



# PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-4 “GRANADA – CORTE INGLÉS”



## BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

### SUNC-4 del PGOU de Móstoles

Móstoles (Madrid)

MAYO de 2024

PLAN PARCIAL SUNC-4  
DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL  
REG. Nº: 26100-26105 - 24 Mayo 2025  
PU05/2024 - Documento 7/8



## ÍNDICE

<b>BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA</b> .....	<b>5</b>
<b>VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN</b> .....	<b>5</b>
1.1. Objeto, entidad promotora y legitimación.....	5
1.1.1. Objeto.....	5
1.1.2. Entidad promotora.....	5
1.1.3. Legitimación.....	5
1.2. Antecedentes.....	6
1.2.1. Determinaciones establecidas por el PGOU de Móstoles para el SUNC-4.....	6
1.2.2. Clasificación y categorización del suelo sobre el que opera el Plan Parcial de Reforma Interior Actuación de transformación urbanística.....	16
1.3. Justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Parcial de Reforma Interior.....	19
1.3.1. Justificación.....	19
1.3.2. Justificación de la necesidad de suelo residencial en Móstoles.....	20
1.3.3. Conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Parcial de Reforma Interior.....	35
1.3.4. Justificación de la coherencia con la ordenación estructurante definida en el PGOU de Móstoles.....	39
1.3.5. Justificación del trámite ambiental.....	40
1.4. Marco normativo.....	41
1.4.1. Legislación urbanística.....	41
1.4.2. Legislación ambiental y otras.....	41
1.5. Resumen de alternativas planteadas y definición de la escogida.....	43
1.5.1. Alternativa 0: Mantenimiento del estado actual de los terrenos.....	43
1.5.2. Alternativa 1.....	44
1.5.3. Alternativa 2.....	45
1.5.4. Justificación de la alternativa escogida.....	46
1.6. Modelo de ordenación propuesto.....	47
1.7. Descripción de la ordenación propuesta.....	51
1.8. Cuadro resumen de superficies.....	60
1.9. Modelo de gestión.....	62
<b>VOLUMEN 2. NORMATIVA URBANÍSTICA</b> .....	<b>63</b>
<b>Capítulo 1. Determinaciones de carácter general</b> .....	<b>63</b>
1.1. Uso global y usos pormenorizados.....	63
1.2. Coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados.....	63
1.3. Aprovechamiento unitario. Aprovechamiento lucrativo total y pormenorizado por usos.....	64
1.4. Coeficiente de edificabilidad del ámbito.....	64
1.5. Calificación y gestión de los terrenos destinados a Redes Públicas.....	64
1.6. Cumplimiento de reservas de suelo para Redes Públicas.....	65
1.7. Justificación de la dotación de plazas de aparcamiento.....	65
1.8. Justificación del número de viviendas del Plan Parcial y su capacidad de acogida.....	66
1.8.1. Capacidad del Plan Parcial para establecer el número de viviendas.....	66
1.8.2. Capacidad de acogida de viviendas en Móstoles.....	68
1.8.3. Viabilidad de la materialización de la capacidad de vivienda.....	84
1.8.4. Número máximo de viviendas.....	87



1.9. Cumplimiento de las previsiones de reserva de vivienda de protección pública.....	87
Capítulo 2. Infraestructuras y servicios urbanos .....	89
2.1. Estructura viaria.....	89
2.1.1. Alineaciones y rasantes.....	92
2.1.2. Secciones tipo .....	92
2.2. Infraestructuras básicas y servicios urbanos .....	95
2.2.1. Red de abastecimiento de agua .....	95
2.2.2. Red de riego con agua regenerada.....	96
2.2.3. Red de saneamiento.....	96
2.2.4. Red de energía eléctrica.....	97
2.2.5. Red de alumbrado público.....	99
2.2.6. Red de telecomunicaciones.....	100
2.2.7. Red de gas natural .....	100
2.3. Garantía de viabilidad de la propuesta .....	101
2.4. Justificación del cumplimiento sobre accesibilidad universal.....	101
Capítulo 3. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.....	103
3.1. Disposiciones generales.....	103
3.1.1. Objeto, naturaleza y características .....	103
3.1.2. Ámbito de aplicación, Alcance.....	103
3.1.3. Vigencia .....	103
3.1.4. Efectos.....	104
3.1.5. Modificaciones del Plan Parcial de Reforma Interior .....	104
3.1.6. Normas de Interpretación .....	104
3.1.7. Normas generales de edificación .....	104
3.1.8. Normas generales de uso.....	105
3.1.9. Normas generales de urbanización.....	105
3.1.10. Normas generales de protección.....	107
3.2. Ordenanzas particulares.....	108
3.2.1. Residencial Multifamiliar (RM).....	108
3.2.2. Equipamiento (EQ) .....	113
3.2.3. Zonas Verdes y Áreas Ajardinadas (ZV / AJ).....	115
3.2.4. Red Viaria y Acompañamiento de Red Viaria (RV / ARV).....	115
Capítulo 4. Ejecución del Plan Parcial de Reforma Interior.....	116
4.1. Definición de la modalidad de gestión urbanística.....	116
4.1.1. Defimitación de Unidades de Ejecución .....	116
4.1.2. Regulación del Sistema de Actuación .....	136
4.1.3. Instrumentos de desarrollo .....	136
4.2. Obtención y ejecución de las Redes Públicas .....	137
4.3. Cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.....	137
Capítulo 5. Sostenibilidad de la actuación propuesta.....	138
5.1. Memoria de sostenibilidad económica.....	138
5.1.1. Introducción .....	138
5.1.2. Objeto .....	138
5.1.3. Alcance y procedimiento.....	139
5.1.4. Estudio del impacto en la hacienda pública municipal .....	139
5.1.5. La rentabilidad pública del desarrollo del ámbito. Aplicación de los tres escenarios económicos: recesivo, normalizado y expansivo.....	148



5.1.6.	Estimación del incremento del patrimonio municipal de suelo .....	152
5.1.7.	Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos de actividad económica .....	152
5.1.8.	Improcedencia del análisis del impacto en las Haciendas Supramunicipales .....	153
5.2.	Viabilidad económico-financiera .....	154
5.2.1.	Criterios de valoración .....	154
5.2.2.	Costes de urbanización interior .....	154
5.2.3.	Otros costes imputables .....	155
5.2.4.	Costes de urbanización totales .....	156
5.2.5.	Repercusiones de los costes de urbanización .....	155
5.2.6.	Estimación de los costes de suelo .....	156
5.2.7.	Estimación de ingresos .....	157
5.2.8.	Viabilidad económica .....	157
5.3.	Plan de etapas .....	160
5.3.1.	Conservación de la urbanización .....	161
5.3.2.	Proyecto de urbanización .....	161
Capítulo 6.	Memoria de análisis de impacto normativo .....	162
6.1.	Introducción .....	162
6.2.	Oportunidad de la propuesta .....	163
6.2.1.	Motivación .....	163
6.2.2.	Objetivos .....	163
6.2.3.	Alternativas .....	163
6.3.	Contenido, análisis jurídico y descripción de la tramitación .....	167
6.3.1.	Contenido .....	167
6.3.2.	Análisis jurídico .....	171
6.3.3.	Descripción de la tramitación .....	172
6.4.	Análisis de impactos .....	173
6.4.1.	Impacto económico y presupuestario .....	173
6.4.2.	Impacto por razón de género .....	173
6.4.3.	Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género .....	178
6.4.4.	Impacto sobre la infancia y la adolescencia .....	179
6.4.5.	Impacto en la unidad de mercado .....	180
6.4.6.	Impacto en materia de igualdad de oportunidades y no discriminación .....	180
6.4.7.	Impacto en materia de accesibilidad universal de las personas con discapacidad .....	180
7.	Otras consideraciones .....	181
Anexos	.....	182
Anexo 1.	Estudio de tráfico .....	182
Anexo 2.	Estudio de los equipamientos y servicios públicos existentes en el entorno del ámbito .....	183
Anexo 3.	Solicitudes de viabilidades técnicas de las compañías suministradoras de los servicios .....	184
VOLUMEN 3.	PLANOS DE ORDENACIÓN .....	185
VOLUMEN 4.	PLANOS DE ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS .....	186



## BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

### **VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN**

#### **1.1. Objeto, entidad promotora y legitimación**

##### **1.1.1. Objeto**

De acuerdo con lo determinado en el artículo 43 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), el objeto del presente Plan Parcial de Reforma Interior es desarrollar la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación SUNC-4 "Granada – Corte Inglés" definido por el PGOU de Móstoles, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 15 de enero de 2009 (BOCM nº81, de 6 de abril de 2009).

El PGOU de Móstoles, adaptado a la vigente LSCM, clasifica el ámbito de actuación SUNC-4 "Granada – Corte Inglés" como Suelo Urbano No Consolidado, como un ámbito para el que se define su renovación urbana con cambio de calificación del suelo del industrial existente a un uso residencial.

El propio PGOU, en la ficha de ordenación y gestión del ámbito, indica que para el desarrollo del ámbito deberá redactarse como planeamiento de desarrollo un Plan Parcial.

##### **1.1.2. Entidad promotora**

La entidad promotora del presente Plan Parcial de Reforma Interior es la mercantil "El Corte Inglés, S.A." provista de CIF A-28017895 en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 106.1 apartado e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y como propietario que representa más del 50 por 100 de los terrenos incluidos en el ámbito del SUNC-4 "Granada - Corte Inglés", tal y como se acredita en la iniciativa privada de desarrollo.

Se trata, por tanto, de un Plan Parcial de Iniciativa Privada, en función del Sistema de Actuación de Compensación, establecido para el ámbito por el PGOU de Móstoles.

##### **1.1.3. Legitimación**

La LSCM regula en su artículo 5 la actividad de planeamiento urbanístico, que es una potestad administrativa, cuyo ejercicio corresponde a la Administración urbanística que la tenga atribuida en cada caso, y comprende las siguientes facultades:

- a) Elaborar, formular, tramitar y aprobar instrumentos de planeamiento urbanístico general y de desarrollo.
- b) Establecer el destino y uso del suelo y su régimen urbanístico de utilización mediante su clasificación con arreglo a esta Ley.
- c) Concretar, mediante su calificación, el régimen urbanístico del suelo con delimitación del derecho de propiedad.
- d) Determinar las condiciones, organizar y programar la actividad de ejecución, tanto la de urbanización, como la de edificación y construcción en general, así como la de conservación del patrimonio urbano y arquitectónico existente y, en su caso, su rehabilitación.

Esta potestad de planeamiento se ejerce en coordinación con las demás Administraciones cuyas competencias que tienen atribuidas pueden verse afectadas por el contenido del plan, las cuales participan en el procedimiento mediante la emisión de informes de alcance sectorial en cuanto a las específicas competencias que tutelan, que deberán ser tenidos en cuenta.



La participación de los sujetos privados en el procedimiento de elaboración, formulación y tramitación del planeamiento y de sus modificaciones se limita, según el artículo 5.4 de la LSCM:

- a) A la formulación de iniciativas y propuestas, incluso en forma de proyectos de instrumentos de planeamiento, en los casos en que así esté expresamente previsto en la LSCM.
- b) A la intervención en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento mediante sugerencias y alegaciones

La presentación de iniciativas y propuestas o, en los períodos habilitados para ello, de sugerencias y alegaciones, no otorga derecho a los particulares a su aprobación o estimación, pero sí a un pronunciamiento motivado sobre las mismas (artículo 5.4 de la LSCM).

Según se establece en el *Artículo 8. Iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias* del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU):

*La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias podrá partir de las Administraciones públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas por la ley aplicable, los propietarios. (...)*

Por su parte, el artículo 14 del TRLSRU establece que, en el suelo en situación de urbanizado, la facultad del derecho de propiedad incluye *"el derecho de elaborar y presentar el instrumento de ordenación que corresponda, cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública de la ordenación y ejecución"*.

La posibilidad de formulación del planeamiento urbanístico por los particulares está expresamente reconocida en el artículo 56.1 de la LSCM, salvo para el caso del planeamiento general, que está reservado a las Administraciones públicas.

En consecuencia y por todo lo anteriormente expuesto, junto con la acreditación de titularidad indicada en el punto anterior, queda justificada la legitimación de la entidad promotora para la redacción del presente Plan Parcial de Reforma Interior.

## **1.2. Antecedentes**

### **1.2.1. Determinaciones establecidas por el PGOU de Móstoles para el SUNC-4**

Son las siguientes, recogidas de forma sintética en la ficha urbanística para el desarrollo del SUNC-4 del Plan General, que se incluye a continuación:



#### 2.4. ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-4

**Superficie.**- 95.348 m<sup>2</sup>.

##### **Objeto**

Reforma interior del suelo ocupado por las industrias existente que, previo traslado dentro del término municipal de Móstoles se recalifican a uso residencial.

##### **Uso global**

El uso global es Residencial Multifamiliar Libre.

Manteniendo el coeficiente de homogeneización del uso global que se indica podrá modificarse la composición de los usos pomenorizados, respetando el uso predominante.

##### **Uso predominante**

Residencial Multifamiliar libre.

##### **Coefficientes de homogeneización**

Residencial multifamiliar libre	-	1
Residencial Multifamiliar Protegida PL	-	0,56
Residencial Multifamiliar Protegida PB	-	0,26
Comercial	-	1

Uso global..... 1

##### **Aprovechamiento unitario**

El aprovechamiento unitario es igual a 1,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso vivienda multifamiliar libre.

##### **Usos admisibles**

Los indicados para la Ordenanza ZU-R2.



**Desarrollo y gestión**

Placamiento de Desarrollo.- Plan Parcial.  
 Sistema de Actuación.- Compensación.

**Orden de prioridad**

Podrá realizarse simultáneamente con el Plan General o inmediatamente después de su aprobación definitiva.

**Condiciones de Ordenación.-**

Deberán respetarse las condiciones de ordenación reflejadas en la ficha adjunta.

En la asignación realizada entre todo el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado no le corresponde al Sector ninguna red general.

**Otras condiciones.-**

Deberá urbanizar las redes generales de zonas verdes y viarias que se sitúan en el interior del sector y contribuir a los costos de ejecución del enlace sobre la A-5 en la proporción que corresponde a su aprovechamiento en relación al total del de los sectores R1, R2, R3, R4, R5 y P5. Deberá asumir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.

**Riego de zonas verdes y espacios libres de uso público.-**

1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.
2. Será obligatoria la instalación de redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, *Plan Madrid Dptura*.
3. Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, y que deberán disponer de una única acometida con contador.
4. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

#### Vertido de aguas residuales a la red de saneamiento.-

1. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.
2. En ningún caso, las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por este motivo, se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.
3. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.
4. Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

#### Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.
2. Se deberá cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar la conformidad técnica del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.
4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.
5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

6. Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del ámbito.

7. Evaluación de Planes Parciales.- Los Planes Parciales, conforme a lo dispuesto en el Artículo 3 de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, se someterán a estudio caso por caso al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid con objeto de que determine:

- La existencia o no de efectos significativos en el medio ambiente y la posible duplicidad de las evaluaciones.

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

- Si deben o no deben someterse a un procedimiento ambiental.
- Con medidas concretas a adoptar al respecto sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación.

8. Evaluación de Proyectos de Urbanización.- De acuerdo con la Disposición Final Primera de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, los Proyectos de Urbanización, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos, deberán someterse a estudio caso por caso para lo cual deberá presentarse al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid junto con el documento íntegro de cada proyecto un documento ambiental de cada proyecto con al menos el siguiente contenido:

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.
- d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.
- e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.
- f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.



Costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos.-

Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en m<sup>3</sup>/día, y de vertido, en m<sup>3</sup>/día, en la Addenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

La ejecución de dichos desarrollos debe también condicionarse a la firma de una Addenda entre el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II en la que se establecerán las infraestructuras generales necesarias así como la cantidad económica a repercutir a los nuevos desarrollos en función del caudal punta de agua potable demandado y del caudal de aguas residuales para cada uno de ellos. En esta Addenda deberán recogerse también los compromisos adquiridos en el Convenio Administrativo de Cooperación.

Previamente a las aprobaciones de los Proyectos de Urbanización de cada uno de los sectores, y por tanto al otorgamiento de las licencias municipales de obra, los promotores de dichas actuaciones urbanísticas deberán avalar los costes de repercusión que resulten de dicha Addenda.

El Canal de Isabel II condicionará la Conformidad Técnica de las redes de distribución del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en la Revisión del Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad de suministro de agua necesarios y emitidos por el Canal de Isabel II.

La titularidad y gestión de las nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración quedará definida en el Convenio que se deberá firmar entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II, según lo establecido en el Art. 12 del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento en la Comunidad de Madrid.

Vías Pecuarias.-

El Plan Parcial deberá ser remitido a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe.

Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.

Para establecer los límites definitivos del Sector debe solicitarse a la Dirección General de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias la delimitación de la misma.

Deberá acondicionarse, junto con los Sectores 2 y 4, la vía pecuaria de acuerdo a las directrices que establezca el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias.

