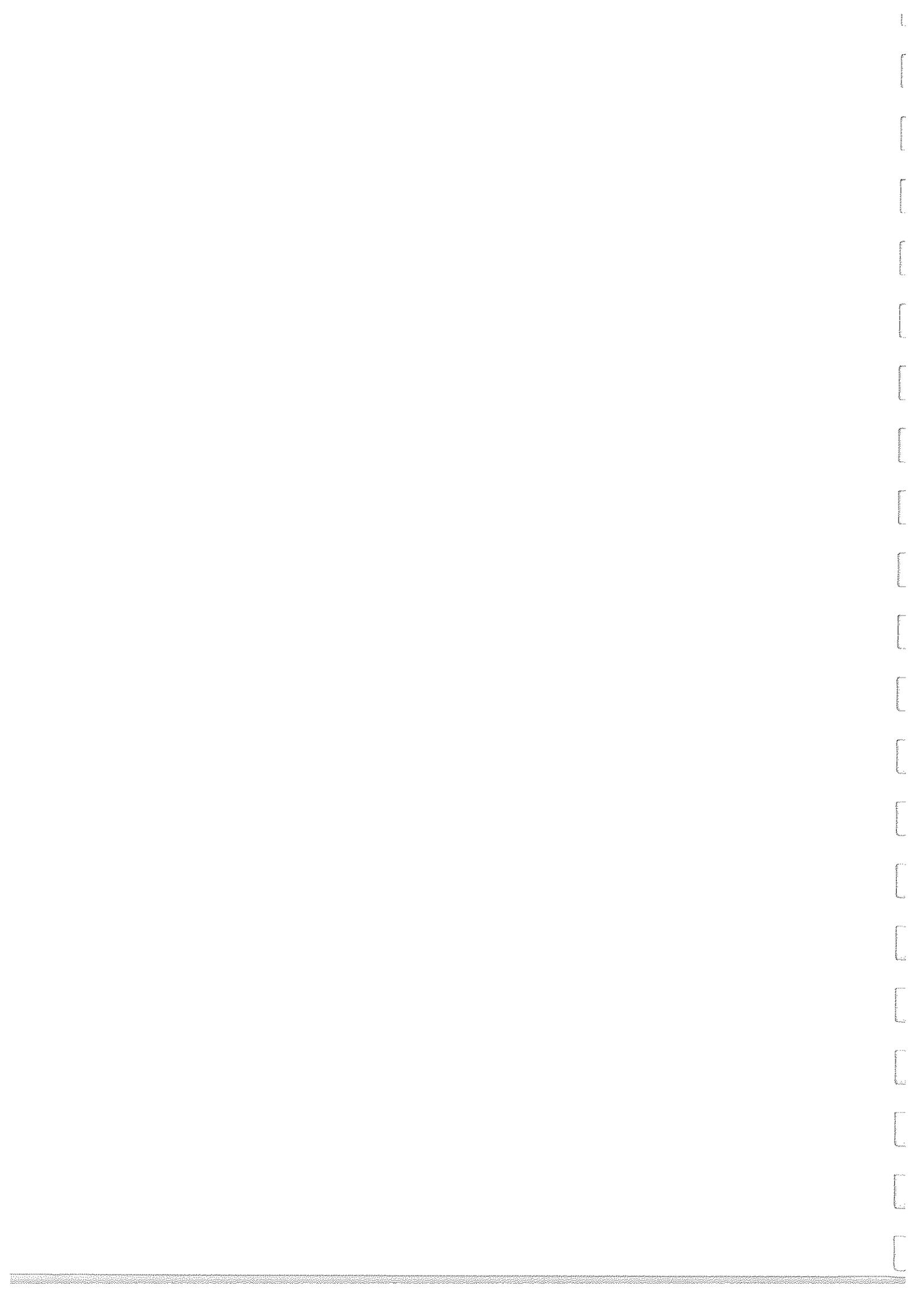
Luis Climent Soto

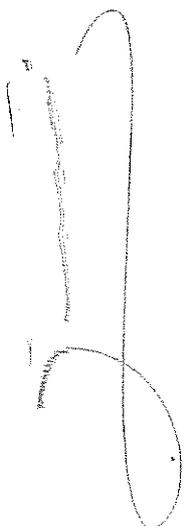
Fernando Meléndez Andrade

Luis Rodríguez-Avial Llardent

Conforme: La Propiedad  
Coninser 2000 S.L.

