

**DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN
PLAN ESPECIAL
AVDA. DE LOS DEPORTES Nº25 (Ahora AVDA.IKER CASILLAS)
PROMOTOR: HOGAR DE LA MADRE**

ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- INTRODUCCIÓN

Por encargo de **BEATRIZ EMILIA LIAÑO BORBOLLA** (Sierva del Hogar de la Madre *), con N.I.F.nº20197591A, y domicilio en la avenida de los Deportes nº23 del municipio de Móstoles (Madrid), actuando en representación del HOGAR DE LA MADRE, se redactó el PLAN ESPECIAL que afecta al solar sito en la Avda. de los Deportes nº25 (ahora Avda. de Iker Casillas), esquina con la calle Pintor Velázquez, del municipio de Móstoles (Madrid).

()Nota: Las Siervas del Hogar de la Madre, son una comunidad de consagradas nacidas en el seno del Movimiento Apostólico "Hogar de la Madre", Asociación Pública Internacional de Fieles, que depende del Pontificio Consejo para los Laicos.*

Dicho Plan Especial, fue aprobado definitivamente por acuerdo número 15/214 del Pleno Municipal del Ayuntamiento de Móstoles, el 22 de noviembre de 2012.

2.-ÁMBITO Y SUPERFICIES

El ámbito afectado por este Plan Especial, es el solar urbano consolidado situado en la Avda. de los Deportes nº25 (ahora Avda. de Iker Casillas), esquina con la calle Pintor Velázquez, del municipio de Móstoles (Madrid).

Se corresponde con la finca número 1377 (tomo 1196, libro 19, folio 49) del Registro de la Propiedad número 3 de Móstoles, en la que consta una superficie de 2.875,33 m2.

En el Catastro, cuyo número de finca catastral es 5043304VK2654S0001HT, consta una superficie de suelo de 2.985 m2, y una superficie construida de 1.243 m2.

El Plan Especial establece que su superficie actual, es de 2.735 m2. Sobre el mismo existe una edificación de uso religioso, destinada al culto (Parroquia de Nuestra Señora del Rosario y la Esperanza), y una construcción anexa utilizada como salones parroquiales.

Las superficies construidas, así como la edificabilidad y ocupación, son las indicadas en el cuadro siguiente:

		Edificabilidad	Ocupación
Superficie solar	2.735 m2	0,45 m2/m2	38,10%
Superficie construida S/R	1.243 m2		
Superficie ocupada	1.042 m2		

3.- TÍTULO DE PROPIEDAD

La propiedad del solar corresponde a la Parroquia Nuestra Señora de la Asunción, perteneciente a la Diócesis de Getafe, por lo que su titularidad es privada.

4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL PLAN ESPECIAL

A través del Plan Especial aprobado definitivamente por acuerdo número 15/214 del Pleno Municipal, se propuso mejorar la ordenación pormenorizada (no estructurante) previamente establecida en el Plan General en los tres aspectos siguientes:

1. Cambio de ubicación, dentro del solar afecto por el Plan Especial, de la franja de terreno afectado por al ordenanza ZU-ZV.1 (Paso peatonal colindante).
2. Cambio de referencia del tipo de red, a GRADO-2 (Titularidad Privada)
3. Eliminación de retranqueos en la alineación oficial interior de la parcela a la franja de terreno afectado por al ordenanza ZU-ZV.1

5.- SUPERFICIES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

Las superficies resultantes de la ordenación correspondiente al Plan Especial aprobado, son las indicadas en el cuadro siguiente:

Parcela	Ordenanza	Superficie	Observaciones
Espacio libre peatonal	ZU-ZV-1	154,48 m ²	Igual que en Plan General
Parcela Dotacional Privada	ZU-D grado 2º	2551,49 m ²	Sup. neta tras alineación viario (cesión 29,03m ²)
Total		2.735,00 m ²	

6.- MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL APROBADO

El objeto de la tramitación del Plan Especial aprobado definitivamente por acuerdo número 15/214 del Pleno Municipal del Ayuntamiento de Móstoles, el 22 de noviembre de 2012, es la edificación de un Centro de uso Residencial para las Siervas del Hogar de la Madre, en la zona sin edificar situada junto a la Parroquia Nuestra Señora del Rosario y la Esperanza. Del acuerdo entre el Obispado de la Diócesis de Getafe (titular del solar), que incluye las parroquias de Móstoles, y el Hogar de la Madre, se plantea la necesidad de independizar ambas edificaciones, así como las parcelas afectadas por las mismas, lo que obliga a realizar una segregación de la finca matriz.

La ordenanza ZU-D del vigente Plan General, divide en dos grados las parcelas dotacionales, según sea la titularidad de los terrenos, estableciendo el grado 1º para los públicos, y el grado 2º para los privados. El tamaño mínimo de la parcela es distintos para ambos grados:

ZU-D (GRADO 1º)

Parcela mínima.- Será la necesaria para la instalación dotacional de que se trata con un mínimo de 1.000 m² o la existente si fuera menor.

ZU-D (GRADO 2º)

Parcela mínima.- La existente o la prevista en los documentos de desarrollo.

Así pues, es necesario plantear una modificación del Plan Especial aprobado, que consiste en la definición del tamaño mínimo de parcela derivado del ajuste de grado de la ordenanza Dotacional. La parcela privada, objeto del presente documento, fue incluida por error como pública en el Plan General, corrigiéndose dicha circunstancia a través del Plan Especial aprobado, si bien con la intención de mantener el tamaño mínimo de parcela establecido para el grado 1º (1.000 m²), aclaración que no fue reflejada en el documento aprobado, obligando a proponer la presente modificación del Plan Especial.