La vía pecuaria se regulará por la Norma Urbanística NU-RVP.

#### Protección Arqueológica.-

Dado que el suelo del Sector se encuentra incluido en un Área de Protección Arqueológica B, con carácter previo a la ejecución de la Urbanización será obligatoria la emisión de Informe Arqueológico previa realización de exploración y catas de prospección, conforme se determina en la Norma de Protección Arqueológica del Plan General.

#### Determinaciones en relación a la aplicación de la Ley 2/2002, de 19 de Julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.-

Con independencia de su inclusión en las Ordenanzas Generales, Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas de Redes cuyo contenido es de obligado cumplimiento para los Planes Parciales se resumen a continuación las determinaciones más significativas relativas a la aplicación.

1. Ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

2. En lo que respecta al arbolado de la red viaria se tenderá a alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

3. En el Proyecto de Urbanización se incluirá un plan de repoblación para los márgenes de los arroyos, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas. Asimismo se efectuarán reforestaciones en las zonas de protección de carreteras, tratamiento de las vías pecuarias, áreas de recreo, o pantallas visuales que eliminen impactos negativos.



#### 4. Vertidos.

4.1. Se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

4.2. Será preceptiva la autorización de vertido líquido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio y sus reglamentos de desarrollo.

4.3. Deberá aportarse a la Confederación Hidrográfica del Tajo, para su conformidad, un estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles con periodo de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En la ficha se incluyen los resultados de los análisis hidrológicos y recogen como redes estatales de cauces públicos los cauces y las zonas de dominio público. En ambos casos se trata de estudios que deberán contrastarse con unos levantamientos topográficos a mayor escala.

Las zonas inundables deberán calificarse de zonas verdes locales completando, en su caso, las de nivel general reflejadas en los planos de redes del Plan General.

5. Contaminación Acústica.- Deberá realizarse un estudio específico sobre los niveles de ruido actuales y esporádicos y adoptar las medidas preventivas y de protección para que no se superen los límites especificados en el Decreto 78/1999, de 17 de Mayo, de la C.M. o legislación que lo sustituya, así como realizar el aislamiento en edificaciones necesario para dicho cumplimiento en cada tipo de uso.

Se cumplirán las medidas señaladas en el estudio acústico presentado u otras acústicamente equivalentes.

Se asegurará el cumplimiento de tales medidas mediante su incorporación de la manera pertinente a las condiciones urbanísticas de cada ámbito.

Los Planes Parciales aplicarán las medidas previstas en el estudio acústico del Plan General, debiendo realizar en cualquier caso los estudios acústicos específicos que permitan valorar de manera más detallada las condiciones y medidas a aplicar.

En cualquier caso, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, verificará el cumplimiento de todas las medidas, de acuerdo con el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y en base a las previsiones del Decreto 78/1999.

6. Tendidos eléctricos.- Deberán cumplirse los requisitos fijados por el Decreto 131/1997, de 16 de Octubre, de infraestructuras eléctricas.

A



<b>Sector SUNC-4</b>	<b>Superficie Total del sector (m<sup>2</sup>s)</b>		95.348,00
	<b>Superficie neta sin Redes Generales (m<sup>2</sup>s)</b>		86.393,00
	<b>Superficie computable Sector (m<sup>2</sup>s)</b>		93.859,00
<b>Redes Generales (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>Red de Infraestructuras</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	
		<b>Estándar m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c</b>	
	<b>Red de Equipamientos</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	
		<b>Estándar m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c</b>	
	<b>Red de Zonas Verdes</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	8.955,00
		<b>Estándar m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c</b>	5,61
	<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>c)</b>	<b>m<sup>2</sup>c</b>	159.560,30
	<b>Total Redes</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	8.955,00
<b>Estándar m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c</b>		5,61	

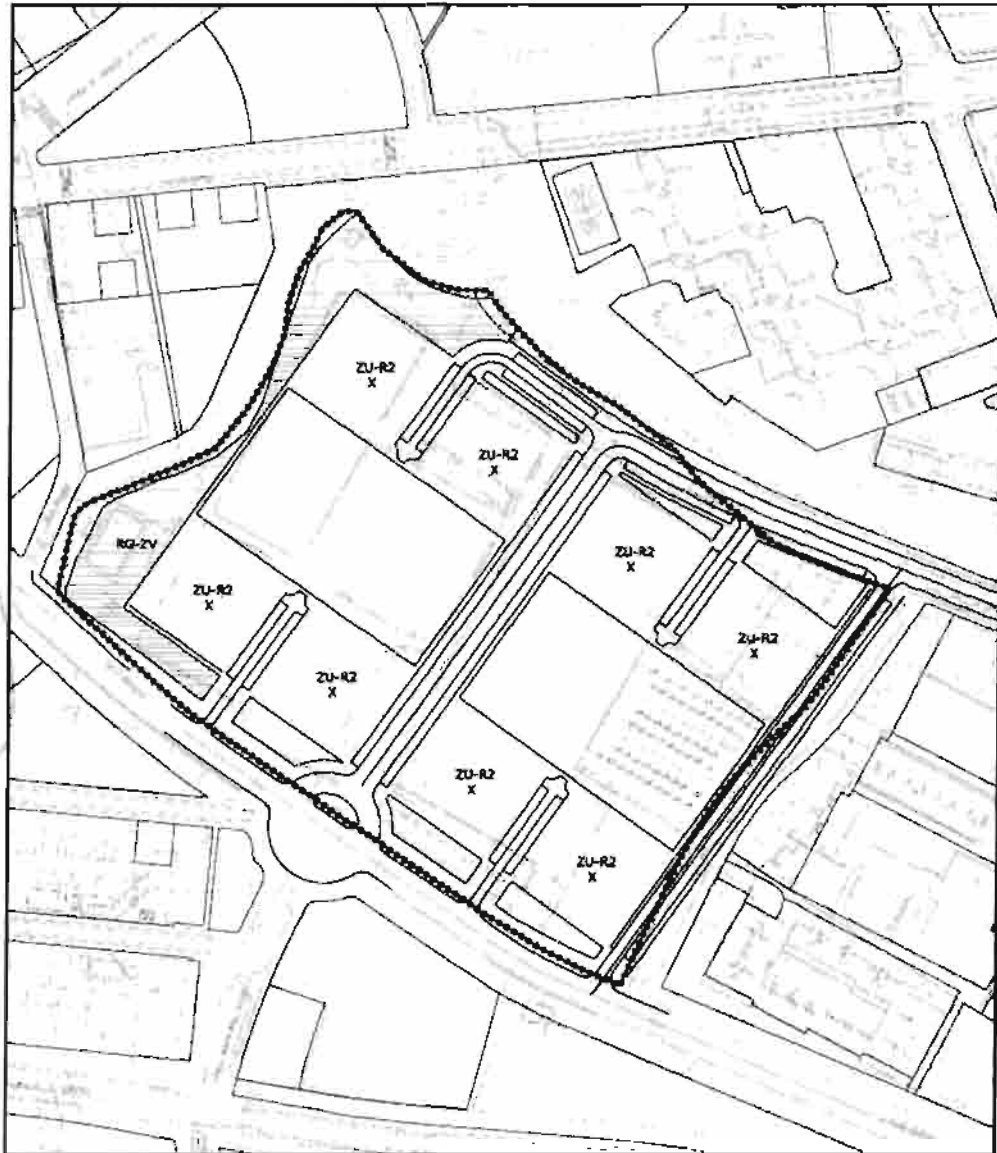
Red de Vía Pecuaria existente - 1.489,00 m<sup>2</sup>.

509

A

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 4  
Granada - Corte Inglés

S.U.N.C.4



1/3000

RED GENERAL



ZONAS VERDES



LÍMITE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO



VIAS PECUARIAS



LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

Del contenido de la Ficha resultan las siguientes determinaciones y condiciones para el desarrollo pormenorizado del SUNC-4:

- Suelo clasificado como Urbano No Consolidado, incluido en el ámbito de actuación SUNC-4 "Granada – Corte Inglés".
- Desarrollo del planeamiento mediante un Plan Parcial (de Reforma Interior, según la LSCM).
- Uso característico residencial multifamiliar libre.
- Sistema de actuación por Compensación.
- Edificabilidad máxima de los usos lucrativos 1,70 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- Coeficiente de homogeneización del uso global: 1,00 (aprovechamiento máximo 1,70 m<sup>2</sup>cuc/m<sup>2</sup>s).
- Coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados:
  - Residencial multifamiliar libre: 1,00.
  - Residencial Multifamiliar Protegida VPPL: 0,56
  - Residencial Multifamiliar Protegida VPPB: 0,26
  - Comercial: 1,00
- Suelo de Redes Públicas Generales, zonas verdes con una superficie de 8.955 m<sup>2</sup>s ubicadas al Oeste del ámbito.
- Usos admisibles, los indicados en la ordenanza ZU-R.2 del PGOU.
- Otras condiciones:
  - El ámbito deberá urbanizar las redes generales de zonas verdes y viarias que se sitúan en el interior
  - El ámbito deberá contribuir a los costos de ejecución del enlace sobre la A-5 en la proporción que corresponde a su aprovechamiento en relación con el total del de los sectores R1, R2, R3, R4, R5 y P5.

### 1.2.2. Clasificación y categorización del suelo sobre el que opera el Plan Parcial de Reforma Interior. Actuación de transformación urbanística

Como resultado de las determinaciones establecidas en el Plan General, el suelo sobre el que opera el PPRI está clasificado como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC).

Establece el artículo 18 de la LSCM:

*"Artículo 18. Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano no consolidado.*

*1. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbano no consolidado comprenderá, además de los generales, los siguientes derechos, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:*

*a) Instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.*

*b) Instar a la delimitación de la correspondiente Unidad de Ejecución y al señalamiento del sistema de ejecución.*

c) Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, y en los términos y condiciones determinados en el Título III de la presente Ley, salvo en los casos en que aquélla deba realizarse por un sistema público de ejecución.

2. Durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, además de los generales, los siguientes deberes específicos:

a) Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de ejecución que se haya determinado.

b) Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

c) Ceder a título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o Unidades de Ejecución en que se divida, por su superficie.

d) Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.

e) Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.

3. Culinado el proceso de ejecución del planeamiento, en la forma establecida en el artículo 71 de la presente Ley, los terrenos comprendidos en el correspondiente ámbito de actuación alcanzarán la categoría de suelo urbano consolidado y, en consecuencia, los derechos y deberes de la propiedad serán los establecidos en el artículo anterior."

Por otro lado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.1.a).2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU), el desarrollo del SUNC-4 es una actuación de transformación urbanística de urbanización, dado que su objeto es reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

Este criterio de calificación de la actuación de transformación urbanística, como de urbanización en el suelo urbanizado, en una actuación que tiene alguna similitud con esta, ha sido recientemente ratificado por el TSJM, Sala de lo Contencioso-Administrativo Sección Primera, en su sentencia nº527/2019, de fecha 17 de septiembre de 2019, procedimiento ordinario 278/2016, en relación PPR1 del APR.07.09 "TPA Raimundo Fernández Villaverde". El TSJM se pronuncia en favor de la actuación de urbanización del artículo 7.1.a).2, en estos términos, Fundamento de Derecho sexto:

*“... la existencia de un nuevo escenario urbano, con más de 1.000 residentes, ..., situación urbanística totalmente diferente a la anteriormente existente y en un marco legal también distinto. De ahí que se trate de una reurbanización o reforma de la urbanización, aunque existiera ya una parcela apta para la edificación, ..., supone, se reitera, que se esté en el caso de un nuevo desarrollo urbanístico en la forma de una reurbanización o reforma de la urbanización en tanto transformación urbanística del artículo 7.1.a).2 del RDL 7/2015.”*

El Tribunal Superior se decanta por considerar que, aunque la actuación del APR.07.09 ya se hubiese previsto en el Plan General en 1997, y el PPRI no innove en cuanto a los elementos de la estructura municipal, la consecución de las determinaciones de calificación pormenorizada del suelo y la provisión de las dotaciones públicas necesarias para el desarrollo del nuevo uso residencial, requieren la reforma de la urbanización anteriormente existente.

El SUNC-4 se trata también de la transformación de un suelo que ahora se destina al uso lucrativo industrial, que modifica su uso y se complementa con determinadas dotaciones públicas, y, en ambos casos, en Suelo Urbano No Consolidado.

Y de esta calificación resulta el régimen diferenciado de derechos y deberes de los propietarios del suelo que, en lo más relevante que aquí interesa destacar a la calificación obligatoria de un porcentaje mínimo del 20% sobre la superficie edificable residencial con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, según se establece en el artículo 20.1.b del TRLSRU, recientemente modificado por la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que indica literalmente:

*“Artículo 20 Criterios básicos de utilización del suelo*

*“1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán:*

*(...)*

*b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.*

*Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.”*

Dado el carácter, justificado en el presente documento, de renovación urbana de este ámbito, el presente Plan Parcial de Reforma Interior debe reservar el 20% de la edificabilidad residencial a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en este caso serán de precio limitado (VPPL).



## 1.3. Justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Parcial de Reforma Interior

### 1.3.1. Justificación

El suelo SUNC-4 se encuentra clasificado por el vigente Plan General de Móstoles como un Ámbito de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado según el art. 14.1 de la Ley 9/2001.

De acuerdo con lo dispuesto en el art.47 de la LSCM, el presente Plan Parcial desarrolla el Plan General para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos, tanto de Suelo Urbano No Consolidado como en Suelo Urbanizable.

El objeto del presente documento es desarrollar la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación SUNC-4 "Granada – Corte Inglés", siguiendo las determinaciones del Plan General de Móstoles.

En este ámbito, el Plan General de Móstoles no define la ordenación pormenorizada del suelo, sino que remite su resolución a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) que concrete los objetivos que el Plan General le fija.

En concreto, en la ficha urbanística del SUNC-4 "Granada – Corte Inglés" se indica que para el desarrollo del ámbito es necesaria la redacción de un Plan Parcial.

En relación con el suelo que integra el ámbito territorial de aplicación de este PPRI:

El mandato expreso, de inexcusable cumplimiento, del Plan General para el desarrollo pormenorizado del SUNC-4 mediante un Plan Parcial de Reforma Interior, que debe ser previo a la ejecución de sus previsiones.

El Plan General establece con claridad en la ficha urbanística del ámbito que remite su desarrollo a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo que concrete los objetivos que el Plan General le fija.

Esto determina la imposibilidad de poner en marcha cualquier iniciativa de ejecución del planeamiento en el suelo sobre el que se actúa, en tanto no se apruebe definitivamente el Plan Parcial, ordenando de forma pormenorizada la totalidad del suelo del SUNC-4.

- El Plan General establece en el SUNC-4 las determinaciones de la ordenación estructurante, que son aquellas mediante las que se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo, y los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro, según el artículo 35.1 de la LSCM. Entre ellas: clase y categoría del suelo (urbano no consolidado), uso global (residencial), y la edificabilidad máxima de los usos lucrativos.
- La calificación del suelo corresponde al ámbito, atendiendo el análisis y consideración de las circunstancias que concurren en el ámbito, para establecer las determinaciones de ordenación pormenorizada que permiten completar las determinaciones estructurantes establecidas en el Plan General.
- Además, resolver el problema de un ámbito con edificaciones y actividades industriales obsoletas que ha quedado como una "isla" rodeada de usos residenciales, cambio este de uso definido desde el PGOU de Móstoles hace ya 13 años.

Si a esto se añade que el Plan General establece que la iniciativa de planeamiento del SUNC-4 es privada, atendiendo a lo establecido en el artículo 56.1 de la LSCM, es llegado el momento para formular este Plan Parcial de Reforma Interior, por la iniciativa privada, de forma que se permita la consecución de los objetivos establecidos y la definitiva solución a los problemas que se han puesto de manifiesto. Se trata, por tanto, de establecer la solución de la ordenación urbana pormenorizada más conveniente para el interés general de la ciudad en el área en que se actúa, ponderando todas las circunstancias que concurren.

Por tanto, el presente Plan Parcial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el artículo 47 de la LSCM:

- Desarrolla el Plan General de Móstoles, dando solución a los concretos problemas que se presentan, atendiendo, en lo que corresponde, a las instrucciones establecidas en la ficha urbanística de condiciones del SUNC-4,
- Establece las determinaciones de carácter pormenorizado, en su ámbito territorial de aplicación,
- Delimita las Unidades de Ejecución para su posterior gestión y ejecución,
- Incorpora la viabilidad para la conexión de las infraestructuras de los servicios,
- Incorpora las medidas de sostenibilidad ambiental que garantizan un adecuado comportamiento de las futuras edificaciones y el empleo racional de los recursos naturales,
- Incorpora las medidas de ordenación que garantizan la accesibilidad universal, la igualdad, la inclusión social de personas con diversidad funcional y la integración de las perspectivas de género y edad, y
- Se configura un espacio urbano de calidad para la vivienda y el desarrollo de actividades económicas de proximidad, considerando de forma especial el medio ambiente y paisaje adecuado, libre de ruidos e intrusiones contaminantes, energéticamente eficientes y dotados de servicios e infraestructuras sostenibles y accesibles a un precio razonable.