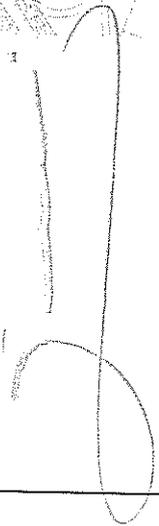
**CONINSER 2000, S.L.**  
CIF: B-42234200  
Fdo.: Julio José de la Chica Canete  
Presidente del Consejo





ANEXO

MI-506



-  LIMITE TERMINAL MUNICIPAL
-  LIMITE DE SUELO URBANO
-  SUELO CONSOLIDADO
-  SUELO NO CONSOLIDADO
-  SUELO URBANIZABLE
-  SUELO SECTORIZADO
-  SUELO NO SECTORIZADO
-  SUELO NO URBANIZABLE
-  SUELO DE PROTECCIÓN

COAM 2008009178

ODVISTA

Exp. no. 14/09/2014

Las vías pecuarias que atraviesan el suelo urbano se contabilizan como suelo no urbanizable de protección

# REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MÓSTOLES TEXTO REFUNDIDO

N.º PLANO:

3

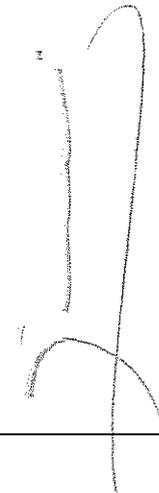
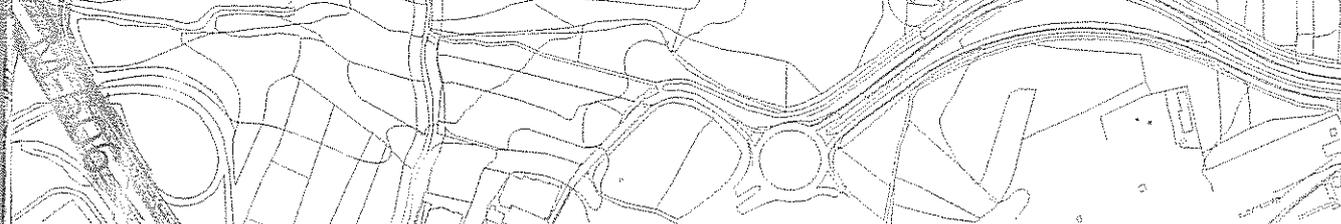
N.º HOJA:

-

TITULO:

## CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO





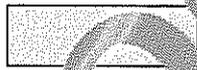
### USO GLOBAL



RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR



RESIDENCIAL MIXTO



RESIDENCIAL UNIFAMILIAR



TERCIARIO ESPECIAL/OCIO



INFRAESTRUCTURAS



PRODUCTIVO



DOTACIONAL



VERDE



LIMITE DE SECTOR



LIMITE DE AREA HOMOGENEA



LIMITE TERMINO MUNICIPAL

(a) GRADO DE USO GLOBAL EN SUELO URBANO

2º GRADO DE USO GLOBAL EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MÓSTOLES TEXTO REFUNDIDO

Nº PLANO:

4

Nº HOJA:

-

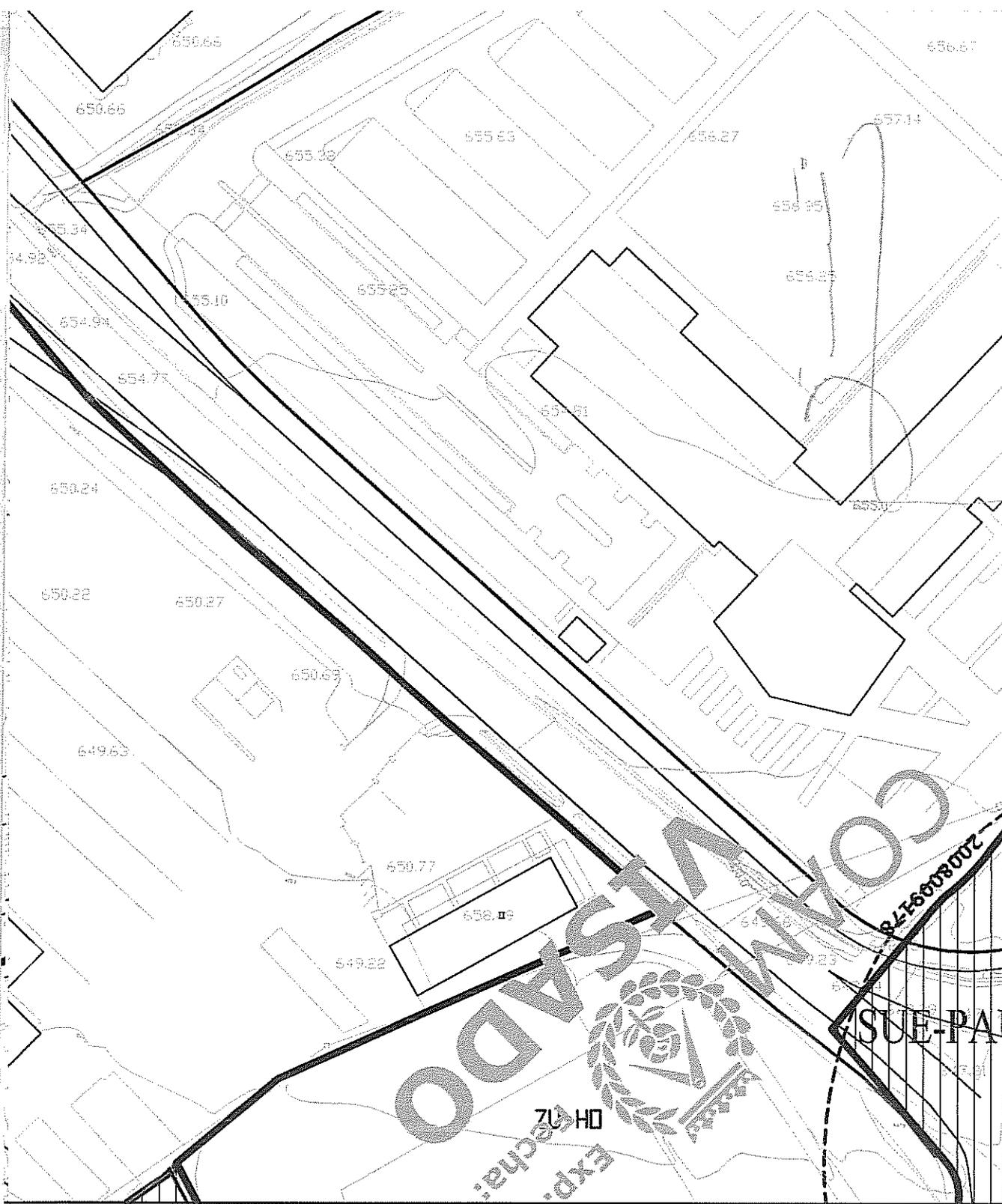
TITULO:

USOS GLOBALES, AREAS HOMOGENEAS Y SECTORES

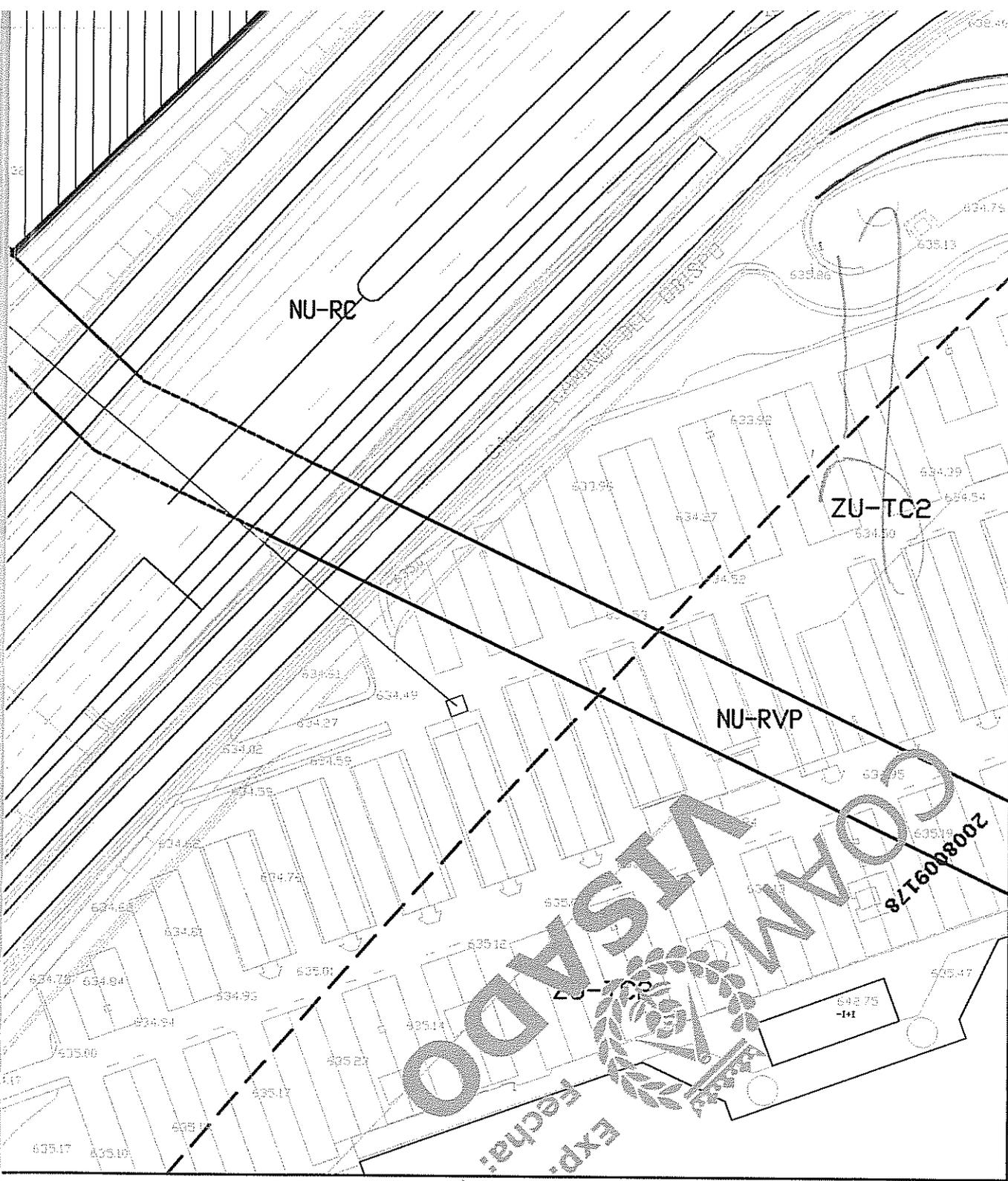
008



IRUP  
DIAPLAN



<b>REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MÓSTOLES TEXTO REFUNDIDO</b>	N. PLANO: <b>9</b>
	R. HOJA: <b>16</b>
TITULO:  <b>CALIFICACION PORMENORIZADA Y ALINEACIONES</b>	 <b>DIAPLAN</b>