Por todo lo anterior, a través de la Modificación del Plan Especial aprobado definitivamente por acuerdo número 15/214 del Pleno Municipal, se propone mejorar la ordenación pormenorizada (no estructurante) previamente establecida en el Plan General en los cuatro aspectos siguientes:

1. Cambio de ubicación, dentro del solar afecto por el Plan Especial, de la franja de terreno afectado por al ordenanza ZU-ZV.1 (Paso peatonal colindante).
2. Cambio de referencia del tipo de red, a GRADO-2 (Titularidad Privada)
3. Eliminación de retranqueos en la alineación oficial interior de la parcela a la franja de terreno afectado por al ordenanza ZU-ZV.1
4. Tamaño mínimo de parcela 1.000 m²

7.- ORDENANZA DE APLICACIÓN SEGÚN EL PLAN ESPECIAL

La ordenanza de aplicación a la parcela objeto del Plan Especial, corresponde a la ZU-D en grado 2º, si bien la parcela mínima se establece en 1.000 m².

Determinaciones de Volumen:

Solares entre medianerías:

En caso de solares entre medianerías se aplicarán las determinaciones de Aprovechamiento de las Ordenanzas de la zona en que se ubiquen.

Edificios catalogados:

En caso de edificios catalogados, lo dispuesto en el Catálogo y en la ficha correspondiente.

Reservas de uso específico:

En reservas de uso específico serán las siguientes.

Alineaciones.- Serán las especificadas en el Plan General y en los instrumentos de desarrollo correspondientes.

Altura máxima.-

Uso deportivo.- 10 m. (1 planta).

Resto de usos.- La media de la existente en el entorno próximo (a una distancia no superior a 100 m.).

Si se trata de reservas de Planeamiento de Desarrollo la especificada en el documento correspondiente.

Edificabilidad.-

Uso deportivo.- 0,5 m²/m² sobre parcela neta.

Resto de usos.- El requerido para el funcionamiento de la instalación de que se trate con un máximo de 1,5 m²/m².

En zonas calificadas por instrumentos de desarrollo el especificado en las mismas.

Parcela mínima.- Será la necesaria para la instalación dotacional de que se trata con un mínimo de 1.000 m².

Ocupación máxima.-

Uso deportivo.- 30% (deberá ajardinarse el 25% de la parcela como mínimo).

Resto de usos.- La ocupación será la resultante de la aplicación de las disposiciones sobre retranqueos o la fijada por el instrumento de planeamiento que lo califica.

Retranqueos.- Los retranqueos a linderos serán iguales a la mitad de la altura de la edificación, salvo que se tratase de reservas en tramas de tipología con alineación a fachada. Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

Determinación sobre 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.

Se permiten:

- Pequeños almacenes para guardería de herramientas, aperos y útiles de jardinería.
- Invernaderos e instalaciones complementarias de la conservación del parque.
- Quioscos de periódicos, puestos de flores y bares o restaurantes en tipos 2 y 3.
- Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.
- Instalaciones deportivas, recreativas y/o de ocio consumidoras de volumen en parques de los tipos 2 (con superficie mayor de 3 Has.) y 3 hasta un máximo del 10% de la superficie del parque.
- Instalaciones de servicios bajo rasante (transformador, punto limpio, depósitos de basuras, etc.)
- Aparcamientos subterráneos en tipos 1 y aparcamientos en subterráneo y en superficie en tipos 2 y 3. La superficie bajo rasante ocupada por el Aparcamiento no podrá superar el 25% en tipo 3, no existiendo limitación en los tipos 1 y 2. En cualquier caso la solución constructiva permitirá una plantación superficial en, al menos, el 80% de la extensión total de la reserva. (Los usos que puedan autorizarse bajo rasante garantizarán la conservación "in situ" o previo trasplante de los ejemplares de árboles y plantas de valor existentes).
- Salas de reunión, pabellones de exposiciones con carácter provisional y aquellas que no requieran ocupación de volumen (foros, teatros al aire libre, parques infantiles de tráfico... etc.).
- Pequeños puestos de socorro.
- Instalaciones socioculturales permanentes no superando el 1% de la superficie del parque, en tipos 2 y 3.

En ningún caso se podrá superar con instalaciones sobre rasante de cualquier tipo el 15% de la superficie de la zona verde, ni podrán afectar a especies arbóreas de interés.

Las zonas verdes incluidas en el Parque Regional, se regularán por lo establecido en el PORN y en la Ley 20/99 de 3 de Mayo del Parque Regional del Curso Medio del Guadarrama y su entorno.

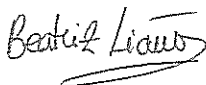
En zonas verdes calificadas y no obtenidas en Ordenanza ZU-R2 la delimitación definitiva podrá ajustarse mediante Plan Especial sin disminuir la superficie total y las conexiones peatonales previstas en el Plan General.

En la reserva de zona verde de suelo urbano en la que se localiza actualmente el cementerio se admite dicho uso, regulado por la Ordenanza ZU-CSF, hasta tanto se desafecte. Una vez desafectado se redactaría un Plan Especial para su ordenación que determinara los usos que, en su caso, puedan permitirse de los autorizados en esta ordenanza.

8.- CONCLUSIÓN

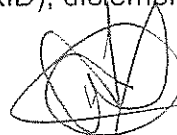
Por todo lo expuesto anteriormente, a juicio del redactor, se considera suficientemente descrita y justificada la propuesta del presente PLAN ESPECIAL, solicitando de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Móstoles su aprobación.