### 1.3.2. Justificación de la necesidad de suelo residencial en Móstoles

#### 1.3.2.1. Evolución del número de viviendas construidas

Para conocer la evolución de las viviendas construidas, se ha producido a extraer la información de la Base de Datos Almudena de la Comunidad de Madrid. Sin embargo, para el municipio de Móstoles no se registran datos desde 2007, lo que lleva a la necesidad de hacer una extrapolación en base a la tendencia y dinámicas producidas en la Zona Sur Metropolitana y en la Comunidad de Madrid. Consecuencia de ello se obtiene la tabla que se muestra a continuación.

La tendencia muestra una evolución positiva y de recuperación a partir de la crisis de 2012 que, si bien no es tan expansiva como en el periodo de los años 90, evoluciona y progresa a ritmo constante desde 2017.



Comparativa de la evolución de la variación construcción de viviendas en Móstoles, Sur Metropolitano y Comunidad de Madrid. Banco de Datos Almudena



Año	Nº viviendas Móstoles	Variación Móstoles (%)	Nº viviendas Zona Sur Metropolitano	Variación (Sur Metropolitano)	Nº viviendas (Comunidad de Madrid)	Variación (Comunidad de Madrid)
1992	470	0	4.530	0	29.478	0
1993	534	14%	4.579	1,08%	28.123	-5%
1994	322	-40%	5.686	24,18%	30.871	10%
1995	1.126	250%	11.299	98,72%	45.988	49%
1996	840	-25%	7.645	-32,34%	34.979	-24%
1997	684	-19%	7.567	-1,02%	39.533	13%
1998	857	25%	8.642	14%	46.006	16%
1999	1.049	22%	7.877	-9%	48.974	6%
2000	862	-18%	8.952	14%	52.060	6%
2001	1.108	29%	7.001	-22%	43.981	-16%
2002	352	-68%	8.660	24%	46.037	5%
2003	363	3%	10.522	22%	45.015	-2%
2004	389	7%	17.012	62%	51.802	15%
2005	275	-29%	10.989	-35%	63.468	23%
2006	441	60%	12.203	11%	61.687	-3%
2007	1.007	128%	7.713	-37%	50.398	-18%
2008	992	-1,49%	3.759	-51%	24.564	-51%
2009	1.004	1,26%	3.834	2%	25.055	2%
2010	720	-28,34%	2.122	-45%	13.867	-45%
2011	798	10,92%	2.589	22%	16.918	22%
2012	432	-45,94%	2.596	0%	16.965	0%
2013	156	-63,81%	940	-64%	6.140	-64%
2014	222	42,39%	1.338	42%	8.743	42%
2015	183	-17,92%	1.098	-18%	7.176	-18%
2016	373	104,52%	2.246	105%	14.676	105%
2017	357	-4,48%	2.145	-4%	14.018	-4%
2018	403	13,00%	2.424	13%	15.841	13%
2019	504	25,15%	3.034	25%	19.825	25%

Evolución y comparativa porcentual de la construcción de vivienda en Móstoles, Sur Metropolitano y Comunidad de Madrid. Fuente: Base de Datos Almudena.

Para su elaboración se toman datos ciertos tanto del banco de datos como de número total de viviendas construidas en el municipio de Móstoles. Atendiendo a los datos provenientes de los correspondientes censos observamos como el incremento de viviendas de 2001 a 2011 es de 7.818 nuevas viviendas lo que supone un **incremento de 10,84%** y un **16,85% de incremento de 1991 a 2001**, tal y como se muestra en la siguiente tabla.

Número e incremento de viviendas totales		
Año	Totales	Incremento
<b>1991</b>	61.730	-
<b>2001</b>	72.132	16,85%
<b>2011</b>	79.590	10,34%
<b>Promedio</b>		

Número e incremento de viviendas (1991-2011). Instituto Nacional de Estadística

### 1.3.2.2. Evolución de la superficie de suelo residencial

De acuerdo con los datos de la Dirección General de Urbanismo y Suelo. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, la superficie de suelo residencial del municipio de Móstoles y del ámbito supramunicipal de la zona sur metropolitana está prácticamente congelado desde el año 2005 tal y como se recoge en la siguiente tabla.

Año	Suelo Residencial Sur Metropolitano (ha)	Suelo Residencial Móstoles (ha)	Porcentaje SR Móstoles
2005	3.914,89	659,23	16,84%
2006	3.940,53	659,28	16,73%
2007	3.950,52	659,27	16,69%
2008	3.924,26	659,27	16,80%
2009	3.832,09	564,19	14,72%
2010	3.832,14	564,19	14,72%
2011	3.831,58	564,19	14,72%
2012	3.832,08	564,19	14,72%
2013	3.828,50	559,93	14,63%
2014	3.830,19	559,93	14,62%
2015	3.838,74	559,93	14,59%
2016	3.838,74	559,93	14,59%
2017	3.836,81	559,93	14,59%

Con carácter general, no se han producido renovaciones de planeamientos municipales y, debido a la crisis económica, los desarrollos de los suelos urbanizables han estado paralizados sin generar el suelo urbano que permitiese acometer nuevas construcciones residenciales.

En estas condiciones, las nuevas viviendas necesarias para fijar la población de Móstoles y evitar el traslado a municipios cercanos tan sólo pueden implementarse en el suelo vacante actualmente existente o en el resultante de la transformación del suelo urbanizable que quedase sin desarrollar.

### 1.3.2.3. Análisis del suelo vacante en el municipio

A los efectos de comprobar el suelo residencial vacante en Móstoles se siguió la metodología que se puntualiza:

1. Delimitación de la ponencia catastral vigente en distintas áreas con uso mayoritario residencial. Estas áreas se han basado en la delimitación de áreas homogéneas del documento del vigente PGOU de Móstoles de 2009.
2. Cálculo de la ocupación y edificabilidad
3. Cuantificación del suelo vacante.

De todas las zonas analizadas se incluye:

- Imagen en la que se recoge el suelo vacante residencial señalado en azul
- Cuadro resumen de la superficie de suelo residencial vacante

### Área homogénea nº1

Abarca el casco histórico y su entorno próximo e incorpora todas las manzanas que están incluidas en el interior del segundo cinturón de la red general viaria. Tiene una superficie de suelo total de 799.632 m<sup>2</sup>. El uso predominante es el residencial multifamiliar, y dado que el resto de los usos pormenorizados se localizan en su mayoría en los bajos de edificios residenciales, por lo que se puede considerar que el uso global es el residencial multifamiliar.



El resumen del suelo vacante en el AH-1 sería:

		Superficie (m <sup>2</sup> )	% sobre total
Residencial	Suelo Ocupado	10.557.881	99,85%
	Suelo Vacante	15.471,59	0,15%
<b>Total</b>		<b>10.573.353</b>	<b>100%</b>

**Área homogénea nº2**

Comprende los barrios denominados cerro Prieto y La Lola. Tiene forma de sector circular desde el borde municipal que llega hasta la zona central de la ciudad y que se encuentra comprendido entre la Avda. Portugal y la Calle Camino de Leganés con una superficie de 710.262 m2. El Área incluye a nivel residencial fundamentalmente como uso global el de residencial de tipo multifamiliar en tipología del bloque abierto siendo este uso el 80% del total.



Suelo residencial ocupado (rojo) y suelo residencial vacante (azul) AH2. Elaboración propia a partir de datos de la Dirección General de Catastro

El resumen del suelo vacante en el AH-2 sería:

AH2		Superficie (m2)	% sobre total
Residencial	Suelo Ocupado	9.276.780	99,99%
	Suelo Vacante	636,05	0,01%
<b>Total</b>		<b>9.277.416</b>	<b>100%</b>

### Área homogénea nº3

Constituye una corona circular en el entorno de la ciudad delimitada exteriormente por las zonas industriales y que incluye los barrios de Villafontana y Versalles. El área homogénea cuenta con una superficie total de 1.409.168 m<sup>2</sup>s.

El uso global del mismo es el residencial multifamiliar en bloque abierta consumiendo hasta un 83,6% de la edificabilidad.



Suelo residencial ocupado (rojo) y suelo residencial vacante (azul) AH3. Elaboración propia a partir de datos de la Dirección General de Catastro

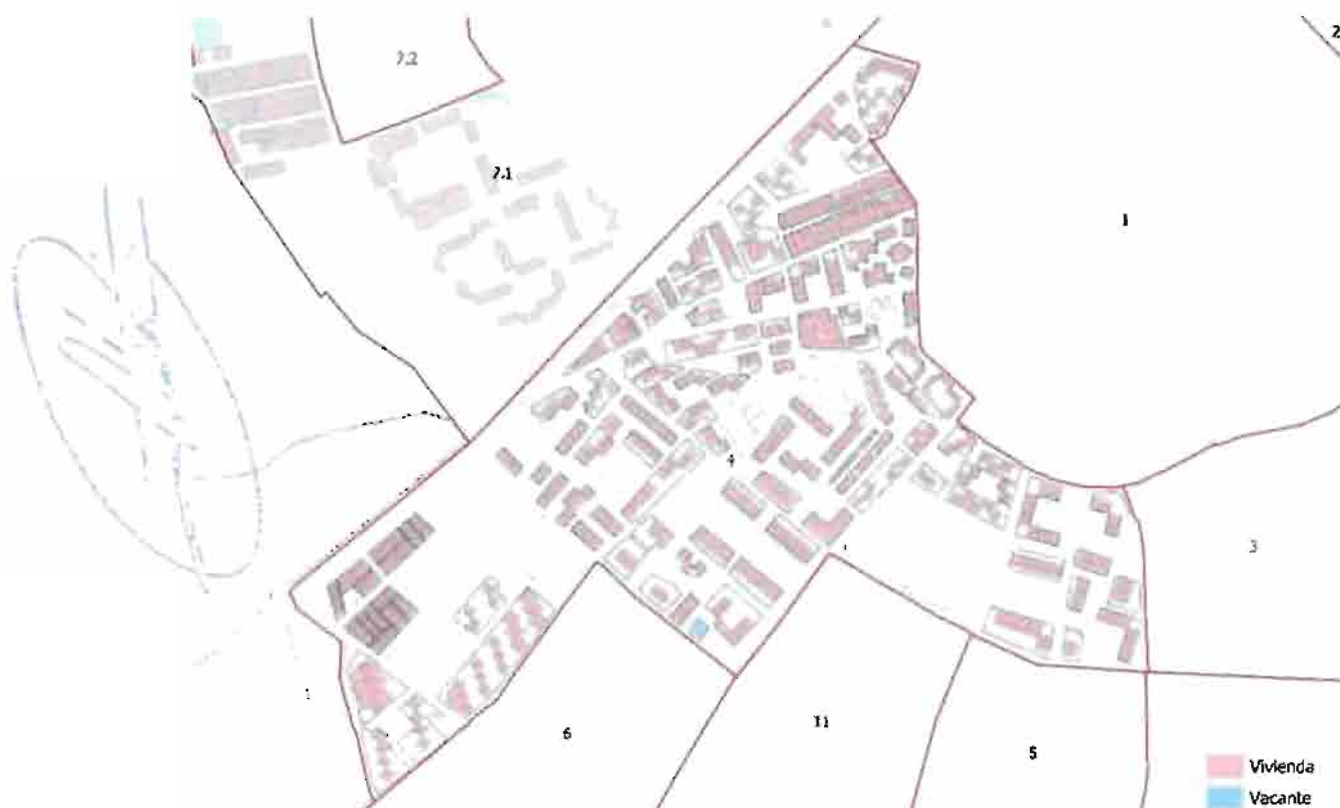
El resumen del suelo vacante en el AH-3 sería:

AH3		Superficie (m <sup>2</sup> )	% sobre total
Residencial	Suelo Ocupado	20.684.132	99,86%
	Suelo Vacante	28.597,04	0,14%
<b>Total</b>		<b>20.712.729</b>	<b>100%</b>

#### Área homogénea nº4

Comprende toda el área situada entre el centro de la ciudad Avda. de Portugal y Polígono de Arroyomolinos e incluye los barrios Dos de Mayo y Villaeuropa. Se trata por tanto de una zona estructurada sobre las Calles Dos de Mayo y Alfonso XII y que completa los itinerarios peatonales que conectan el hospital y la estación de Metrosur. El área homogénea nº 4 tiene una superficie de 861.575 m<sup>2</sup>.

El uso predominante es el residencial multifamiliar con un 81% de la edificabilidad, pero destaca que también existe la tipología de residencial unifamiliar siempre que se encuentren en edificio exclusivo. El uso global residencial multifamiliar con un 2,16% de residencial unifamiliar y con un 4% de comercial.



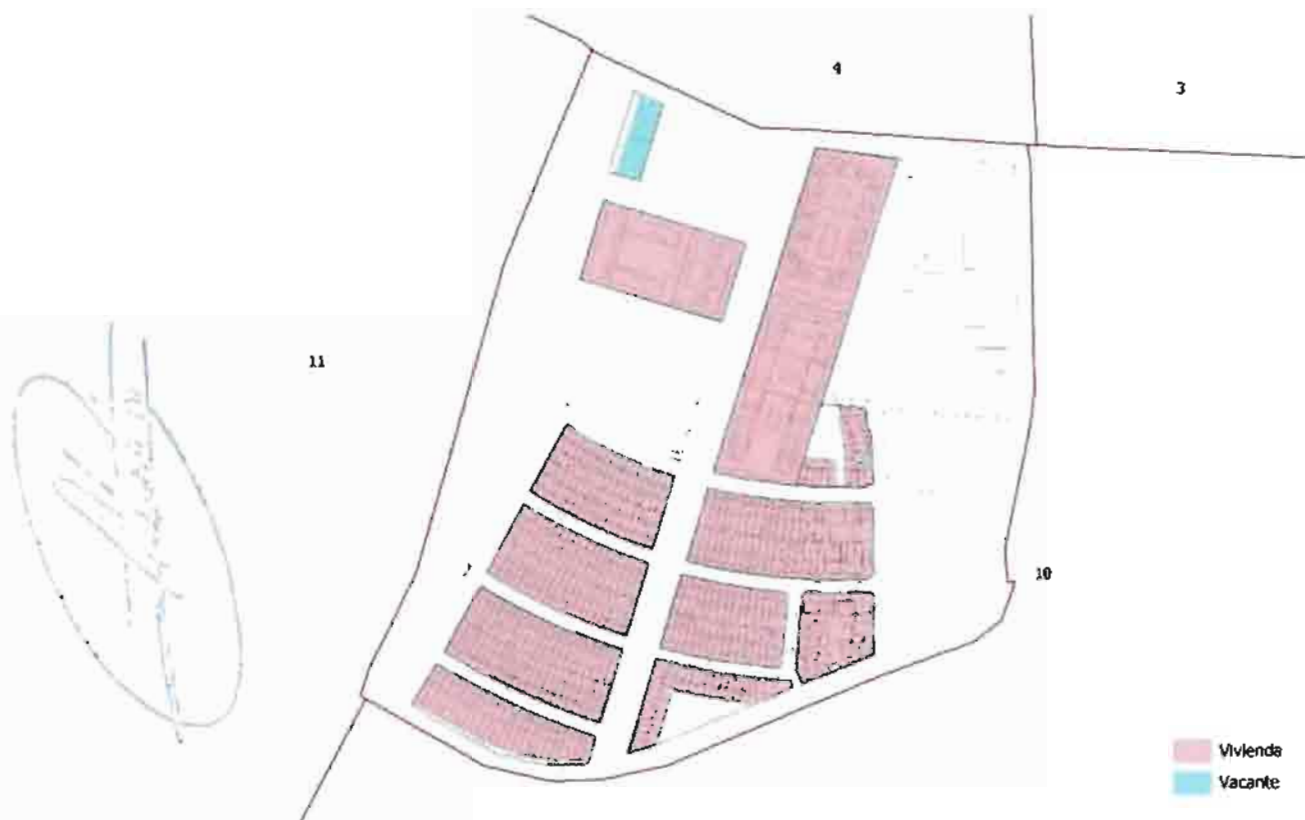
Suelo residencial ocupado (rojo) y suelo residencial vacante (azul) AH4. Elaboración propia a partir de datos de la Dirección General de Catastro

El resumen del suelo vacante en el AH-4 sería:

AH4		Superficie (m <sup>2</sup> )	% sobre total
Residencial	Suelo Ocupado	11.499.599	99,99%
	Suelo Vacante	1.178,01	0,01%
<b>Total</b>		<b>11.500.777</b>	<b>100%</b>

### Área homogénea nº5

El área homogénea 5 tiene la vocación de constituir una unidad funcional con el antiguo PAU-4 (Ah-10). El uso predominante es el residencial multifamiliar, donde el uso global es mixto residencial y unifamiliar. Las dotaciones se sitúan en el perímetro con carácter de barrera y que tan solo conecta por la calle Nápoles y el itinerario peatonal que sigue el trazado de la vía pecuaria.