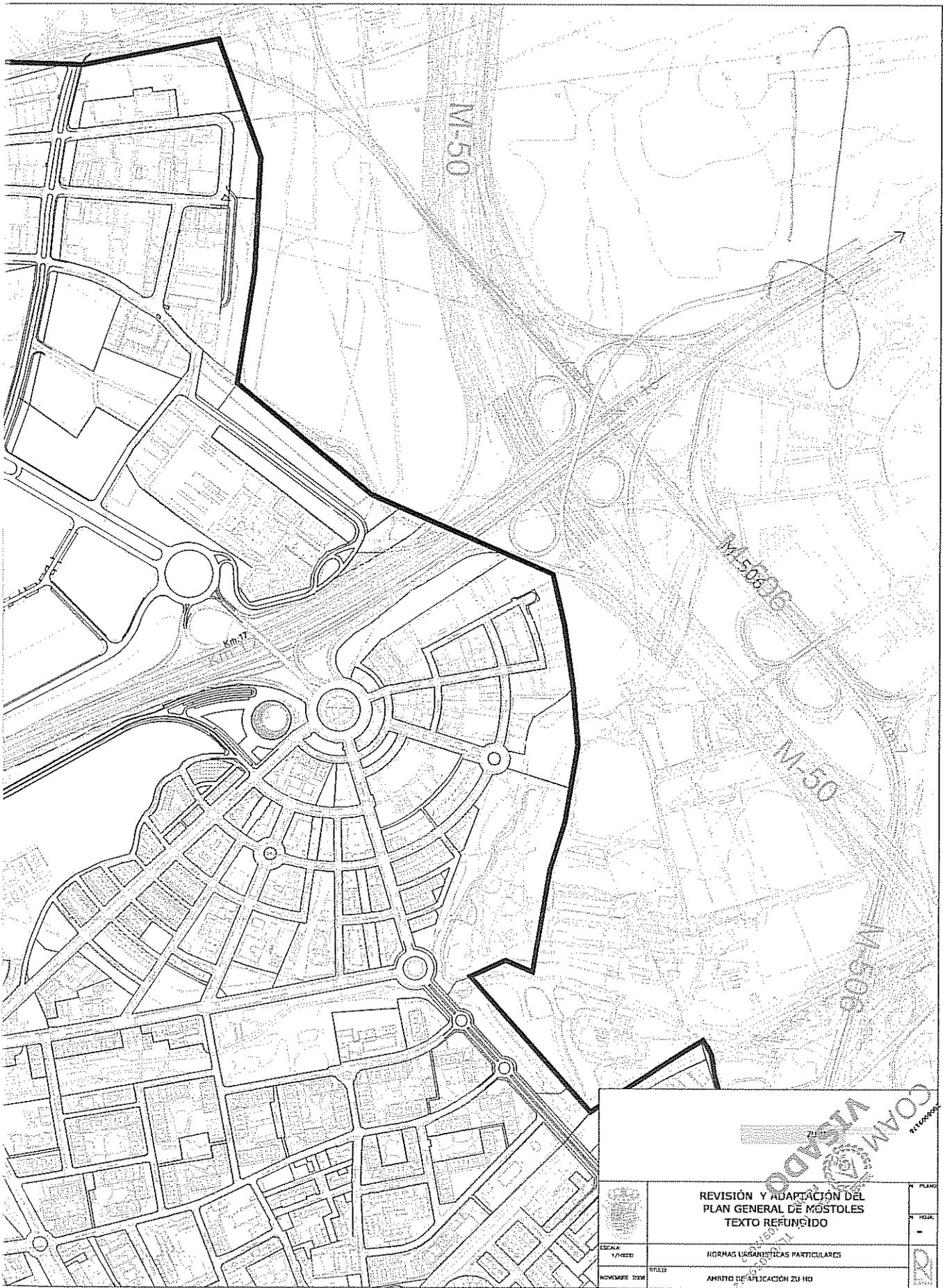
**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL  
PLAN GENERAL DE MÓSTOLES  
TEXTO REFUNDIDO**

H. PLANO:  
**9**  
H. HOJA:  
**20**

TITULO:

CALIFICACION PORMENORIZADA Y ALINEACIONES





		PLANO
<b>REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MOSTOLES TEXTO REFUNGIDO</b>		N.º HOJA
ESCALA: 1:10000	NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES	-
FECHA: NOVIEMBRE 2006	AMBITO DE APLICACIÓN ZU 110	

COAM  
VISADO  
EXP. N°: TL/020594/2012  
Fecha: 12/09/2012

## ORDENANZA ZU-HO

**Objeto.-** Regula la edificación y el uso del suelo en parcelas de uso predominante hotelero y oficinas en Suelo Urbano.

### **Determinaciones de Volumen.-**

**Alineaciones.-** Serán las definidas en el plano de alineaciones del Plan General y, con carácter subsidiario las definidas por el planeamiento de desarrollo que concretice el diseño del ámbito en el que se incluye la parcela.

### **Altura mínima.-**

La altura máxima será de cinco plantas (20 m.).