MÓSTOLES (MADRID), diciembre de 2012



Fdo.: Hna. BEATRIZ EMILIA LIAÑO BORBOLLA
N.I.F.nº20197591ª

En representación del Hogar de la Madre



Fdo: JUAN GUTIÉRREZ RODRÍGUEZ
Arquitecto colegiado nº11186 COAM

04
Firma manuscrita

**TEXTO REFUNDIDO DEL DOCUMENTO DEL PLAN ESPECIAL
AVDA. DE LOS DEPORTES Nº 25 (ahora IKER CASILLAS)
PROMOTOR: HOGAR DE LA MADRE**

Firma manuscrita

PLAN ESPECIAL
AVDA. DE LOS DEPORTES Nº25 (Ahora AVDA.IKER CASILLAS)
PROMOTOR: HOGAR DE LA MADRE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- INTRODUCCIÓN

Por encargo de **BEATRIZ EMILIA LIAÑO BORBOLLA** (Sierva del Hogar de la Madre *), con N.I.F.nº20197591A, y domicilio en la avenida de los Deportes nº23 del municipio de Móstoles (Madrid), actuando en representación del HOGAR DE LA MADRE, se redacta el presente PLAN ESPECIAL que afecta al solar sito en la Avda. de los Deportes nº25 (ahora Avda. de Iker Casillas), esquina con la calle Pintor Velázquez, del municipio de Móstoles (Madrid), cuyo número de finca catastral es 5043304VK2654S0001HT.

()Nota: Las Siervas del Hogar de la Madre, son una comunidad de consagradas nacidas en el seno del Movimiento Apostólico "Hogar de la Madre", Asociación Pública Internacional de Fieles, que depende del Pontificio Consejo para los Laicos.*

2.- TÉCNICO REDACTOR

El redactor del documento es D. Juan Gutiérrez Rodríguez, Arquitecto colegiado nº 11186 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

3.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

La normativa urbanística vigente en el municipio de Móstoles (Madrid), corresponde a un Plan General de Ordenación Urbana, que fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno, de fecha 15-enero-2009, y hecho público mediante Resolución de 27-marzo-2009, publicada en el B.O.C.M. de 6-abril-2009.

4.- MARCO LEGAL.OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial se redacta amparándose en el punto 2 del artº50 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que determina: "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".

El artº34 de la Ley 9/2001, establece que si bien es el Plan General el instrumento de planeamiento que indica las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística municipal, es el planeamiento de desarrollo, entre los que se encuentran los planes Especiales, el que propone las determinaciones pormenorizadas que habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las determinaciones estructurantes que correspondan.

El artº 35 de la Ley 9/2001, diferencia entre las determinaciones estructurales y las pormenorizadas:

Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

- a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.
- b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
- c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.
- d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

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. Sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:

- a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.
- b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.
- c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
- d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.
- f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.
- g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

5.-ÁMBITO Y LOCALIZACIÓN

El ámbito afectado por este Plan Especial, es el solar urbano consolidado situado en la Avda. de los Deportes nº25 (ahora Avda. de Iker Casillas), esquina con la calle Pintor Velázquez, del municipio de Móstoles (Madrid), cuyo número de finca catastral es 5043304VK2654S0001HT.

El solar, de forma irregular, tiene una superficie de 2.735 m². Sobre el mismo existe una edificación de uso religioso, destinada al culto (Parroquia de Nuestra Señora del Rosario y la Esperanza), y una construcción anexa utilizada como salones parroquiales.

Las superficies construidas, así como la edificabilidad y ocupación, son las indicadas en el cuadro siguiente:

		Edificabilidad	Ocupación
Superficie solar	2.735 m ²		
Superficie construida S/R	1.243 m ²	0,45 m ² /m ²	38,10%
Superficie ocupada	1.042 m ²		

6.- TÍTULO DE PROPIEDAD

La propiedad del solar corresponde a la Parroquia Nuestra Señora de la Asunción, perteneciente a la Diócesis de Getafe, por lo que su titularidad es privada. Se adjunta copia de la Nota Simple del Registro de la Propiedad nº3 de Móstoles, finca nº1377, tomo 1196, libro 19, folio 49.

7.- ORDENANZA DE APLICACIÓN SEGÚN EL PLAN GENERAL (ZU-D GRADO 1º y ZU-ZV.1)

La ordenanza de aplicación al solar objeto del Plan Especial, es la ZU-D, que regula la edificación en zonas calificadas con uso de Equipamiento Dotacional.

Según la tabla de redes de Equipamientos (Usos asignados indicativos en suelo público) contenida en el Plan General, se identifica al solar con la referencia ER-8. Se le confiere a la parcela un uso pormenorizado RELIGIOSO, y un tipo de red en GRADO-1 (zonas dotacionales públicas).

Así la ordenanza de aplicación **ZU-D (GRADO 1º)**, establece los siguientes parámetros urbanísticos:

Determinaciones de Volumen:

En solares entre medianerías:

En caso de solares entre medianerías se aplicarán las determinaciones de aprovechamiento de la Ordenanza de la zona en que se ubique, salvo parcelas singulares en las que el Ayuntamiento podrá aprobar ordenaciones específicas que tengan en cuenta la incardinación en el resto de la manzana.

En edificios catalogados:

Caso de edificios catalogados, lo dispuesto en el Catálogo y en la ficha correspondiente.

En reservas de uso específico:

En reservas de uso específico serán las siguientes.

Alineaciones.- Serán las indicadas en el plano de Alineaciones del Plan General, en las fichas de las Unidades de Ejecución o, en su caso, las que se definan en el Estudio de Detalle que la desarrolle o el Plan Parcial.

Altura máxima.- La altura máxima será igual a la existente en el entorno próximo (radio de 100 metros con centro en el de la parcela).

Edificabilidad.- La que requiera el funcionamiento correcto, de acuerdo con la legislación vigente de la dotación concreta a que se destine, cumpliendo las determinaciones de altura máxima.

Parcela mínima.- Será la necesaria para la instalación dotacional de que se trata con un mínimo de 1.000 m² o la existente si fuera menor.