Suelo residencial ocupado (rojo) y suelo residencial vacante (azul) AH5. Elaboración propia a partir de datos de la Dirección General de Catastro

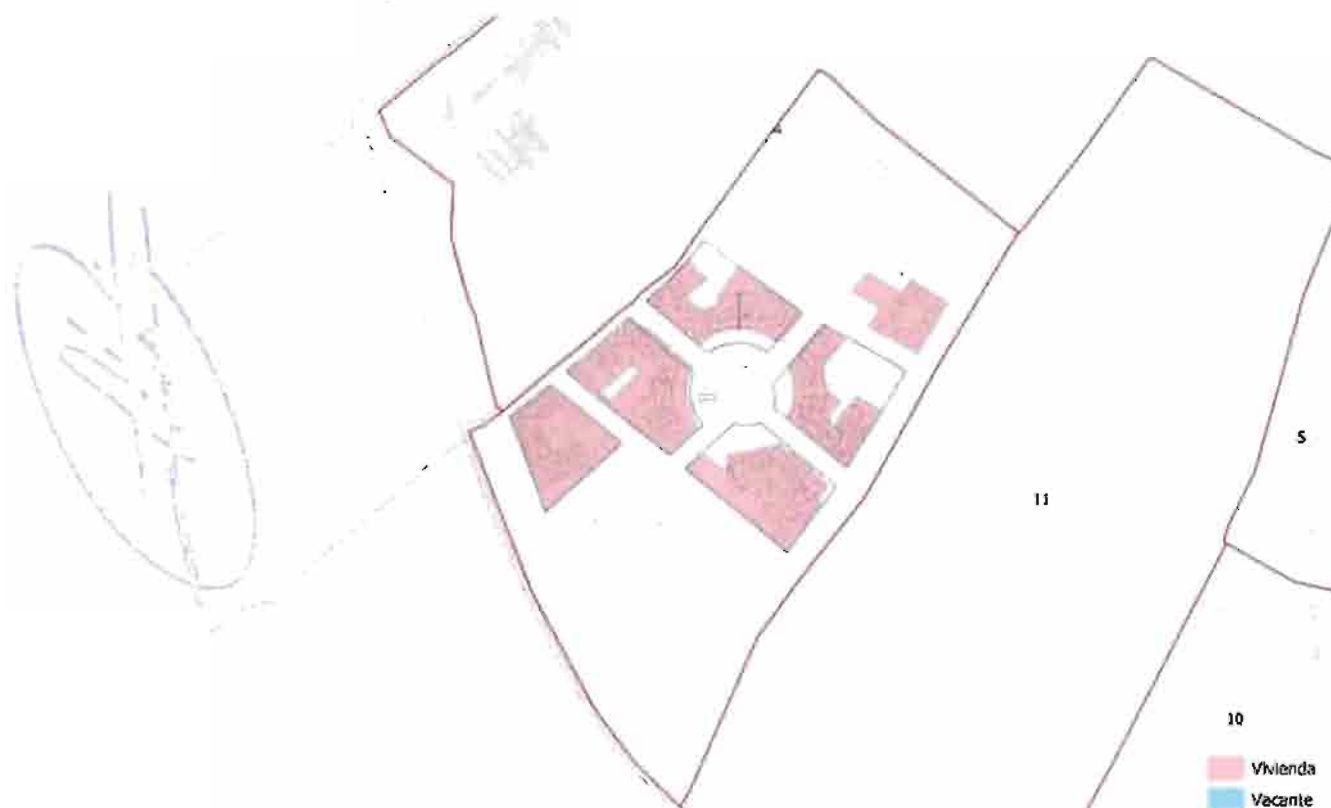
El resumen del suelo vacante en el AH-5 sería:

AH5		Superficie (m2)	% sobre total
Residencial	Suelo Ocupado	2.747.425	99,96%
	Suelo Vacante	1.112,83	0,04%
<b>Total</b>		<b>2.748.538</b>	<b>100%</b>

### Área homogénea nº6

El área homogénea 6 ocupa el suelo comprendido entre el Polígono de Arroyomolinos, el límite del suelo urbano y el área homogénea 4. Tiene una superficie de 307.183 m<sup>2</sup> y constituye el ámbito del antiguo sector PP-9. Es un área que proviene su ordenación del plan general anterior y que su grado de consolidación impedía cualquier tipo de modificación. La única modificación es la de incorporar una franja peatonal en el límite del Paseo de Arroyomolinos, coincidiendo con la vía pecuaria y en el límite Sur como protección del impacto acústico del cinturón de circunvalación actual, la única actuación del uso del suelo en el entorno de la plaza central.

A grandes rasgos se trata de un sector con un porcentaje de ocupación de equipamiento dotacional y zona verde muy alto.



Suelo residencial ocupado (rojo) y suelo residencial vacante (azul) AH5. Elaboración propia a partir de datos de la Dirección General de Catastro

El resumen del suelo vacante en el AH-6 sería:

AH5		Superficie (m <sup>2</sup> )	% sobre total
Residencial	Suelo Ocupado	6.427.969	100,00%
	Suelo Vacante	0,00	0,00%
<b>Total</b>		<b>6.427.969</b>	<b>100%</b>

No existe superficie residencial vacante dado el alto grado de consolidación que tenía previamente.



## **Área homogénea nº7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 y 7.6**

### **Área homogénea nº7.1**

Constituye una totalidad urbanística, que comprende todos los desarrollos urbanos residenciales. Se trata de un área continua con sectores y ámbitos de suelo Urbano No Consolidado en su interior. El uso predominante es el residencial multifamiliar en un 96,4% y el unifamiliar en un 3,6%. En gran medida no se ha colmatado debido fundamentalmente a la necesidad de desarrollar el resto de las áreas homogéneas que se insertan dentro de la 7.1.

### **Área homogénea nº7.2**

Supone una de las discontinuidades del AH nº 7.1. El uso predominante es el residencial unifamiliar y aunque se encuentra urbanizado no se ha desarrollado ninguna edificación ni promoción residencial hasta el momento. Incorpora el Plan Parcial aprobado anterior sin incorporar ninguna modificación.

### **Área homogénea nº7.3**

Constituye lo que era en el Plan General anterior el PP-7 y se integra en su totalidad sin modificaciones algunas. Se propone sobre esta área homogénea una transformación del uso industrial a uso residencial. Se ha desarrollado por tramos, pero actualmente quedan muchas áreas por ser colmatadas para dotarle de coherencia urbana.

### **Área homogénea nº7.4**

Se refiere a los terrenos e instalaciones ferroviarias de la Estación de Cercanías de Renfe, por lo que el uso residencial se encuentra prohibido.

### **Área homogénea nº7.5**

Se trata del ámbito de actuación objeto de la justificación de este informe. Se trata de una reconversión de suelos industriales a suelos residenciales, por lo que está en estado de tramitación del Plan Parcial.

### **Área homogénea nº7.6**

Al igual que en el caso anterior de la AH 7.5, se trata de un ámbito de actuación que pretende reconvertir los usos industriales a suelos residenciales y que actualmente se desconoce si existe algún instrumento de tramitación en marcha.



Suelo residencial ocupado (rojo) y suelo residencial vacante (azul) AH7.1, AH7.2, AH7.3, AH7.4, AH7.5, AH7.6  
 Elaboración propia a partir de datos de la Dirección General de Catastro

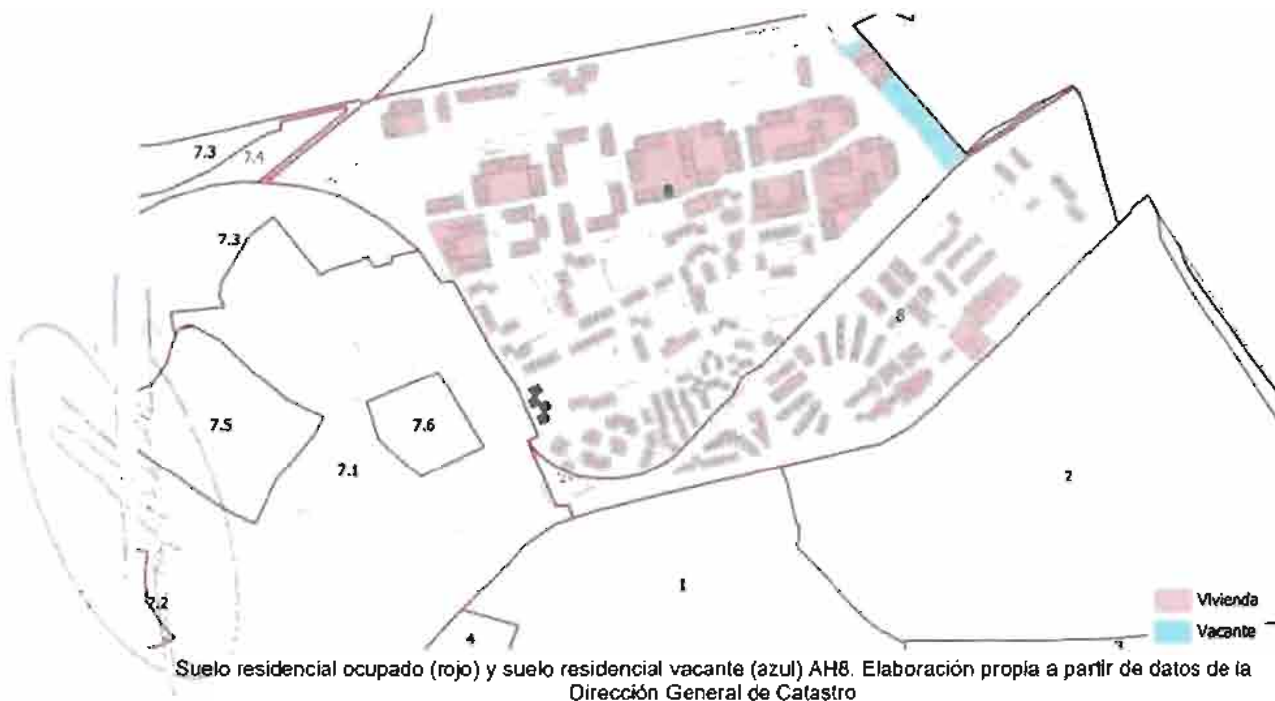
El resumen del suelo vacante en el AH-7 sería:

AH7			Superficie (m2)	% sobre total
Residencial	Suelo Ocupado	7.1	11.595,787	99,92%
		7.2	0	100,00%
		7.3	641.832	0,00%
		7.4	0	0,00%
		7.5	0	0,00%
		7.6	0	0,00%
	Suelo Vacante	7.1	8.969,72	0,08%
		7.2	40.522,00	100,00%
		7.3	73.303,10	10,25%
		7.4	187.378,00	-
		7.5	95.348,00	100,00%
		7.6	28.630,00	100,00%
<b>Total</b>			<b>12.651.890</b>	<b>100%</b>

### Área homogénea nº8

El área homogénea 8 compone todo el cuadrante Norte del casco, al sur del Barrio de Los Rosales, así como la zona comprendida entre el ferrocarril y la Avda. de Portugal, dado que el modelo territorial incluía el soterramiento del ferrocarril suprimiendo la barrera que generaba el ferrocarril.

El uso predominante es el residencial multifamiliar libre con un pequeño porcentaje de uso comercial y servicios inferior al 7%.



El resumen del suelo vacante en el AH-8 sería.

AH8		Superficie (m2)	% sobre total
Residencial	Suelo Ocupado	28.577.880	99,95%
	Suelo Vacante	14.156,94	0,05%
<b>Total</b>		<b>28.592.037</b>	<b>100%</b>

### Área homogénea nº9.1 y 9.2

Son áreas homogéneas donde el uso global es el industrial por lo que quedaría fuera del objeto de este estudio.

### Área homogénea nº10

El área homogénea AH10 se corresponde con el sector desarrollado PAU y Plan Parcial 4-Móstoles Sur. Su uso predominante es el residencial multifamiliar y el uso global mixto residencial multifamiliar y unifamiliar con un porcentaje relativo del 0,82% y 0,153%. La revisión del Plan General respeta la ordenación del PAU con la corrección de algunos problemas de borde para compatibilizarlo con el entorno.



Suelo residencial ocupado (rojo) y suelo residencial vacante (azul) AH10. Elaboración propia a partir de datos de la Dirección General de Catastro

El resumen del suelo vacante en el AH-10 sería:

AH10		Superficie (m <sup>2</sup> )	% sobre total
Residencial	Suelo Ocupado	380.666	70,96%
	Suelo Vacante	155.823,06	29,04%
<b>Total</b>		<b>536.489</b>	<b>100%</b>

### Área homogénea nº11

Corresponde a un área homogénea donde el uso global es el industrial por lo que quedaría fuera del objeto de este estudio.

### Área homogénea nº12

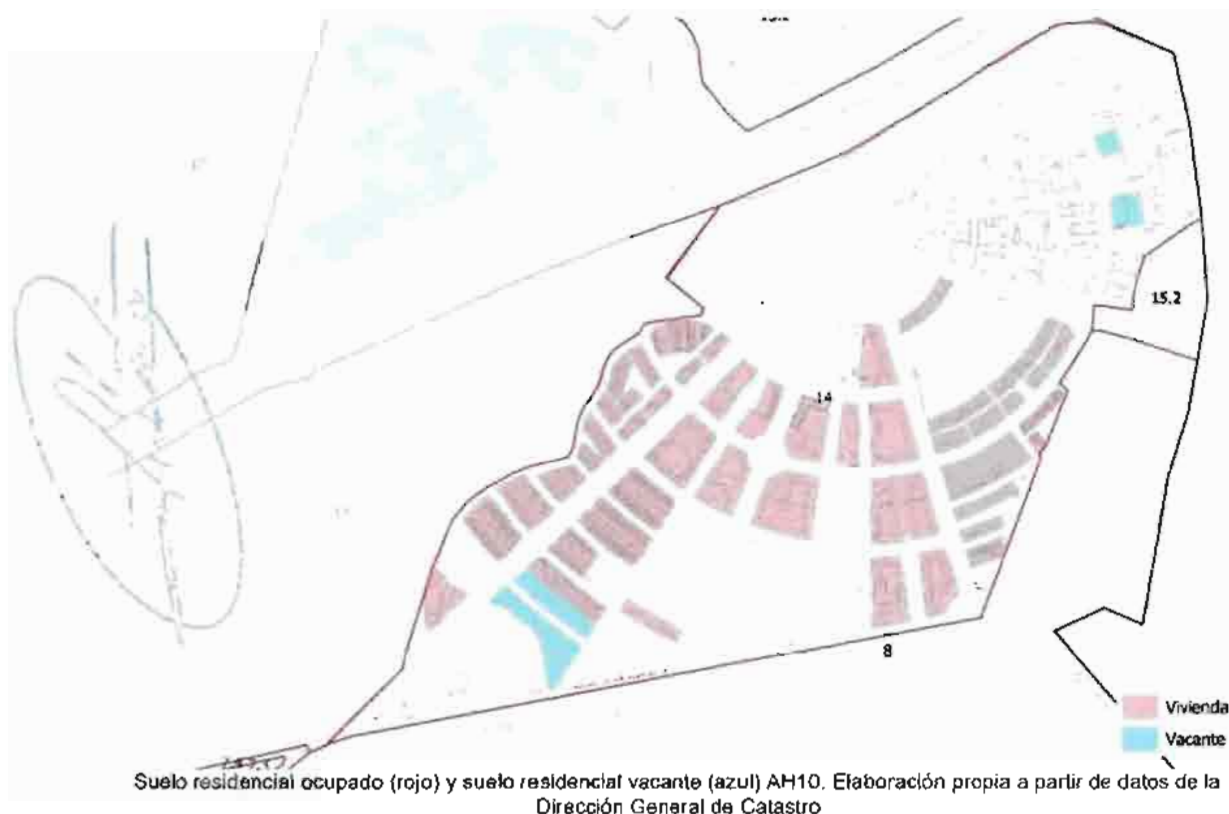
Corresponde a un área homogénea donde el uso global es el comercial actualmente ocupado por el centro comercial CARREFOUR y zonas comerciales del entorno. Queda fuera del objeto del informe por no albergar superficie residencial.

### Área homogénea nº13

Corresponde a un área homogénea donde el uso global es el dotacional con el campus de la Universidad Juan Carlos I, el nuevo hospital universitario y zonas verdes anexas. Queda fuera del objeto de análisis por no albergar superficie residencial.

### Área homogénea nº14

Corresponde con el ámbito del Plan Parcial Los Rosales con las rectificaciones de borde con el recinto de la universidad. Las determinaciones se encuentran fijadas por el Plan Parcial Los Rosales y sus modificaciones. El uso predominante es el multifamiliar y el uso global es mixto residencial e industrial.