**Edificabilidad.-** La superficie edificable máxima será de 9.700 m<sup>2</sup>c, 5.200 m<sup>2</sup>c en la parcela R1 y 4.500 m<sup>2</sup> en la parcela R2.

**Ocupación máxima.-** La superficie será el 50%.

**Parcela mínima.-** La parcela mínima será de 4.000 m<sup>2</sup>s.

**Retranqueos.-** Serán los siguientes:

**Salientes y vuelo.-** No se permiten cuerpos volados de vuelo superior a 1 metro.

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

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

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

#### **a) Uso Genérico**

**Estancia y residencia en parcela R1.-** Que deberá consumir al menos un 90% de la edificabilidad de la manzana.

**Productivo en parcela R2.-** Que deberá consumir al menos un 90% de la edificabilidad de la manzana.

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominante:

Hotelero en parcela R1.  
Terciario, productivo y servicios en parcela R2.

b.2) Compatibles en edificio exclusivo:

Exclusivamente los predominantes.

b.3) Usos compatibles compartidos.-

b<sub>3.1</sub>) *Del uso genérico abastecimiento y consumo.-*

Pequeño y mediano comercio al servicio del uso predominante en parcela R1.  
Hostelería y ocio.- Bares cafeterías y restaurantes al servicio del uso predominante.

b<sub>3.2</sub>) *Del uso genérico equipamientos.-*

Deportivo sin espectadores al servicio del uso predominante.  
Zonas verdes y espacios libres.  
Sociocultural.

b<sub>3.3</sub>) *Del uso genérico red viaria.-*

Aparcamientos. Estándar general: 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>c.  
Uso hotelero: 1 plaza por cada 2 habitaciones.

b<sub>3.4</sub>) *Del uso genérico Infraestructuras.-*

Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio.

COAM  
VISADO  
Exp. n.º: TL/020594/2012  
Fecha: 14/09/2012

## ÁREA HOMOGÉNEA N° 16

### Descripción.-

Incluye la zona de REPSOL y la de la UG-22 y entorno. Tiene una superficie de 255.886 m<sup>2</sup>s.

### Determinaciones de planeamiento.-

El Plan General vigente y la modificación tramitada con la UG-22 tienen una edificabilidad de 156.873 m<sup>2</sup>c.

El uso global es el productivo.

#### - Aprovechamiento unitario.-

El aprovechamiento unitario es 0,61 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

#### - Coefficiente de homogeneización.-

Todos los usos situados en planta baja se consideran complementarios del principal y, en consecuencia, con el mismo coeficiente de homogeneización. Para los usos permitidos en edificio exclusivo los coeficientes de homogeneización son:

- Terciario, productivo y oficina.....1
- Hostelería.....1,66
- Comercio industrial.....1,16
- Industrial.....1