Retranqueos.- Se exigirá retranqueo de 5 m. a linderos excepto que en el plano de alineaciones se reflejara la edificación con retranqueo menor, o se tratase de reservas insertas en tramas de tipología manzana cerrada o edificación con alineación a viario.

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

Equipamientos

En el grado 1º el Plan General califica las reservas como uso genérico equipamiento asignando indicativamente el uso pormenorizado que se indica en el listado adjunto a esta Ordenanza con la única finalidad de demostrar que las previsiones del Documento son suficientes para satisfacer las necesidades de la población esperada. La Comisión de Gobierno podrá asignar el uso dotacional que estime oportuno en base a las necesidades reales de la población afectada que, lógicamente, son cambiantes a lo largo del tiempo, incluyendo usos comerciales relacionados con el uso dotacional (hasta un máximo del 10% de la superficie del suelo de la reserva) así como residencias deportivas y similares y puntos limpios. En el Grado 2º la asignación es determinante.

El Ayuntamiento asignará justificadamente el equipamiento concreto a cada reserva en función de las necesidades de la población, cuyo uso podrá no coincidir con el sugerido por el Plan General en el Grado 1º. En el Grado 2º la modificación del uso asignado por el Plan General exigirá la tramitación de un Plan Especial que justificará la idoneidad de la modificación y el impacto no negativo tanto en el entorno como en el resto de las dotaciones.

Cuando una reserva dotacional esté atravesada por una vía pecuaria o un arroyo en los suelos correspondientes serán de aplicación las normas urbanísticas correspondientes hasta, en su caso, los cambios de trazado que puedan llevarse a cabo conforme a la legislación vigente.

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominantes

Cualquiera de los usos contemplados dentro del uso genérico equipamientos excepto funerario en el Grado 1º. En el Grado 2º el indicado en la relación incluida en la Ordenanza 9.

En el Grado 1º los pisos tutelados se autorizan en la reserva con ese uso asignado o en el resto de las reservas siempre que las dotaciones de equipamientos del área homogénea en que se sitúan cumplan los estándares mínimos establecidos por el Plan General o, en caso contrario, se complementen con las reservas de suelo pertinentes.

b.2) Compatibles en edificio exclusivo o compartidos:

En Grado 1º.- Aparcamientos subterráneos y cualquiera de los contemplados dentro del uso genérico equipamientos excepto cementerio y funerario con las limitaciones que la funcionalidad del propio uso imponga.

En Grado 2º.- Aparcamientos subterráneos y los necesarios para el correcto desarrollo concreto a que se destine la reserva.

Reserva para Aparcamientos.-

Estándar General: 1,5 plazas por cada 100 m²c.

Por otro lado, dentro del solar objeto del presente Plan Especial, existe una franja de terreno de 38,50 m. de longitud y 4,00 m. de ancho, destinada a zona verde, cuya ordenanza de aplicación corresponde a la ZU-ZV.1, que regula la edificación, uso y urbanización en las zonas verdes y espacios libres de uso público (se adjunta plano de alineación oficial emitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Móstoles el 3-noviembre-2010, donde puede apreciarse la ubicación de dicha franja de terreno).

La ordenanza **ZU-ZV.1**, establece los siguientes parámetros urbanísticos:

Clasificación:

Se distinguen tres tipos de zonas verdes de uso público:

ZV-1. Espacios libres y zonas verdes comunitarias:

Són espacios inmediatos a viviendas, en los que se admite un alto porcentaje de pavimentación siempre que ello no supusiera la desaparición de especies vegetales de interés, de las que previo el estudio correspondiente y con las garantías suficientes se admite el trasplante/traslado dentro del mismo recinto o a otro espacio libre o zona verde.

Se incluyen en esta categoría tanto los espacios libres públicos de acceso libre, como aquellos espacios de vías de tráfico mixto o de aparcamientos cuya reconversión propone el Plan General mediante el soterramiento de los usos actuales y la recuperación de la zona estancial. Asimismo tienen el nivel de espacios libre locales los espacios libres privados anexos a viviendas o a otros usos que se regulan por la Ordenanza ZU-ZV.2. Sólo los espacios de propiedad pública se computan dentro de la red local de zonas verdes y espacios libres.

ZV-2. Zonas verdes de barrio:

Son áreas de esparcimiento relativamente próximas a viviendas de uso no restringido que se destinan al esparcimiento en intervalos de ocio en jornada de trabajo o escuela, con una superficie mínima de 10.000 m². Pueden tener un tratamiento similar a las del tipo 1 las de menor tamaño, asemejándose las de mayor tamaño a zonas verdes de ciudad con menor pavimentación que los espacios libres, la variedad de ambientes, etc. Forman parte de la red local de equipamientos y constituyen zonas verdes con una función básica en la definición de la estructura de uso de la ciudad.

ZV-3. Parques de ciudad (elementos de la red general):

Son parques de tamaño superior a las 5 Has. utilizables en jornadas de ocio, con desplazamientos que ocupan un tiempo no residual. Pueden ser parques urbanos con altas dosis de diseño pero que incluyen equipamientos singulares como estanques, foros, auditorium... etc. (ZV-3.1) o parques rústicos sometidos a las limitaciones del Suelo No Urbanizable en el que se ubican, que constituyen "pulmones" de la ciudad y tienen escaso tratamiento urbano (ZV-3.2). (Zonas verdes extensivas).

Las tipologías funcionales descritas no son excluyentes de manera que generalmente zonas verdes del tipo 3 cumplen el papel de las del tipo 1 y 2 para las áreas edificables más próximas. Las zonas verdes del tipo 3 son zonas verdes de la Red General, las del tipo 2 son zonas verdes de la Red Local y las del tipo 1 se computan como zonas verdes de la Red Local.