El resumen del suelo vacante en el AH 14 sería:

AH14		Superficie (m2)	% sobre total
Residencial	Suelo Ocupado	127.310	91,17%
	Suelo Vacante	12.331,06	8,83%
<b>Total</b>		<b>139.641</b>	<b>100%</b>

### Área homogénea nº15.1, 15.2, 15.3 y 15.4

Corresponde a unas áreas homogéneas donde el uso global es el industrial por lo que quedaría fuera del objeto de este estudio.

### Área homogénea nº16

Corresponde a un área homogénea donde se sitúa la zona de REPSOL y la UG-22 y entorno. Los usos principales son el terciario, productivo y oficina, por lo que su análisis queda fuera del objeto de este estudio.

### Área homogénea nº17

Corresponde a un área homogénea cuyo uso global es el productivo de alta tecnología, por lo que su análisis queda fuera del objeto de este estudio.

### Área homogénea nº18

Si bien es cierto que se trata de un área residencial, el AH18 recoge el ámbito del actual suelo Parque Colmbra que se trata de una urbanización donde el uso predominante es el residencial unifamiliar, pero que su ubicación se encuentra muy a las afueras del casco compacto de Móstoles, por lo que su análisis queda fuera del objeto de este estudio.

### Área homogénea nº19

Si bien es cierto que se trata de un área residencial, el AH19 recoge el ámbito de la Urbanización Parque Guadarrama. Se trata de una urbanización donde el uso predominante es el residencial unifamiliar, pero que su ubicación se encuentra muy a las afueras del casco compacto de Móstoles, por lo que su análisis queda fuera del objeto de este estudio.

### Área homogénea nº20

Si bien es cierto que se trata de un área residencial, el AH20 recoge el ámbito de la Pinares Llanos. Se trata de una urbanización donde el uso predominante es el residencial unifamiliar, pero que su ubicación se encuentra muy a las afueras del casco compacto de Móstoles, por lo que su análisis queda fuera del objeto de este estudio.

### Área homogénea nº21

Incluye el ámbito del Parque Natural del Soto y corresponden fundamentalmente a zona verde e instalaciones deportivas, por lo que su análisis queda fuera del objeto de este estudio.

## 1.3.2.4. Resumen de los datos analizados y conclusiones

Área Homogénea	RESIDENCIAL		VACANTE	
	Superficie Ocupado (m2)	% Suelo Ocupado	Suelo Vacante (m2)	% Suelo Vacante
AH 1	10.557.881	99,85%	15.471,59	0,15%
AH 2	9.276.780	99,99%	636,05	0,01%
AH 3	20.684.132	99,86%	28.597,04	0,14%
AH 4	11.499.599	99,99%	1178,01	0,01%
AH 5	2.747.425	99,96%	1.112,83	0,04%
AH 6	6.427.969	100,00%	0,00	0,00%
AH 7.1	11.595.787	99,92%	8.989,72	0,08%
AH 7.2	0	0,00%	40.522,00	100,00%
AH 7.3	641.932	89,75%	73.303,10	10,25%
AH 7.4	0	0,00%	73.303,10	100,00%
AH 7.5	0	0,00%	73.303,10	100,00%
AH 7.6	0	0,00%	73.303,10	100,00%
AH 8	28.577.880	99,95%	14.156,94	0,05%
AH 10	380.666	70,96%	155.823,05	29,04%
AH 14	127.310	91,17%	12.331,06	8,83%
<b>Total</b>	<b>102.517.361</b>	<b>99,4%</b>	<b>572.031</b>	<b>0,6%</b>

En el cuadro anterior se recoge el resumen del suelo vacante existente en las zonas de suelo urbano consolidado, aquellas donde se pueden acometer desarrollos urbanísticos de inmediato por tratarse de suelo con licencia directa.

No se han incluido los suelos que se encuentran en zonas alejadas del núcleo urbano consolidado compacto como Parque Coimbra, Pinares Los Llanos y la Urbanización Parque Guadarrama, así como los suelos que su uso predominante en ningún caso es el residencial.

Como se refleja en la tabla anterior, el **99,4% del suelo neto residencial está ocupado** lo que significa, en la práctica, su colmatación. Resta menos de un 0,6% vacante, un total de 57 Ha.

Esta superficie, no constituye una unidad, sino que está dividida en parcelas de distinto rango, distribuidas en distintas zonas y, a su vez, separadas entre sí, por lo que no sería posible materializar en dichos suelos grandes desarrollos residenciales.

Sin embargo, hay Áreas Homogéneas como la AH 7.5 que se corresponde con el SUNC-4, que se encuentran pendientes de ejecutar al 100%, por lo que se considera adecuado y justificado poner en carga el ámbito del SUNC-4, dada la necesidad de suelo residencial en el municipio.

### 1.3.3. Conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Parcial de Reforma Interior

El art.47 de la LSCM determina las funciones de los Planes Parciales:

*"Artículo 47. Función de los planes parciales.*

**1. El Plan Parcial desarrolla el Plan General o el Plan de Sectorización para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.**

**2. Cuando, en suelo urbano no consolidado, los Planes Parciales tengan por objeto operaciones de reurbanización, reforma, renovación o mejora urbanas se calificarán de reforma interior.**

**3. El Plan Parcial podrá modificar cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el planeamiento general sobre el ámbito o sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresa y suficientemente que las mismas sean congruentes con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.**

**4. Los planes parciales podrán modificar los límites de los ámbitos o sectores, pudiendo alcanzar la variación de superficie un 5 por ciento de la superficie total del ámbito o sector, siempre que se justifique a través del correspondiente estudio topográfico y cartográfico y se expliquen los errores del planeamiento superior.**

Dado que en la actualidad existen edificaciones industriales consolidadas y, en una de las parcelas del ámbito existen actividades en funcionamiento, el presente Plan Parcial, por cuanto define la ordenación pormenorizada de un ámbito clasificado por el PGOU como Suelo Urbano No Consolidado donde se produce una reforma o renovación urbana, necesariamente deberá ser un Plan Parcial de Reforma Interior.

Por tanto, el presente Plan Parcial de Reforma Interior se contempla en el artículo 34 de la LSCM como el instrumento de planeamiento urbanístico para el desarrollo de las determinaciones de ordenación pormenorizada, que completan y complementan las de carácter estructurante establecidas en el planeamiento general.

Según el artículo 35.3 y 35.4 de la LSCM son determinaciones de ordenación pormenorizada:

*"Artículo 35. Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.*

*(...)*

*3. 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. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las determinaciones estructurantes que correspondan.*

*En suelo urbano consolidado y en suelo no urbanizable, las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen y alteran por el planeamiento general. Podrán también alterarse justificadamente y en las condiciones establecidas en esta Ley por planes especiales.*

*En suelo urbanizable y urbano no consolidado, las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen y alteran por el plan parcial sin perjuicio de que potestativamente puedan ser establecidas por el planeamiento general, en cuyo caso deberá cumplir los requisitos de contenido y tramitación exigidos para dicho planeamiento.*

*En el caso de que el planeamiento general haya establecido directamente la ordenación pormenorizada, sin necesidad de tramitación de instrumento de desarrollo posterior, esta ordenación podrá ser alterada por modificación de plan general y además, en caso de que se den las condiciones establecidas en esta Ley, por planes parciales o planes especiales, justificando su adecuación a los fines establecidos para esos planes y la congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial*

*4. 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, especial mente 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, los coeficientes de ponderación entre ellos, su proporción en relación al uso global, y las 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."*

Por su parte, el artículo 48 de la LSCM concreta el contenido sustantivo del Plan Parcial:

*"Artículo 48. Contenido sustantivo.*

*1. El Plan Parcial establecerá sobre la totalidad del ámbito o sector todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el Capítulo II de este Título. Para ello, respetarán las siguientes precisiones:*

*a) Las alineaciones y rasantes se definirán compatibilizando la mejor adecuación a los condicionantes del relieve de los terrenos, la integración del ámbito o sector en las tramas urbanas adyacentes o en el entorno rural y la coherencia y funcionalidad tipológica y urbanística.*

*b) Se deberán definir las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material. A tales efectos, el Plan Parcial podrá incorporar la definición gráfica del parcelario, señalando expresamente el grado de vinculación normativa de la misma*

*c) Para todo suelo edificable se establecerán las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela. Cumplida esta exigencia mínima, en los espacios edificables en que así se justifique, el Plan Parcial podrá remitir a Estudios de Detalle el completar la ordenación volumétrica de la edificación y la fijación de los parámetros normativos consiguientes.*

*d) Se localizarán las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales, en posiciones tales que se optimice su nivel de servicio y, en el caso de los espacios dotacionales, contribuyan a la revalorización perceptual del espacio urbano.*

*e) Se delimitarán, en su caso, las Unidades de Ejecución que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente.*

2. (...)"

El Plan General de Móstoles, como ya se ha indicado, fue aprobado en el 2009 y remite la resolución de la ordenación pormenorizada del SUNC-4 a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo, que necesariamente deberá ser un Plan Parcial de Reforma Interior, como se ha justificado previamente, por cuanto estos documentos están previstos en la LSCM para ordenar ámbitos en el Suelo Urbano No Consolidado cuando tengan por objeto operaciones de reforma o renovación, circunstancia que concurre en el caso presente.

Este es el marco en que se inserta esta propuesta del PPRI, que recoge el mandato del Plan General para la ordenación pormenorizada del SUNC-4, para la mejora de la estructura urbana del entorno y la revitalización del área, mediante su renovación urbana.

El suelo del ámbito en que se actúa se sitúa en una privilegiada posición en la calle Granada, de marcada vocación residencial, y dispone de las infraestructuras de comunicaciones y las dotaciones públicas que convierten a esta zona en un área de oportunidad, capaz de otorgar al barrio una posición relevante en la ciudad, de forma que pueda insertarse en su área de centralidad, alejando de forma definitiva el carácter o posición de borde.

Además, se pone de manifiesto en esta propuesta y en su Documento Ambiental Estratégico, la escasa incidencia de las nuevas determinaciones que se establecen, que son en todo caso asumibles en el territorio y el medio ambiente:

- La calificación del suelo establecida no incide negativamente en los valores del medio urbano en que se interviene, que deba considerar o exija la introducción de medidas correctoras: ambientales, del paisaje, ni de defensa y protección del dominio público. Tampoco se afecta al patrimonio cultural.

- El suelo urbano de que se trata reúne las características ambientales adecuadas acústicas, de gestión de residuos, de ausencia de contaminación electromagnética y del suelo, y las demás que se requieren, y el PPRI no introduce respecto de esto innovación alguna.
- No se incide negativamente en la movilidad del entorno. Pero la actuación permite la introducción de medidas correctoras respecto de alguno de los déficits que se han puesto de manifiesto.
- No se incide en las infraestructuras urbanas de los servicios que ya están ejecutadas, y no se prevé la necesidad de su refuerzo, ampliación o mejora para dar servicio a los usos que se establecen, toda vez que no se incrementa la superficie edificable respecto al máximo que autoriza el Plan General ni se prevén usos que pudieran ser mayores consumidores de recursos.

Pero las nuevas previsiones que incorpora la propuesta en el planeamiento de Móstoles sí tienen una incidencia relevante, de carácter social y económico, de manera que la propuesta:

- Se incardina en su entorno sin distorsiones, pero acentuando la singularidad de la actuación.
- Se favorece y refuerza la imagen de esta localización como un área residencial moderna, de acuerdo con los parámetros actuales de la ordenación del espacio urbano y la implantación de los usos.
- Se prevé el destino de una parte de la edificabilidad residencial (un 20%) a viviendas sometidas al régimen de protección pública de precio limitado (VPPL).
- La obligación de disponer en determinadas partes de las plantas bajas de las edificaciones un uso complementario que permita la implantación y el desarrollo de actividades comerciales, recreativas y dotacionales, y cualesquiera otras de este carácter, de forma muy flexible, y de esta forma se refuerza la actual actividad económica.
- La transformación se prevé sin distorsionar el equilibrio social, dotacional y económico de Móstoles.
- Se mejoran las posibilidades de empleo y el servicio a los ciudadanos como resultado de la transformación urbanística.
- Se mejora e incrementa la dotación pública de las zonas verdes que complementan las previsiones del Plan General.
- Las características que se establecen para el desarrollo de los usos propuestos son coincidentes con las correspondientes de la zona en que se interviene: en alturas, en intensidad edificatoria, en tipologías y usos pormenorizados.
- La propuesta del PPRI es totalmente compatible con el mandato del Plan General vigente.
- El PPRI articula y desarrolla la solución para renovar el ámbito espacial urbano, que sufre una cierta degradación y es causa de dificultades respecto a la protección y seguridad de colectivos desfavorecidos.

En definitiva, se garantiza la mayor conveniencia para el interés de la ciudad, público y privado, en el desarrollo pormenorizado de este suelo de oportunidad, en un área residencial. El PPRI demuestra, además, que se favorece el interés público mediante la mejora de la red de zonas verdes, que además permiten la introducción de las medidas que determinan la mejora de la movilidad peatonal y de tráfico no motorizado.

Integrando lo hasta aquí señalado, se justifica la conveniencia y necesidad de la redacción del presente Plan Parcial de Reforma Interior, por cuanto:

- Existe una necesidad de suelo residencial en el municipio de Móstoles.



- La LSCM prevé la figura del Plan Parcial de Reforma Interior para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en Suelo Urbano No Consolidado, como escalón intermedio entre las previsiones del Plan General y la ejecución de las obras.
- El PGOU de Móstoles remite la ordenación pormenorizada del SUNC-4 a un planeamiento de desarrollo, al que en la ficha urbanística se refiere como un Plan Parcial.
- El Plan Parcial de Reforma Interior limita su alcance al nivel de las determinaciones de la ordenación pormenorizada.
- El contenido sustantivo y formal del Plan Parcial se establece con precisión en la LSCM.
- Las señaladas determinaciones se complementan con lo establecido en el TÍTULO PRIMERO, CAPÍTULO V, De los Planes Parciales, del Reglamento de Planeamiento de 1978, de aplicación supletoria en la Comunidad de Madrid, en lo que no se oponga a la Constitución, al Estatuto de Autonomía, a la LSCM y la restante legislación surgida desde entonces.

De lo señalado resulta la conveniencia, necesidad y oportunidad del Plan Parcial de Reforma Interior que se propone para la ordenación pormenorizada del SUNC-4, cumplimentando el mandato legal y el PGOU de Móstoles, calificando el suelo como zonas verdes, red viaria, equipamiento y zona residencial, y es indiscutible causa legitimadora de la actuación.

#### **1.3.4. Justificación de la coherencia con la ordenación estructurante definida en el PGOU de Móstoles**

Como se ha indicado anteriormente, el presente Plan Parcial de Reforma Interior establece exclusivamente parámetros de ordenación pormenorizada propios del planeamiento de desarrollo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 35.1 y 35.2 de la LSCM, son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

*“Artículo 35. Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.*

*1. 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.*

*Las determinaciones estructurantes deben ser compatibles con la normativa sectorial, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los Municipios limítrofes y, con carácter general, se establecen y alteran por los instrumentos de planeamiento general.*

*No obstante, los planes especiales habilitados para ello en el artículo 50 podrán modificar aquellas determinaciones estructurantes o elementos de las mismas que se indican en el apartado 5 de este artículo, con las condiciones que se establecen en el mismo, incluyendo una justificación suficiente en relación con su objeto específico y en cualquier caso en congruencia con el resto de la ordenación estructurante.*

*2. 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, coeficientes de edificabilidad definidos en el artículo 39.3 y aprovechamientos unitarios definidos en el artículo 39.5, así como los coeficientes de homogeneización entre usos globales del área de reparto.*

d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

3. (...).”

Todos estos parámetros fueron previamente definidos para el SUNC-4 por el PGOU de Móstoles, y se corresponden con:

- La delimitación del SUNC-4.
- La clasificación y categoría del suelo, Suelo Urbano No Consolidado.
- Los estándares y superficies de las Redes Públicas Estructurantes (Supramunicipales y Generales) establecidas por el PGOU, que para el SUNC-4 se fijaron en 8.955 m<sup>2</sup>s de Red General de Zonas Verdes y como Red Supramunicipal la superficie de vía pecuaria existente dentro del ámbito.
- La edificabilidad y aprovechamiento máximos del ámbito, 1,70 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s de uso vivienda multifamiliar libre.
- El uso característico, el uso residencial multifamiliar libre.

El presente Plan Parcial respeta, como no puede ser de otro modo, todas estas determinaciones estructurantes definidas por el PGOU de Móstoles.

### 1.3.5. Justificación del trámite ambiental

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental regula la aplicación de la Directiva 2001/42/CE, conocida como la “Directiva de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)”.

Dicha Ley establece en su artículo 6.2 que “serán objeto de evaluación estratégica simplificada... los planes y programas que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión”.

Por otra parte, en el ámbito de la Comunidad de Madrid, el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica se encuentra recogido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.