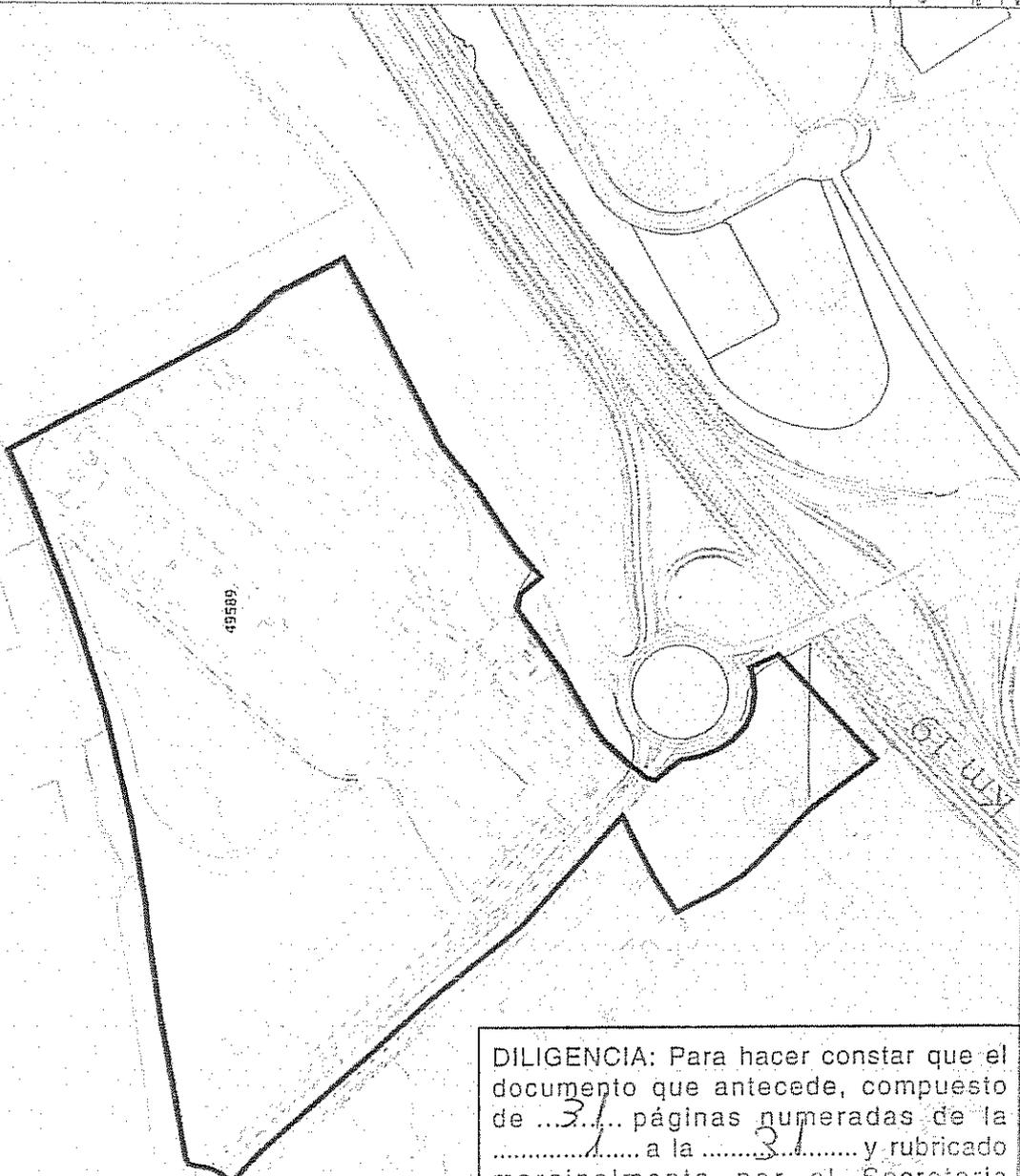
#### - Condiciones de ordenación.-

El Plan General recoge la ordenación existente incluyendo la ampliación de la glorieta del enlace con la A-5 prevista en la antigua UG-22 así como la ampliación de la calzada de la M-586. Todos los usos situados en planta baja se consideran complementarios del principal y, en consecuencia, con el mismo coeficiente de homogeneización. Para los usos permitidos en edificio exclusivo los coeficientes de homogeneización son:

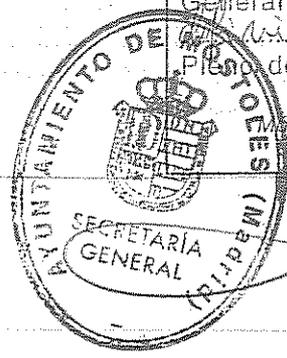
Este certificado es ORIGINAL y está firmado digitalmente por la autoridad del COAM. Para verificar su validez, utilice estos códigos en el siguiente enlace: <https://953200.coam.org/validar.jsp>  
Rep. documental: TI.020939/2012 Expediente: 200809527 Id: 2008009174 Fecha: 12/09/2012

20080939/12  
**COAM**  
**VISADO**

PLAN	1	2	3
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MOSTOLES TEXTO REFUNDIDO			
IDENTIFICACIÓN DE HAZIENAS CATASTRALES			
ÁREA HOMOGÉNEA 16			



DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento que antecede, compuesto de ...31... páginas numeradas de la .....1..... a la .....31..... y rubricado marginalmente por el Secretario General que suscribe, ha sido aprobado por resolución de fecha ...27.09.12...



El Secretario General  
27.09.12