Esta clasificación de zonas verdes no refleja y transcribe mecánicamente sistema general-red general, sistema local-red local sino que refleja el papel que juegan en la actualidad en la ciudad o que el Plan General pretende que jueguen en el futuro. De esta forma antiguos Sistemas Locales pueden estar incorporados a Redes Generales a antiguos Sistemas Generales a Redes Locales.

Determinaciones de Volumen:

Edificabilidad.- El volumen máximo edificable para los usos admitidos en esta Ordenanza será el resultado de la aplicación de la edificabilidad de 0,07 m²/m² al ámbito de la zona en zonas del tipo 1 excepto en zonas de protección en que no se autoriza ninguna edificación y tipo 2; 0,03 m²/m² en zonas del tipo 3 y 4 que no se encuentra incluida en el Parque Regional.

Aquellas otras que se sitúen colindantes con las zonas de dominio público y servidumbre de los arroyos deberán evitar las pavimentaciones impermeables y su diseño tendrá en cuenta las necesidades de alimentación del curso de agua. Cualquier instalación deberá contar con la aprobación de la Confederación Hidrográfica.

Determinación sobre 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.

Se permiten:

- Pequeños almacenes para guardería de herramientas, aperos y útiles de jardinería.
- Invernaderos e instalaciones complementarias de la conservación del parque.
- Quioscos de periódicos, puestos de flores y bares o restaurantes en tipos 2 y 3.
- Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.
- Instalaciones deportivas, recreativas y/o de ocio consumidoras de volumen en parques de los tipos 2 (con superficie mayor de 3 Has.) y 3 hasta un máximo del 10% de la superficie del parque.
- Instalaciones de servicios bajo rasante (transformador, punto limpio, depósitos de basuras, etc.)
- Aparcamientos subterráneos en tipos 1 y aparcamientos en subterráneo y en superficie en tipos 2 y 3. La superficie bajo rasante ocupada por el Aparcamiento no podrá superar el 25% en tipo 3, no existiendo limitación en los tipos 1 y 2. En cualquier caso la solución constructiva permitirá una plantación superficial en, al menos, el 80% de la extensión total de la reserva. (Los usos que puedan autorizarse bajo rasante garantizarán la conservación "in situ" o previo trasplante de los ejemplares de árboles y plantas de valor existentes).
- Salas de reunión, pabellones de exposiciones con carácter provisional y aquellas que no requieran ocupación de volumen (foros, teatros al aire libre, parques infantiles de tráfico... etc.).
- Pequeños puestos de socorro.
- Instalaciones socioculturales permanentes no superando el 1% de la superficie del parque, en tipos 2 y 3.

En ningún caso se podrá superar con instalaciones sobre rasante de cualquier tipo el 15% de la superficie de la zona verde, ni podrán afectar a especies arbóreas de interés.

Las zonas verdes incluidas en el Parque Regional, se regularán por lo establecido en el PORN y en la Ley 20/99 de 3 de Mayo del Parque Regional del Curso Medio del Guadarrama y su entorno.

En zonas verdes calificadas y no obtenidas en Ordenanza ZU-R2 la delimitación definitiva podrá ajustarse mediante Plan Especial sin disminuir la superficie total y las conexiones peatonales previstas en el Plan General.

En la reserva de zona verde de suelo urbano en la que se localiza actualmente el cementerio se admite dicho uso, regulado por la Ordenanza ZU-CSF, hasta tanto se desafecte. Una vez desafectado se redactaría un Plan Especial para su ordenación que determinara los usos que, en su caso, puedan permitirse de los autorizados en esta ordenanza.

8.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL PLAN ESPECIAL

A través del Plan Especial, se propone mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida en el Plan General en los tres aspectos siguientes:

1. Cambio de ubicación, dentro del solar afecto por el Plan Especial, de la franja de terreno afectado por al ordenanza ZU-ZV.1
2. Cambio de referencia del tipo de red, a GRADO-2
3. Eliminación de retranqueos en la alineación oficial interior de la parcela a la franja de terreno afectado por al ordenanza ZU-ZV.1
4. Tamaño mínimo de parcela 1.000 m²

8.1.- Cambio de ubicación, dentro del solar afecto por el Plan Especial, de la franja de terreno afectado por al ordenanza ZU-ZV.1

Antecedentes:

En el interior del solar, existe una franja de terreno de 38,50 m. de longitud y 4,00 m. de ancho, destinada a zona verde, cuya ordenanza de aplicación corresponde a la ZU-ZV.1. Dicha franja de terreno se determina dentro del Plan General, como un viario peatonal de comunicación que permite la comunicación de las calles Hermanos Machado y Pintor Velázquez, evitando el rodeo por la avenida de los Deportes (hoy avenida de Iker Casillas).

Ordenación del Plan General:

La ubicación que contempla el Plan General, penaliza al solar objeto del Plan Especial, al partirlo en dos solares, siendo uno de ellos de muy pequeña superficie, por lo que no es posible aprovechamiento alguno, quedando separado físicamente de la parcela matriz.

Ordenación del Plan Especial:

Se propone desplazar la ubicación actual de la franja de terreno afecto por la ordenanza ZU-ZV.1 a la linde entre la parcela objeto del Plan Especial, y la parcela donde se ubica el colegio público Pío Baroja (calle Hermanos Machado nº10), según plano adjunto, manteniendo el ancho de 4,00m. fijado en el Plan General.

8.2.- Cambio de referencia del tipo de red, a GRADO-2

Ordenación del Plan General:

Según la tabla de redes de Equipamientos (Usos asignados indicativos en suelo público) contenida en el Plan General, se identifica al solar objeto del Plan Especial, con la referencia ER-8. Se le confiere a la parcela un uso pormenorizado RELIGIOSO, y un tipo de red en GRADO-1 (zonas dotacionales públicas).