Esta Ley 4/2014 establece en su Disposición Transitoria Primera:

*“Las modificaciones menores de planeamiento general y de desarrollo, los planes parciales y especiales que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y los instrumentos de planeamiento que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21 / 2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo previsto en el artículo 29 y siguientes de la misma Ley. En estos supuestos, la documentación que sea sometida a aprobación inicial tendrá la consideración de borrador del plan y deberá cumplir los requisitos y trámites de dicho borrador. La Consejería con competencias en materia de medio ambiente, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidas en el anexo y de la Ley 21 / 2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que el instrumento de planeamiento debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente o bien que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el propio informe ambiental estratégico”.*

En consecuencia, y en base a lo anteriormente expuesto, es necesario que el presente Plan Parcial de Reforma Interior del SUNC-4 del PGOU de Móstoles se someta al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.



Para solicitar el preceptivo pronunciamiento del órgano ambiental, el promotor presenta en el Bloque II del presente documento, el Documento Ambiental Estratégico (DAE).

## **1.4. Marco normativo**

### **1.4.1. Legislación urbanística**

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

### **1.4.2. Legislación ambiental y otras**

A continuación, se relacionan las normativas ambientales de aplicación sobre el ámbito del presente Plan Parcial.

#### **Evaluación ambiental**

- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, Disposición Transitoria Primera.

#### **Aguas**

- Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre la gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid
- Decreto 238/2016, de 9 de diciembre, del Reglamento Público Hidráulico.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

#### **Vías pecuarias**

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

#### **Residuos**

- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de residuos de la comunidad de Madrid.
- Real Decreto 413/2014, de 6 de junio, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

#### **Patrimonio**

- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.



### Energía Eléctrica

- Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Ley 24/2013, de 26 de diciembre del Ámbito Eléctrico.
- Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

### Telecomunicaciones

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

### Sanidad ambiental

- Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública

### Accesibilidad Universal y Barreras Arquitectónicas

- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se Aprueba el Reglamento Técnico de desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto 173/2010, de 1 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (CTE).
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de Noviembre de 2007, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los nodos de transporte para personas con discapacidad.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

### Materia social

- Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la dirección general de urbanismo, a los ayuntamientos de la comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo, de fecha 16 de octubre de 2017, de la Consejería de medio ambiente, administración local y ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.
- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y No Discriminación de la Comunidad de Madrid.
- Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor.
- Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.



## 1.5. Resumen de alternativas planteadas y definición de la escogida

El presente punto trata de analizar la viabilidad de las diferentes opciones de ordenación para dar solución a las necesidades y problemas a resolver.

En consecuencia, a partir de las directrices básicas y de los objetivos generales que define el PGOU de Móstoles para el ámbito y de los condicionantes ambientales del territorio, se formulan diferentes posibles escenarios de futuro.

Las determinaciones estructurantes definidas por el PGOU de Móstoles para el ámbito son:

- Clase y categoría de suelo: Suelo Urbano No Consolidado.
- Ámbito: SUNC-4 "Granada - Corte Inglés".
- Uso global: Residencial Multifamiliar Libre.
- Aprovechamiento Unitario: 1,7 m<sup>2</sup>cuc/m<sup>2</sup>s.
- Redes Supramunicipales: Vía Pecuaria existente, 1.489 m<sup>2</sup>s.
- Redes Generales: Red de Zonas Verdes 8.955 m<sup>2</sup>s situada al Oeste del ámbito como protección de la vía pecuaria.

### 1.5.1. Alternativa 0: Mantenimiento del estado actual de los terrenos

Esta alternativa refleja la situación actual de los terrenos y su probable evolución en el caso de no desarrollarse el Plan Parcial.

Como se ha indicado anteriormente, el PGOU de Móstoles previó la renovación urbana de este ámbito para su transformación del actual uso industrial a un uso residencial. Esta transformación planteada por el PGOU fue establecida a raíz del propio crecimiento residencial de la ciudad que había encapsulado el ámbito como una "isla" industrial rodeada de suelos residenciales.

Por otro lado, como ya se ha indicado en el punto 1.4. *Usos, edificaciones e infraestructuras existentes*, del *Bloque 1. Documentación Informativa* del presente Plan Parcial, en la actualidad tan sólo se desarrollan actividades de actividad económica en una de las cuatro parcelas del ámbito. De las tres parcelas restantes, una se encuentra libre de edificación (la situada al Sureste), otra se encuentra sin actividad y con edificaciones en estado ruinoso (la situada al Noreste) y la última se encuentra sin actividad, dado que recientemente se ha trasladado la actividad a otra zona industrial dentro del propio municipio.

Por tanto, es inviable mantener este ámbito con su actual uso industrial por los siguientes motivos:

- La incompatibilidad urbanística que conllevaría el uso industrial con las determinaciones del PGOU de Móstoles que califican el ámbito con uso global residencial.
- Los perjuicios y peligros que conlleva la existencia de un uso industrial en un entorno completamente residencial, como pueden ser el tráfico de vehículos pesados, los ruidos generados por las actividades, las emisiones atmosféricas y/o de residuos urbanos,...
- La posible y muy probable degradación de las edificaciones que se encuentran actualmente sin uso, generando peligros por derrumbes, insalubridad o delincuencia.

Por tanto, esta Alternativa 0 de no desarrollo del Plan Parcial conforme se establece en el PGOU de Móstoles queda descartada por toda la problemática antes expuesta.

## 1.5.2. Alternativa 1

Se establece como Alternativa 1 la ordenación pormenorizada orientativa (no vinculante) grafiada en el PGOU de Móstoles para el ámbito.

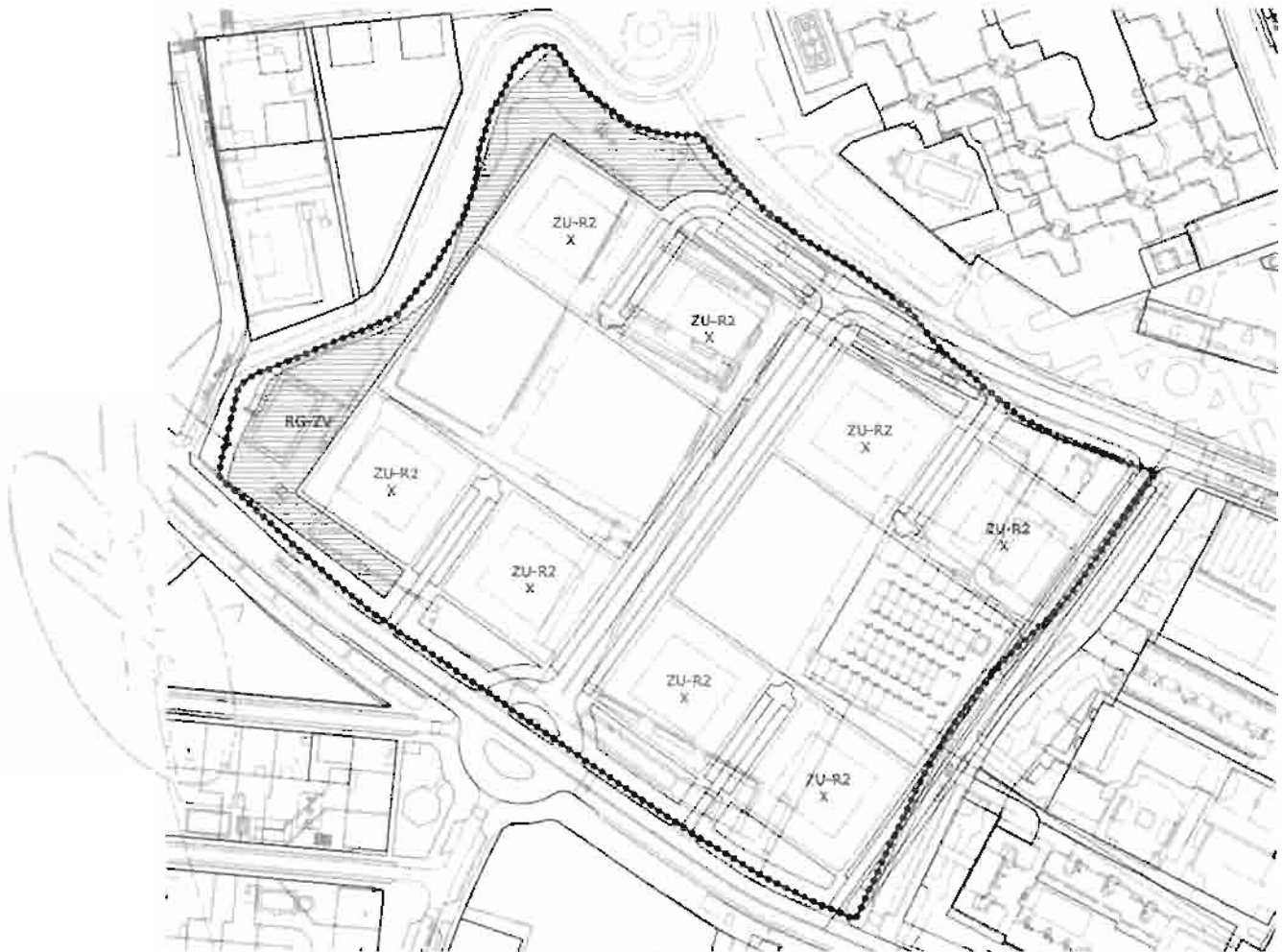


Figura. Ordenación pormenorizada orientativa (no vinculante) grafiada en el PGOU de Móstoles

### Respecto a la movilidad

Esta Alternativa propone la conexión entre la calle Granada (al Sur) y la calle Cid Campeador (al Norte) mediante una calle que nace desde una glorieta partida en la calle Granada.

El acceso a las diferentes manzanas se produce mediante varias calles en fondo de saco, bien desde la propia calle Granada, bien desde la calle Cid Campeador o la prolongación de ésta en el interior del ámbito.

Por último, se propone una rectificación del trazado de la calle Jaén, al Este del ámbito.

### Respecto a los espacios protegidos

Los únicos espacios protegidos afectados por el ámbito son la vía pecuaria Abrevadero de la Ventanilla (colindante con el ámbito al Oeste) y la vía pecuaria Vereda del Molino del Obispo, coincidente en trazado con la calle Granada (colindante con el ámbito al Sur).

Esta Alternativa, respetando la determinación estructurante de la Red General de Zonas Verdes, ubica esta Red General al Oeste, como protección de la vía pecuaria Abrevadero de la Ventanilla.

#### Respecto a las Redes Públicas

Como se ha indicado, esta Alternativa respeta la ubicación y superficie de la Red General de Zona Verde definida por el PGOU de Móstoles.

Por otro lado, define dos grandes espacios centrales de espacios libres ajardinados a ambos lados del viario principal, como zona de centralidad del ámbito.

#### Respecto a la tipología edificatoria

Esta Alternativa plantea una tipología de edificación en manzana cerrada con altura homogénea en todas las manzanas.

#### Respecto a la gestión

Esta Alternativa plantea el desarrollo del ámbito mediante una única Unidad de Ejecución.

### 1.5.3. Alternativa 2

La Alternativa 2 se corresponde con la propuesta de ordenación pormenorizada del presente Plan Parcial.



Figura. Ordenación pormenorizada propuesta como Alternativa 2



Figura. Imagen fotorrealista de la propuesta de la Alternativa 2

#### 1.5.4. Justificación de la alternativa escogida

Tras la valoración de las alternativas posibles se opta por desarrollar la Alternativa 2, en base a las siguientes consideraciones:

- Se entiende que la solución de movilidad, con la glorieta completa (en vez de partida) en la calle Granada y los viarios de coexistencia para acceder a las manzanas frente a los fondos de saco propuestos en la Alternativa 1, es mucho más ventajosa tanto por la fluidez en la calle Granada, como por los problemas y condicionantes consabidos de los fondos de saco.
- Existe una mayor protección de los espacios protegidos de las vías pecuarias Abrevadero de la Ventanilla (colindante con el ámbito al Oeste) y Vereda del Molino del Obispo, coincidente en trazado con la calle Granada (colindante con el ámbito al Sur), al proponer, colindante a ambas, espacios verdes de protección que favorecen su disfrute (en el caso del Abrevadero de la Ventanilla) y su posible reacondicionamiento (en el caso de la Vereda del Molino del Obispo).
- Se proponen dos grandes espacios para equipamiento público en los espacios centrales del ámbito, además de una gran plaza central, lo que dotará al ámbito de una mayor variedad de dotación pública que la Alternativa 1.
- La tipología escalonada permitirá una mayor permeabilidad visual desde el interior del ámbito, lo que supondrá un desahogo desde la zona central reservada a equipamiento público y plaza, respecto del planteamiento de manzana cerrada homogénea de la Alternativa 1.

- Por último, el planteamiento con dos Unidades de Ejecución facilitará el desarrollo del ámbito y el mantenimiento de las actividades económicas existentes hasta que los propietarios decidan su desarrollo.

Por tanto, de las tres alternativas estudiadas, la Alternativa 2, la adoptada por el presente Plan Parcial (alternativa seleccionada), se considera la que, siguiendo las determinaciones planteadas por el PGOU de Móstoles, aporta mejores soluciones en cuanto a movilidad, respeto y protección de los espacios protegidos existentes, mayor funcionalidad de las Redes Públicas y mejores soluciones de tipología edificatoria y gestión para el desarrollo.

Por otro lado, todas las características anteriormente mencionadas, suponen, sin duda, una mejora de las condiciones urbanas a conseguir con la ejecución del ámbito, tal y como se ha planteado anteriormente, frente al mantenimiento del estado actual de los terrenos (la Alternativa 0).

## 1.6. Modelo de ordenación propuesto

El SUNC-4 "Granada - Corte Inglés" es un ámbito inmerso en la trama urbana de Móstoles, donde se desarrolla, principalmente, la actividad industrial de Moinsa, tal como se describe en el Bloque I. Documentación Informativa del presente Plan Parcial.

En su día configuraba un espacio destinado a actividades económicas situado en el borde de la ciudad consolidada, pero el crecimiento de la ciudad fue ubicando al ámbito en una posición de mayor centralidad, inmerso en la trama urbana y rodeado de suelos mayoritariamente residenciales.

Esta situación, unida al desmantelamiento de gran parte de las actividades que ocupaban los suelos, ha hecho que el ámbito se perciba como un reducto en desuso y desconectado con su entorno urbano, tanto en lo que a trama urbana se refiere, como a usos e intensidades de estos.



Figura. Esquema de centralidad indicativo en el PGOU de Móstoles

Ya el PGOU de Móstoles, previó esta situación y al objeto de revertirla planteó el cambio del uso global del ámbito de industrial a residencial, acorde con la zona en la que se ubica, planteando un esquema de generación de centralidad en el interior del ámbito, con una conexión entre las calles Granada, al Sur, y la calle Cid Campeador, al Norte, como puede comprobarse en la anterior figura, extractada del documento de Áreas Homogéneas del PGOU.

#### En relación con la estructura viaria y accesos

Se plantea la conexión viaria entre la calle Granada, situada al Sur del ámbito y la calle Cid Campeador situada al Norte, mediante un viario que conforma el único elemento de comunicación de tráfico rodado en el interior del ámbito, en el que se prioriza el vehículo frente al peatón.

En la confluencia con la calle Granada, se plantea una glorieta completa que ordene el tráfico de la zona, eliminando la glorieta partida actual.

En la confluencia con la calle Cid Campeador se plantea otra glorieta, de menores dimensiones que se permita todos los movimientos y el cambio de sentido en el interior del ámbito.

Estos viarios consiguen un "atado" entre dos zonas consolidadas de la ciudad, al Norte y Sur del ámbito, que actualmente se encuentra desconectada prácticamente, excepto mediante viarios secundarios de un único sentido de circulación.



Figura. Esquema de ordenación propuesto para el SUNC-4

El desarrollo del ámbito sirve, por tanto, para la mejora urbana en términos de movilidad y continuidad en la trama de la ciudad de Móstoles en el entorno.

Interiormente, como se verá más adelante, se han creado varios viarios de coexistencia, donde se prioriza el tráfico peatonal y la estancia, y que sirven para el acceso a los equipamientos públicos, zonas verdes interiores y acceso rodado de mercancías a los bajos comerciales.

Se mantiene la calle Jaén como frente de acceso a las parcelas situadas al Este del ámbito.

#### En relación con la tipología de las parcelas

Las parcelas lucrativas planteadas son de grandes dimensiones, formando manzanas con poco consumo de viario. se trata de una trama urbana amplia, que da como resultado un espacio urbano de calidad, con grandes zonas verdes y muy esponjado.

Los bloques edificados de las viviendas se asoman al espacio público, conformado por el que hemos venido a denominar "eje cívico". La zona de edificación más cercana a este espacio central de actividad pública será la que alcance menor altura edificada, obligando a una tipología aterrizada, de forma que se produzca una gradación en lo que a volumen edificado se refiere, desde los espacios centrales del ámbito dedicados a usos públicos hasta los bordes más en contacto con la ciudad consolidada de la actualidad.