Ordenación del Plan Especial:

La propiedad del solar corresponde a la Diócesis de Getafe, por lo que su titularidad es privada. Según el Plan General, corresponde al GRADO-2 de las zonas calificadas con uso de equipamiento dotacional, las correspondientes a zonas dotacionales privadas.

8.3.- Eliminación de retranqueos en la alineación oficial interior de la parcela a la franja de terreno afectado por al ordenanza ZU-ZV.1

Antecedentes:

El objeto final de la redacción del presente Plan Especial, es la realización de un edificio de uso Residencial para las Siervas del Hogar de la Madre, en la zona sin construir situada junto a la Parroquia Nuestra Señora del Rosario y la Esperanza. El edificio proyectado consta de dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante (planta primera, baja y sótano). Se ha tratado de aprovechar al máximo las posibilidades del terreno, dadas las necesidades de espacios privados y comunes de un edificio de estas características.

Ordenación del Plan General:

Según la ordenanza ZU-D (GRADO 2º): *"los retranqueos a linderos serán iguales a la mitad de la altura de la edificación, salvo que se tratase de reservas en tramas de tipología con alineación a fachada"*.

Ordenación del Plan Especial:

Se propone eliminar el retranqueo con respecto a la alineación oficial del lindero interior, correspondiente a la franja de terreno afecto por la ordenanza ZU-ZV.1 y el resto de la parcela objeto del Plan Especial, permitiendo que la fachada de la edificación se adose a dicho lindero.

8.4.- Parcela mínima: 1.000 m2

Antecedentes:

Del acuerdo entre el Obispado de la Diócesis de Getafe (titular del solar), que incluye las parroquias de Móstoles, y el Hogar de la Madre, se plantea la necesidad de independizar ambas edificaciones (la actual Parroquia y el nuevo Edificio Residencial), así como las parcelas afectadas por las mismas, lo que obliga a realizar una segregación de la finca matriz.

Ordenación del Plan General:

Según la ordenanza ZU-D (GRADO 2º): *"La Parcela mínima será la existente o la prevista en los documentos de desarrollo"*.

Ordenación del Plan Especial:

Se propone fijar la Parcela mínima en la necesaria para la instalación dotacional de que se trata con un mínimo de 1.000 m2

9.- ORDENANZA DE APLICACIÓN SEGÚN EL PLAN ESPECIAL

La ordenanza de aplicación a la parcela objeto del Plan Especial, corresponde a la ZU-D en grado 2º, si bien la parcela mínima se establece en 1.000 m².

Determinaciones de Volumen:

Solares entre medianerías:

En caso de solares entre medianerías se aplicarán las determinaciones de Aprovechamiento de las Ordenanzas de la zona en que se ubiquen.

Edificios catalogados:

En caso de edificios catalogados, lo dispuesto en el Catálogo y en la ficha correspondiente.

Reservas de uso específico:

En reservas de uso específico serán las siguientes.

Alineaciones.- Serán las especificadas en el Plan General y en los instrumentos de desarrollo correspondientes.

Altura máxima.-

Uso deportivo.- 10 m. (1 planta).

Resto de usos.- La media de la existente en el entorno próximo (a una distancia no superior a 100 m.).

Si se trata de reservas de Planeamiento de Desarrollo la especificada en el documento correspondiente.

Edificabilidad.-

Uso deportivo.- 0,5 m²/m² sobre parcela neta.

Resto de usos.- El requerido para el funcionamiento de la instalación de que se trate con un máximo de 1,5 m²/m².

En zonas calificadas por instrumentos de desarrollo el especificado en las mismas.

Parcela mínima.- Será la necesaria para la instalación dotacional de que se trata con un mínimo de 1.000 m².

Ocupación máxima.-

Uso deportivo.- 30% (deberá ajardinarse el 25% de la parcela como mínimo).

Resto de usos.- La ocupación será la resultante de la aplicación de las disposiciones sobre retranqueos o la fijada por el instrumento de planeamiento que lo califica.

Retranqueos.- Los retranqueos a linderos serán iguales a la mitad de la altura de la edificación, salvo que se tratase de reservas en tramas de tipología con alineación a fachada.

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

Determinación sobre 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.

Se permiten:

- Pequeños almacenes para guardería de herramientas, aperos y útiles de jardinería.
- Invernaderos e instalaciones complementarias de la conservación del parque.
- Quioscos de periódicos, puestos de flores y bares o restaurantes en tipos 2 y 3.
- Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.
- Instalaciones deportivas, recreativas y/o de ocio consumidoras de volumen en parques de los tipos 2 (con superficie mayor de 3 Has.) y 3 hasta un máximo del 10% de la superficie del parque.
- Instalaciones de servicios bajo rasante (transformador, punto limpio, depósitos de basuras, etc.)
- Aparcamientos subterráneos en tipos 1 y aparcamientos en subterráneo y en superficie en tipos 2 y 3. La superficie bajo rasante ocupada por el Aparcamiento no podrá superar el 25% en tipo 3, no existiendo limitación en los tipos 1 y 2. En cualquier caso la solución constructiva permitirá una plantación superficial en, al menos, el 80% de la extensión total de la reserva. (Los usos que puedan autorizarse bajo rasante garantizarán la conservación "in situ" o previo trasplante de los ejemplares de árboles y plantas de valor existentes).

3

- Salas de reunión, pabellones de exposiciones con carácter provisional y aquellas que no requieran ocupación de volumen (foros, teatros al aire libre, parques infantiles de tráfico... etc.).
- Pequeños puestos de socorro.

- Instalaciones socioculturales permanentes no superando el 1% de la superficie del parque, en tipos 2 y 3.

En ningún caso se podrá superar con instalaciones sobre rasante de cualquier tipo el 15% de la superficie de la zona verde, ni podrán afectar a especies arbóreas de interés.

Las zonas verdes incluidas en el Parque Regional, se regularán por lo establecido en el PORN y en la Ley 20/99 de 3 de Mayo del Parque Regional del Curso Medio del Guadarrama y su entorno.

En zonas verdes calificadas y no obtenidas en Ordenanza ZU-R2 la delimitación definitiva podrá ajustarse mediante Plan Especial sin disminuir la superficie total y las conexiones peatonales previstas en el Plan General.

En la reserva de zona verde de suelo urbano en la que se localiza actualmente el cementerio se admite dicho uso, regulado por la Ordenanza ZU-CSF, hasta tanto se desafecte. Una vez desafectado se redactaría un Plan Especial para su ordenación que determinara los usos que, en su caso, puedan permitirse de los autorizados en esta ordenanza.

10.- CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto anteriormente, a juicio del redactor, se considera suficientemente descrita y justificada la propuesta del presente PLAN ESPECIAL, solicitando de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Móstoles su aprobación.

MÓSTOLES (MADRID), diciembre de 2012

Fdo.: Hna. BEATRIZ EMILIA LIAÑO BORBOLLA
N.I.F. nº20197591ª
En representación del Hogar de la Madre

Fdo: JUAN GUTIÉRREZ RODRÍGUEZ
Arquitecto colegiado nº11186 COAM

NOTA:

Anexos a la presente Memoria del PLAN ESPECIAL, se adjuntan los siguientes documentos:

1. Nota Simple del Registro de la Propiedad nº3 de Móstoles.
2. Plano de alineación oficial emitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Móstoles el 3-noviembre-2010.
3. Plano de Ordenación propuesta.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOSTOLES NÚMERO TRES

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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

Fecha de Emisión: NUEVE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE

Expedida a solicitud de: LIANO BORBOLLA, BEATRIZ.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE MOSTOLES SECC.02 N°: 1377 IDUFIR: 28123000140944
 PROVIENE DE LA FINCA REGISTRAL 4755
 Naturaleza RUSTIGA: Otros rústica
 Localización: PARAJE SITIO, Denominación: Paraje: SITIO, Situación: SITIO LAS CARCAEAS
 Ref.Catastral:NO CONSTA Poligono: Parcela:
 Superficies: Terreno: veintiocho áreas, cincuenta y siete centiáreas, tres mil trescientos centímetros cuadrados,
 Linderos:
 Norte, AVDA DE LOS DEPORTES
 Sur, CAMINO DE CARRASQUILLAS
 Este, CALLE VELAZQUEZ DE NUEVA CREACION QUE LE SEPARA DE LA FINCA SEGREGADA
 Oeste, PARCELA NUMERO 204, DEL POLIGONO 27.
 EL CERCADO O CAM. DE SOTO

TITULARIDADES

TITULAR	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
PARROQUI NUESTRA SRA ASUNCION, La totalidad del pleno dominio con carácter privativo, por título de otros	1196	19	49	1
PARROQUIA NUESTRA SRA ASUNCION, La totalidad del pleno dominio con carácter otros, por título de otros	1196	19	49	2

CARGAS

NO hay cargas registradas

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 NUEVE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE, antes de la apertura del diario.

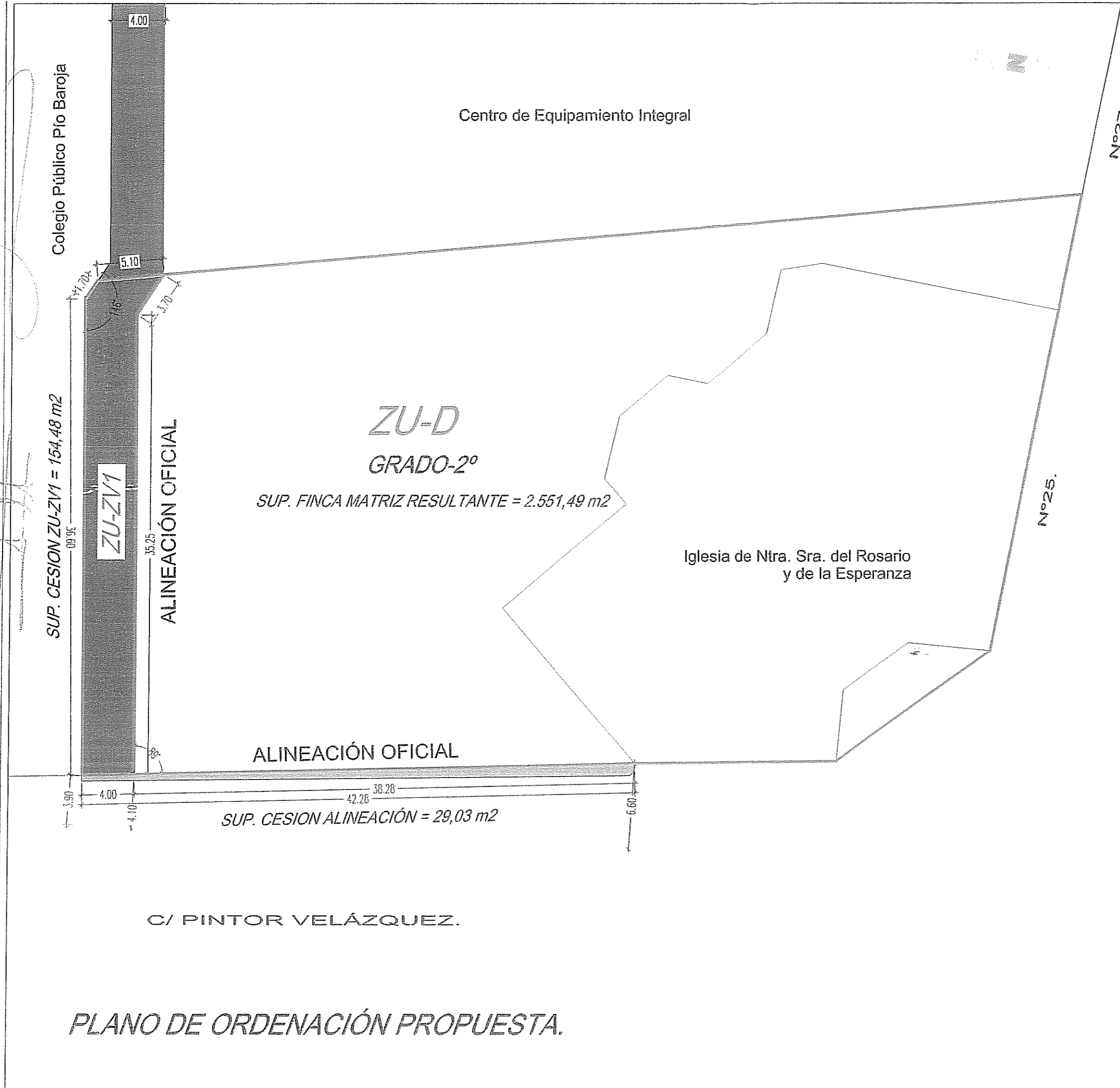
Honorarios: 3,01 Euros Arancel N°4.