Figura. Imagen 3D de la zona central del ámbito

Se utiliza la tipología de bloque abierto o semi abierto, de forma que los volúmenes edificados colaboren a la creación de perspectivas urbanas, permitiendo la visión desde el exterior de la ciudad de lo que sucede en el interior del ámbito, mediante el retranqueo de la edificación que genera visuales evitando en todo momento la generación de grandes muros de fachadas continuas que "cierren" el ámbito a la ciudad.



Figura. Imagen 3D desde la zona central del ámbito

### En relación con las afecciones

Existen dos vías pecuarias que, de una forma u otra, afectan al ámbito.

La primera de ellas, la denominada Abrevadero de la Ventanilla, se sitúa en el límite Oeste, abrazando al ámbito, y se ha considerado, de acuerdo con lo establecido en el PGOU de Móstoles que se encuentra parcialmente dentro de ámbito, por lo que la parte definida en el PGOU como interior se ha calificado como Red Supramunicipal. Esta vía pecuaria está integrada en el denominado Parque Lineal del Arroyo del Soto y se encuentra perfectamente acondicionada y señalizada

La pequeña superficie (1.469 m<sup>2</sup>s) incluida dentro del SUNC-4, no computa a los efectos del cálculo de la edificabilidad, ni genera aprovechamiento, ha sido considerada Red Supramunicipal.



Figura. Vista de la vía pecuaria Abrevadero de la Ventanilla desde la c/ Granada

Ya desde el PGOU de Móstoles se definió la Red General de Zona Verde en esta zona Oeste con el objetivo de servir de barrera verde para, primero proteger el trazado de esta vía pecuaria y, segundo, ampliar el citado Parque Lineal del Arroyo del Soto.

La segunda vía pecuaria, la Vereda del Molino del Obispo, es coincidente con el actual trazado de la calle Granada. Aun así, y con la finalidad de defenderla y complementarla, se ha planteado una zona verde de transición que transcurre en paralelo a la misma.

De esta manera, ambas vías pecuarias contarán con una zona verde de dimensiones y anchura suficientes como para protegerlas y alejarlas de los usos residenciales del ámbito.

## 1.7. Descripción de la ordenación propuesta

En la ficha del PGOU del SUNC-4 aparece reflejada una ordenación no vinculante en la que se plantean algunas cuestiones que han sido respetadas en la ordenación planteada por el presente Plan Parcial de Reforma Interior, como es el caso de la unión mediante un eje rodado de entidad de la calle Granada, situada al Sur del SUNC-4, y la Calle Cid Campeador, situada al Norte.

La calle Cid Campeador no se encuentra pavimentada en su totalidad, viéndose interrumpido su trazado en la confluencia con la calle Jaén, a partir de la cual se encuentra en terrizo y destinada a aparcamiento de forma residual. La realización del eje urbano rodado desde la glorieta de la calle Granada, que se completará, hasta la C/ Cid Campeador, permite conectar dos zonas de la ciudad que en este momento se encuentran desconectadas entre sí.

Este viario generará un eje urbano de calidad, que vertebrará la ordenación interior del ámbito y posibilitará la generación de espacios de aparcamiento público, por un lado, y permitirá, por otro, la aparición de otros viarios al servicio de este que refuerzan el eje y dan acceso a los suelos lucrativos y públicos que aparecen en torno al mismo.

En lo que se refiere a red viaria, se completará la urbanización de la calle Cid Campeador hasta su encuentro con el eje transversal de nueva creación; aunque esta calle sea parcialmente externa al ámbito de ordenación, los costes de urbanización se imputan al ámbito, a fin de dar continuidad y conexión a las dos zonas de la ciudad mediante viarios de calidad.



Figura. Ordenación pormenorizada propuesta para el SUNC-4

Tal como se indicaba anteriormente, en torno a este gran viario que transcurre en sentido Norte-Sur, se produce una zona de centralidad, con espacios ajardinados y una red viaria "blanda", denominada acompañamiento de red viaria, que no es más que viarios de coexistencia para permitir el acceso rodado a las distintas parcelas, otorgando a las mismas la consideración de solar, para ubicar todas las infraestructuras urbanas necesarias para el correcto funcionamiento de las edificaciones.

Estos "viarios de coexistencia" se plantean con un tratamiento superficial en el que la cota del peatón y del vehículo es la misma, con clara vocación de que el protagonismo sea del primero y de que el vehículo no adquiera velocidad en su paso por las mismas. En ellos se plantean algunos ensanchamientos que permitirán el uso de la calle desde la perspectiva ciudadana, como lugar de esparcimiento y relación.



Figura. Zona central de esparcimiento y relación con las áreas de acompañamiento de la red viaria

De manera transversal al viario principal se plantea un eje Este-Oeste en el que la escala humana es la gran protagonista, donde sitúan los suelos destinados a equipamientos público en lo que podríamos denominar un "Eje Cívico", vertebrada por espacios libres públicos destinados a esparcimiento y áreas ajardinadas.

Todas estas zonas se ven complementadas por los viarios de coexistencia mencionados que, además de dar acceso a las zonas públicas, conforman un gran espacio central, a modo de ágora que configurará un foco de nueva centralidad en la ciudad una vez consolidado.

Este "Eje Cívico" se pretende que funcione como elemento permeable en la ciudad existente, cuya relación con la misma no conforme una barrera entre lo existente y lo nuevo y posea la suficiente transparencia como para relacionar las preexistencias entre sí. Esta es la razón por la que, tal como se indicado anteriormente, las edificaciones residenciales que se ubican en su entorno se deberán ejecutar de manera escalonada, abriendo el espacio y garantizando el protagonismo de la escala humana en este espacio, sin "echar encima" la edificación para que la ciudad pueda percibir un espacio que fluya entre las zonas verdes situadas en el Este, y los equipamientos existentes en el Oeste del ámbito, ya consolidados.

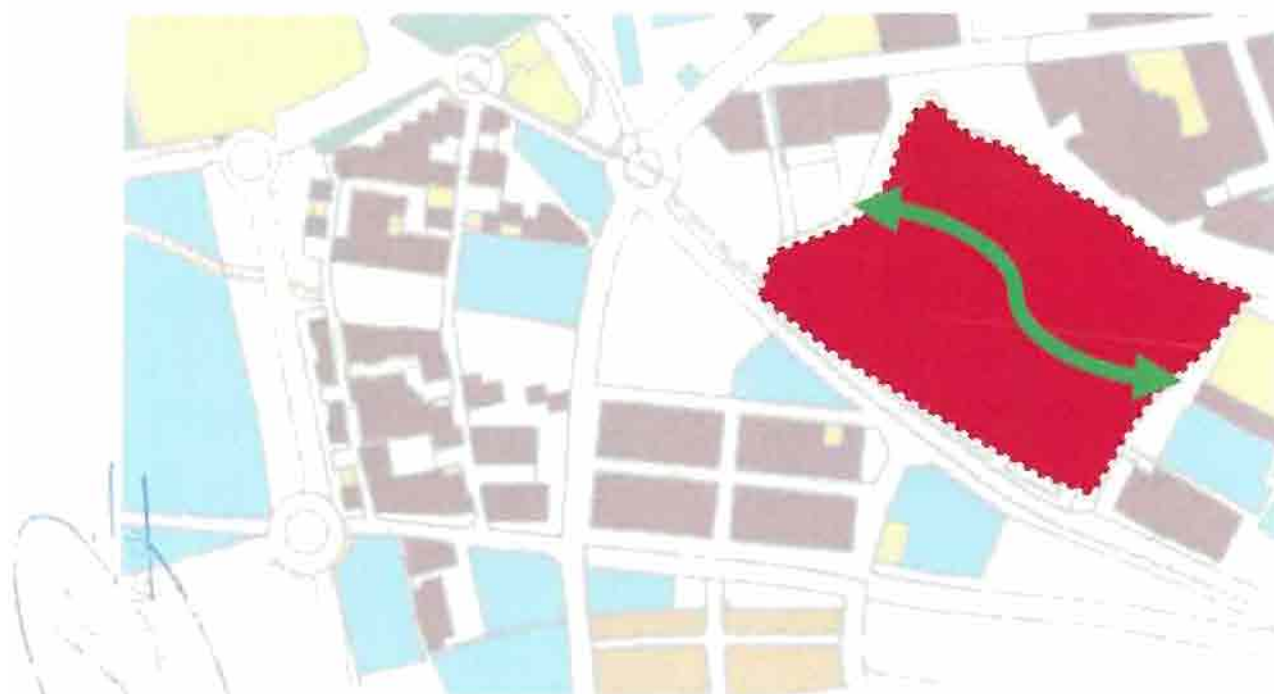


Fig. "Eje Cívico" propuesto, sobre fondo con los usos del suelo actuales

En el Anexo 2. Estudio de los equipamientos y servicios públicos existentes en el entorno del ámbito del presente documento se ha realizado un análisis de los equipamientos existente en las proximidades del ámbito del SUNC-4, a partir del que se puede afirmar que el municipio de Móstoles y en concreto el entorno de proximidad del ámbito de actuación del SUNC-4 "Granada-Corte Inglés", presenta una buena dotacional de equipamientos, servicios públicos y zonas verdes.

Sin embargo, existen algunas mejoras respecto a los equipamientos y/o dotaciones que se podrían desarrollar en el ámbito, como Red Local, de cara a equilibrar lo que el propio PGOU de Móstoles propone.

Todo parece indicar que la red de centros educativos, así como la de espacios libres y zonas verdes resuelve las necesidades básicas de estancia y esparcimiento y de centros educativos de proximidad.

Sin embargo, las últimas demandas de la población, el desarrollo demográfico de la misma y los nuevos requerimientos de la población indica un cierto déficit en los siguientes tipos de equipamientos, por lo que se propone que pudieran ubicarse en los suelos de equipamiento que se reservan en el ámbito, fruto de este estudio:

- Escuela infantil de 0-3 años.
- Centro de mayores o residencia de ancianos.
- Biblioteca o centro de juventud.
- Instalaciones deportivas básicas, como pistas de juegos, etc.

En cualquier caso y a modo de resumen, la estructura y red de equipamientos dotacionales en el ámbito del SUNC-4 es la que se muestra a continuación en la siguiente imagen:

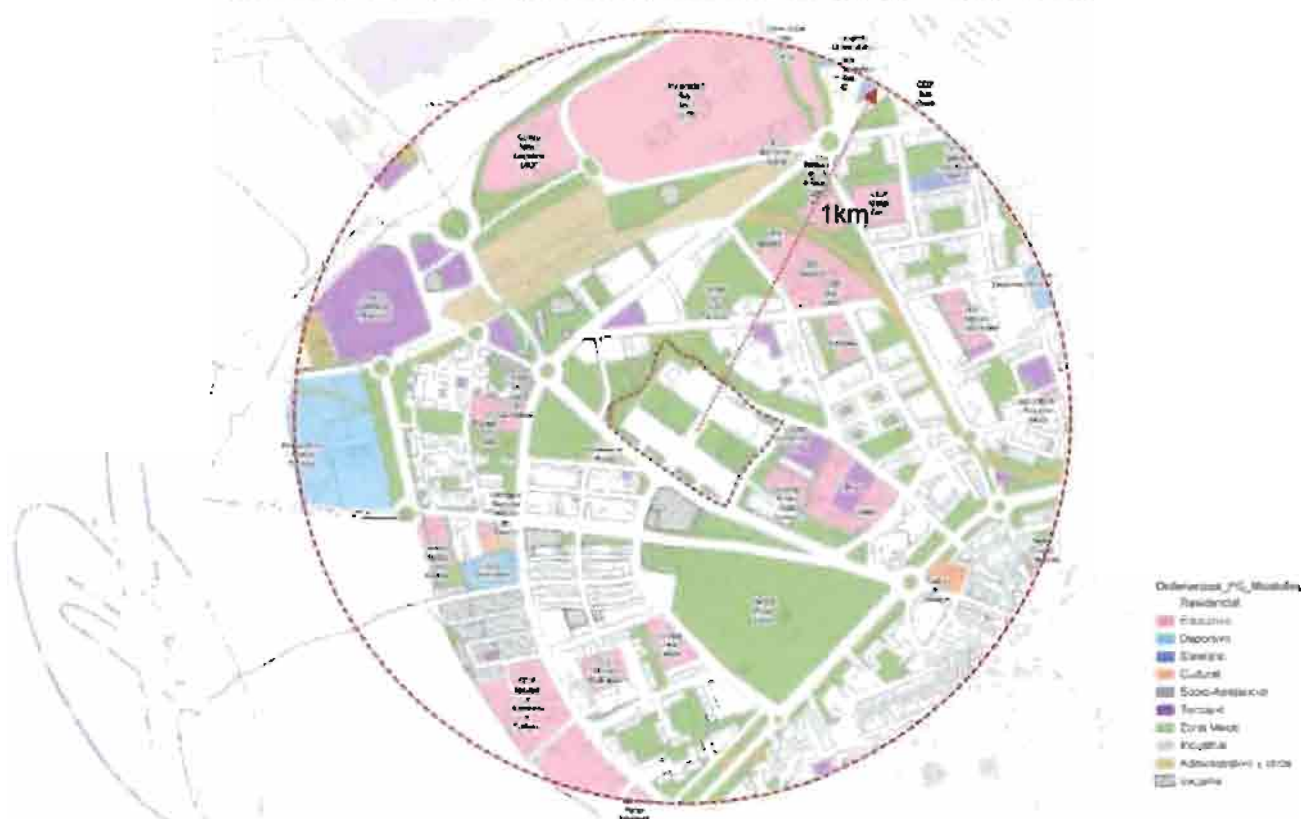


Figura. Red de equipamientos en el ámbito de proximidad del SUNC-4. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Portal de Planeamiento Urbanístico de la Comunidad de Madrid

Por otro lado, la actuación está rodeada de zonas verdes, a las que la ordenación planteada pretende dar continuidad y complemento a la trama urbana existente en lo que a zonas verdes se refiere, así como colaborar a esta escala humana que se ha mencionado con anterioridad. De esta forma se plantean zonas verdes en prácticamente todo el contorno de la actuación, que sirven como colchón entre los usos lucrativos planteados y la ciudad existente.

Además, estas zonas verdes albergan sendas peatonales que unen las distintas zonas de la ciudad y garantizan la defensa de los suelos de las vías pecuarias existentes. Es el caso de la zona Oeste y Noroeste, con la vía pecuaria Abrevadero de la Ventanilla, integrada en el denominado Parque Lineal del Arroyo del Soto, al que se da continuidad; y también el de su zona Sur, con la vía pecuaria Vereda del Molino del Obispo, coincidente en trazado con la calle Granada, con la creación de sendas peatonales en las zonas verdes colindantes a dicha calle, de nueva creación.

La zonificación del ámbito se basa en los siguientes criterios generales:

### Los usos lucrativos

La generación de los dos ejes mencionados, de comunicación viaria Norte – Sur y el “eje cívico” transversal Este - Oeste, así como las zonas verdes que circunvalan el ámbito, dejan cuatro pastillas residenciales en las esquinas, que conforman los usos lucrativos.