ADVERTENCIAS

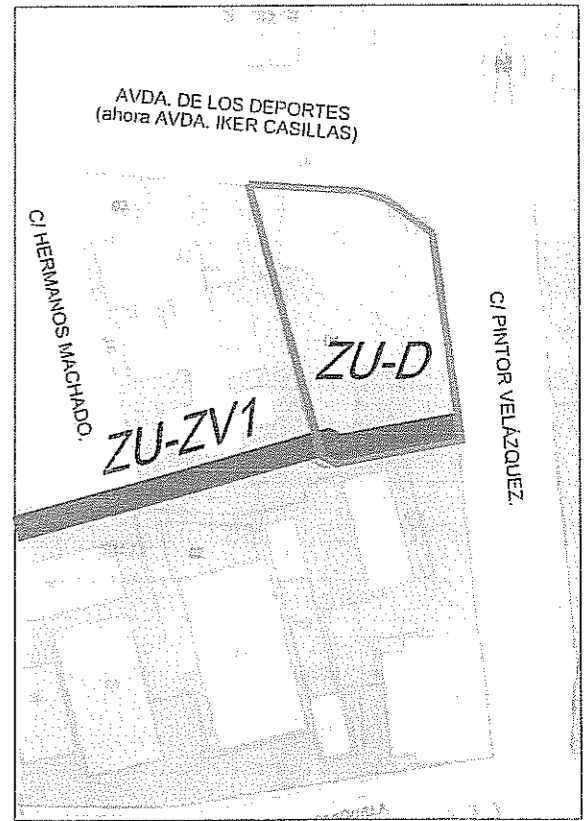
1. A los efectos de lo previsto en el art. 21 de la Ley Orgánica 10/1995, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166.666 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 del Título VIII Sección II de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Título VIII del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
 Nº 3
 MOSTOLES



Avda. DE LOS DEPORTES.
 (ahora Avda. IKER CASILLAS).



PLAN ESPECIAL

SITUACIÓN: AVDA. DE LOS DEPORTES, Nº25
 (ahora AVDA. IKER CASILLAS)
 C/V C/PINTOR VELÁZQUEZ.
 MÓSTOLES (MADRID).
 PROMOTOR: HOGAR DE LA MADRE.

Firma del técnico: 	ARQUITECTO JUAN GUTIÉRREZ RODRÍGUEZ N.º Colegiado C.O.A.M. :11.186	Escala: 1/300
Fecha: DICIEMBRE - 2012	Pza. DE ESPAÑA, 9 TEL-FAX: 925 270365 45270 MOCLEJÓN(TOLEDO)	Colas en: M

Plano de: ORDENACIÓN PROPUESTA.	Plano n.º: 1
---	------------------------

PLANO DE ORDENACIÓN PROPUESTA.

Formato A2(0,297 mm, A3)

AVENIDA DE LOS DEPORTES

CALLE HERMANDOS MACHADO

CALLE PINTOR VELAZQUEZ

Parque Infantil
San de la Esperanza

Centro de Equipamiento
Integral

ZU-D

ALINEACIÓN OFICIAL

ALINEACIÓN OFICIAL

38.50

4.00

4.43

4.01

4.52

6.89

borde de aceras

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento que antecede, compuesto de 19 páginas numeradas de la 1 a la 19 y rubricado marginalmente por la Concejala Secretaria que suscribe, ha sido aprobado INICIALMENTE por resolución de Junta de Gobierno Local de fecha 19 FEBRERO 2013.

Móstoles, 19 FEBRERO 2013
Concejala - Secretaria



DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento que antecede, compuesto de 19 páginas numeradas de la 1 a la 19 y rubricado marginalmente por el Secretario General que suscribe, ha sido aprobado Definitivamente por resolución de Pleno de fecha 23 Mayo 2013.

Móstoles, 23 Mayo 2013
El Secretario General



GMU

GERENCIA MUNICIPAL URBANISMO MOSTOLES

PLANO:

ALINEACIÓN OFICIAL

UBICACIÓN:

AVENIDA DEPORTES, 23 C/V PINTOR VELAZQUEZ

EXPEDIENTE Nº:

21002/10

FECHA:

3/11/10

ESCALA:

1/500

Ingeniero Técnico en Topografía

JUAN BLANCO FERNANDEZ