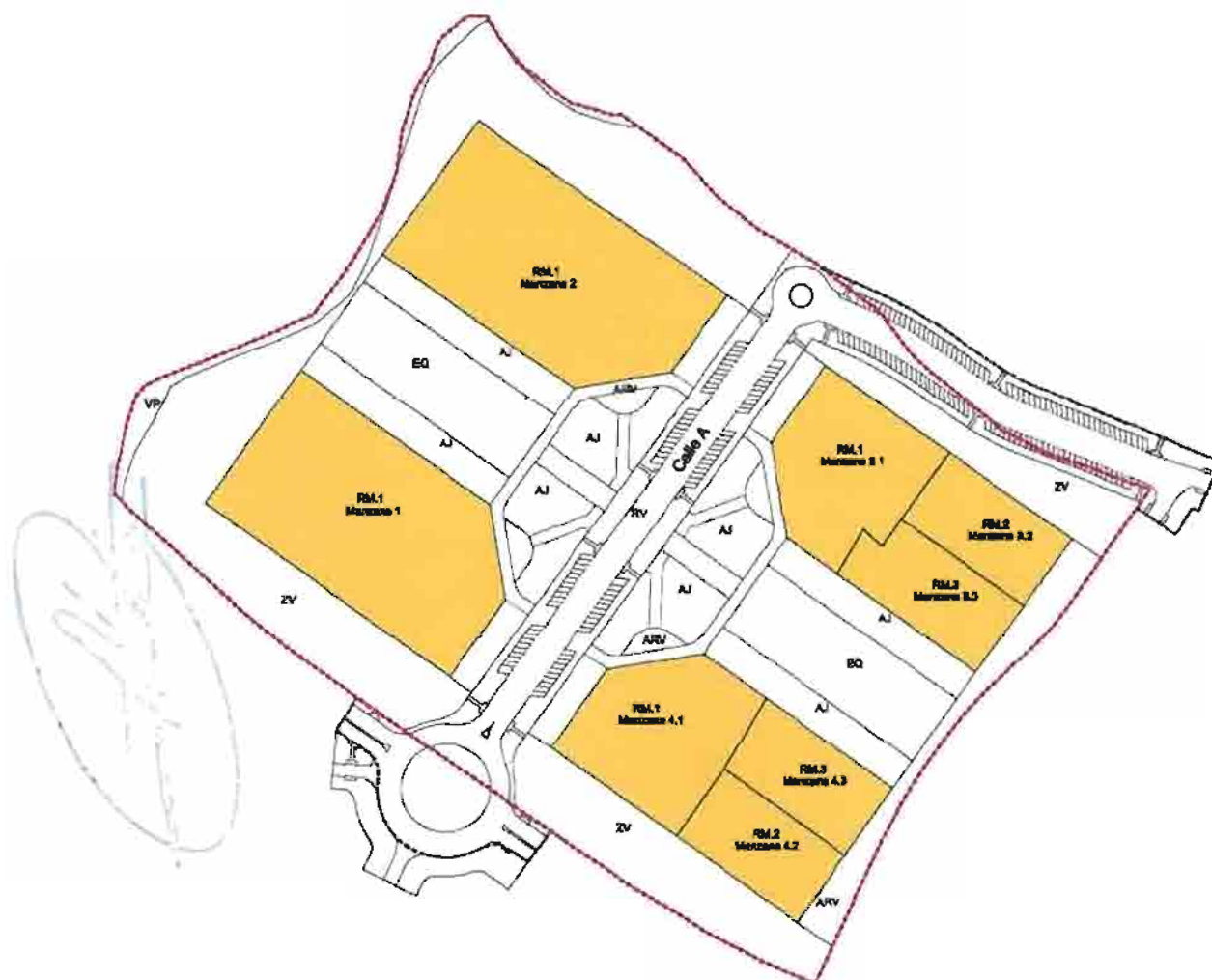


Figura Manzanas residenciales definidas por el presente Plan Parcial

Se accede a ellas mediante las vías de coexistencia mencionadas anteriormente y se diseñan con la vocación de generar edificaciones de bloque abierto o semi abierto, que se concreten con edificación escalonada. Esta forma colabora a la generación de la permeabilidad anteriormente mencionada.

El escalonamiento en la edificación evita la generación de grandes volúmenes en la proximidad del eje cívico, que den sensación de barrera al ciudadano, y realizando una gradación en la que la menor altura edificada se produce en dicho eje para conseguir la altura máxima en la zona más alejada al mismo.

Se plantea una única ordenanza lucrativa, denominada Residencial Multifamiliar, con tres grados, en función de los parámetros a cumplir para que en el resultado edificatorio final quede garantizado el aterrazamiento del mismo y se consiga un distanciamiento al ciudadano en las zonas pensadas de uso público en el eje cívico, por un lado, y la concreción de las viviendas de protección por otro.



De esta forma los grados 1 (RM-1) y 3 (RM-3) serán de uso Residencial Multifamiliar en régimen libre y el grado 2 (RM-2) será destinado a Vivienda Multifamiliar en régimen de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL), a fin de dar cumplimiento de asignar el 20% de la edificabilidad residencial y del número de viviendas a vivienda con algún tipo de protección.

### Las Redes Públicas

La vía pecuaria denominada Abrevadero de la Ventanilla, se sitúa en el límite Oeste, abrazando al ámbito, y se ha considerado, de acuerdo con lo establecido en el PGOU de Móstoles que se encuentra parcialmente dentro de ámbito, por lo que la parte definida en el PGOU como interior se ha calificado como Red Supramunicipal. Esta vía pecuaria está integrada en el denominado Parque Lineal del Arroyo del Soto y se encuentra perfectamente acondicionada y señalizada.

La pequeña superficie (1.469 m<sup>2</sup>s) incluida dentro del SUNC-4, no computa a los efectos del cálculo de la edificabilidad, ni genera aprovechamiento, ha sido considerada Red Supramunicipal.

En lo que a la Red General se refiere, ésta se ubica en los suelos situados al Oeste del ámbito destinados a zonas verdes, en la forma y cuantificación que el PGOU de Móstoles determina, a fin de dar cumplimiento con las determinaciones del planeamiento general.

El resto de las cesiones públicas se categorizan como Redes Locales:

- Redes de Equipamientos Sociales, situados en el denominado "Eje cívico" perpendicular al viario principal y conformado por 2 manzanas de manera simétrica respecto del viario central del ámbito.

Redes de Zonas verdes y Espacios Libres A Jardinados, situadas en el perímetro de la actuación, por un lado, completando los que el PGOU consideraba como Redes Generales, y en el denominado "Eje cívico" conforman el foco de centralidad de la plaza y como colchón entre los equipamientos y los usos lucrativos residenciales, colaborando a la permeabilidad de la ordenación con respecto al entorno urbano consolidado.

En estas zonas es donde se produce principalmente la escala humana de la actuación, concebidos como espacios urbanos de intercambio y actividad recreativa y de esparcimiento.

- Redes de Comunicaciones viarias. En esta consideración se encuentran los viarios cuyo uso principal es el rodado.

La Calle A, con 30 metros de anchura y doble sentido de la circulación con dos carriles en cada sentido, posee una mediana de pequeñas dimensiones. La sección de la misma, si bien en su totalidad es constante en anchura, es cambiante en cuanto a algunos elementos, a veces con acerado, otras con aparcamientos en batería, y otras veces con paradas de transporte público.

Discurre en sentido Suroeste-Noreste del ámbito, y conforma el tramo de la calle Cid Campeador hasta el encuentro con la calle Jaén.

Con la misma consideración de red local se categorizan las dos glorietas, una en la confluencia de la calle A con la calle Granada, que pasa a ser glorieta completa, sin la partición actual, y que distribuye el tráfico en el punto de unión con la trama actual.

La otra glorieta, de mucha menor dimensión, se encuentra situada en el encuentro de la Calle A con la calle Cid Campeador y que se plantea principalmente para permitir el cambio de sentido, al no estar permitidos giros a la izquierda en ningún punto de la Calle A.

- Redes de Servicios Urbanos de acceso rodados. Se trata de los viarios de coexistencia que dan acceso a las parcelas resultantes y que se han mencionado como zonas de acompañamiento al viario, en ellas no existe diferencia de cota entre la zona destinada al peatón y al vehículo siendo de uso preferente del primero. Sirven, además, para el paso de infraestructuras de las zonas con edificación y para dar condición de solar a las parcelas resultantes en las mismas.



Figura. Redes Públicas definidas por el presente Plan Parcial

### Criterios de sostenibilidad aplicados a la ordenación

Se prevén los siguientes, que se trasladan e introducen en las ordenanzas para el desarrollo del PPRI y concreción de los usos lucrativos, al efecto de garantizar un desarrollo de la urbanización y la edificación respetuoso con el medio y la Ciudad, y de máxima eficiencia en el consumo de recursos.

#### A) Movilidad y transporte público

La ordenación que se propone es una oportunidad clara para reforzar la utilización de medios alternativos de desplazamiento, no motorizados, mediante la exigencia de disponer locales aptos para la guardia y custodia de bicicletas, que facilitan, animan y favorecen su empleo, tal y como se propone por el Ayuntamiento en el reciente programa de alquiler de bicicletas instalado en la Ciudad en fechas recientes, junto con otros programas privados, y la extensión en la Ciudad de los carriles reservados de uso exclusivo para la bicicleta. A tal efecto, se establece la obligación de localizar en las edificaciones áreas para guarda y custodia de bicicletas, en cuantía suficiente para el uso residencial y se proponen los elementos de la infraestructura ciclista que facilitan la relación con el entorno mediante el empleo de medios no motorizados para el desplazamiento.

Por su parte, en el Estudio de Tráfico, que se incluye en el presente documento como Anexo 1, donde se evalúa la movilidad asociada a los usos propuestos, se deduce que a tenor de los resultados obtenidos y las propuestas realizadas se dirime que la ejecución y desarrollo del SUNC-4, junto con las medidas paliativas descritas, no produce un impacto negativo en el viario colindante al desarrollo, obteniéndose unos niveles de servicio adecuados en el viario de acceso y dispersión del mismo.

#### B) Ordenación segura de la zona verde

Se traslada al proyecto de Urbanización la concreción de las medidas de diseño urbano que favorecen la orientación en el espacio público, con una rápida lectura del parque. En este sentido, la introducción de elementos de referencia, recorridos claros y sin obstáculos y la cuidada iluminación facilitan su comprensión.

De igual modo, la incorporación de variedad de actividades lúdicas: áreas de juegos, jardines aromáticos, circuito de salud, áreas estanciales, y otras, podrán favorecer también la utilización del parque por diferentes colectivos, con presencia continuada, que refuerza la sensación de seguridad.

La localización de las zonas arboladas y de arbustos, evitará la formación de zonas de limitada visibilidad

#### C) Paisaje y vegetación

Se propone la exigencia al proyecto de Urbanización de la zona verde básica y el desarrollo de los espacios libres en las zonas privadas, de la evaluación de su incidencia en el paisaje urbano: en relación con la pavimentación de los espacios públicos, el tratamiento vegetal, la iluminación y el mobiliario y señalización.

De igual modo, se establecen medidas para minimizar el impacto del polen sobre la salud de la población proponiendo la selección de especies vegetales cuyo polen tiene una baja incidencia de alergias. No se prevé la plantación de plátanos, olivos ni arizónicas. Las especies vegetales o arbóreas que se plantan en la nueva zona verde y espacios libres ajardinados serán autóctonas o aloctonas, adaptadas al entorno y condiciones ambientales de Móstoles, de bajo consumo hídrico, y limitando la superficie de pradera, de forma que se dé prioridad a la utilización de plantas tapizantes y especies de bajos requerimientos hídricos.

Se tendrá en cuenta la aplicación y cumplimiento de las determinaciones de la Ley del arbolado urbano, donde se recoge la prohibición de la tala y las podas drásticas e indiscriminadas y las obligaciones de los propietarios.

#### C) Energía

Con el objetivo de reducir los efectos de la luminosidad sobre la calidad de la bóveda celeste y contribuir al ahorro energético, los elementos de alumbrado exterior utilizados evitarán la proyección cenital del haz de luz y se instalan de forma que distribuyen la luz de la manera más eficiente.

En este sentido, se observarán las recomendaciones establecidas por IDEA. Se incorporan relojes para reducción y apagado parcial del alumbrado. Se utilizará, preferentemente, iluminación LED.

La mejora de la eficiencia energética de las edificaciones, para las que se propone la acreditación de calificación energética A, contribuye a la lucha contra el cambio climático, que pasa inexorablemente por la reducción en las emisiones de gases de efecto invernadero.

#### D) Agua

El Ayuntamiento de Móstoles dentro de su Plan de reutilización de aguas regeneradas llevó a cabo la construcción de una serie de infraestructuras que permiten el abastecimiento de la Ciudad con agua reutilizada para el riego de parques y la limpieza de calles mediante baldeo.

Para el caso que se pueda llegar a utilizar los recursos provenientes de esta red dentro de las edificaciones, se estudiará la posibilidad y mayor conveniencia del establecimiento en las edificaciones de una red diferenciada, separativa, que alimente cisternas y fluxores y para el riego de los espacios libres privados. Otras condiciones para las plantaciones deben estar llamadas a contribuir a un menor consumo de recursos hídricos.

Así mismo, la incorporación de sistemas de drenaje sostenible, en los espacios libres de edificación. El diseño de los elementos de laminación e infiltración se integrará en el correspondiente del jardín o espacio libre en que se sitúe.

Las redes de saneamiento se proyectarán estancas para evitar la infiltración de aguas residuales en las aguas subterráneas.

El diseño de las zonas verdes y los espacios libres ajardinados se realizará teniendo en cuenta criterios de sostenibilidad.

#### E) Sanidad ambiental y epidemiológica

Los proyectos que se desarrollen deben suministrar a la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid información suficiente en relación con el almacenamiento de sustancias peligrosas, sustancias presentes en vertidos y emisiones, pozos, depósitos de abastecimiento de agua para consumo humano, torres de refrigeración o condensadores evaporativos, instalaciones deportivas y de ocio, al objeto de identificar posibles situaciones de riesgo y problemas relevantes para la salud pública.

#### F) Contaminación acústica

No se espera un incremento de los niveles acústicos en el ámbito del PPRI con respecto a los existentes. No obstante, se han estudiado en detalle las situaciones pre y postoperacional del Plan Parcial para garantizar que no se superan los niveles establecidos por la legislación y que no se ocasionarán perjuicios en el entorno de la actuación.

Por ello, se establece la medida de ejecutar un caballón de 2 metros de altura a lo largo del frente de la calle Granada, dando continuidad al existente en la actualidad, de manera que las viviendas situadas más al Sur cumplan los niveles sonoros legalmente establecidos.



Figura. Caballón actual existente en el frente de la c/ Granada



#### G) Contaminación electromagnética

Todas las redes eléctricas se dispondrán soterradas y se observará el cumplimiento de los requisitos técnicos precisos para reducir al máximo la intensidad del campo electromagnético, con circuitos compensadores y con blindajes o apantallamientos adecuados.

#### H) Suelos contaminados

Los trabajos de analítica de suelo llevados a cabo en fechas recientes, e incluidos como Anexo en el *Bloque II. Documento Ambiental Estratégico*, determinaron, en base a los resultados analíticos obtenidos, que las alteraciones detectadas no comprometen el uso previsto del suelo, residencial y zonas verdes, y, por tanto, no se recomiendan acciones complementarias de caracterización o seguimiento en el emplazamiento.

#### I) Residuos

Se establece la obligación de incluir en el proyecto de urbanización l localización de contenedores para residuos orgánicos, vidrio, papel y cartón, y plástico, en la red viaria.

El destino de los residuos inertes producidos cumplirá lo dispuesto tanto en el Plan Nacional Integrado de Residuos, como en el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición, recogido en la Estrategia de Gestión sostenible de los residuos de la Comunidad de Madrid 2017/2024. Se estudiará en profundidad el balance global de tierras de manera que se minimicen las necesidades de transporte, extracción y vertido de materiales.

La gestión de residuos se realizará de acuerdo con lo previsto en la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, y en la Estrategia de Gestión sostenible de los residuos de la Comunidad de Madrid 2017/2024.

### **1.8. Cuadro resumen de superficies**

A continuación, se incluyen un cuadro resumen con las superficies de la ordenación.

A

ÁMBITO DE ACTUACIÓN SUNC-4 "GRANADA - CORTE INGLÉS", MÓSTOLES

Uso global	Residencial Multifamiliar Libre
Superficie total a ordenar (m <sup>2</sup> s)	95.441
Superficie de Red Supramunicipal de Vía Pecuaría	1.469
Superficie computable del ámbito de actuación (m <sup>2</sup> s)	93.972
Coefficiente de edificabilidad (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	1,700
Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> c)	159.752
Aprovechamiento unitario (m <sup>2</sup> cuc/m <sup>2</sup> s)	1,700
Aprovechamiento máximo (m <sup>2</sup> c uso residencial multifamiliar libre)	159.752

REDES PÚBLICAS		PGOU MÓSTOLES (adaptado a LSCM)			PLAN PARCIAL					
		m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> c	Reserva mínima (m <sup>2</sup> s)	Subtotal (m <sup>2</sup> s)	Uso pormenorizado	Zona de Ordenanza	Superficie (m <sup>2</sup> s)	m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	% Suelo	
Redes Supramunicipales		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Redes Generales	Zonas Verdes	5,61	8.955	8.955	Zonas Verdes	Zona Verde 1 (ZV.1)	8.955	8.955	5,61	9,53%
	Zonas Verdes	15,00	23.963	47.926	Áreas Aterradas	Zona Verde 2 (ZV.2)	23.964	48.531	30,38	25,50%
Redes Locales	Infraestructuras / Equipamientos / Servicios	15,00	23.963		Equipamiento	Equipamiento (EQ)	6.183			7,32%
					Acompañamiento Red Viana	Red Viana (RV)	7.496			7,98%
					Red Viana	Red Viana (RV)	10.136			10,84%
<b>TOTAL REDES</b>		<b>35,61</b>	<b>54.881</b>				<b>57.486</b>	<b>36,91</b>	<b>81,17%</b>	

SUELOS LUCRATIVOS													
Uso pormenorizado	Zona de ordenanza	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> s)	% Suelo	Régimen	Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> c)	Coef. Edif. (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	% sobre edif. Residencial	Coef. Ponderación (m <sup>2</sup> cuc/m <sup>2</sup> c)	UAs (m <sup>2</sup> cuc)	Nº máximo de viviendas	Media (m <sup>2</sup> c/viv)	Nº máximo de plantas	Ocupación máxima
Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar Grado 1 (RM.1)	26.718	28,43%	Libre	111.180	4,16124	69,60%	1,00	111.180	1.140	97,5	PB+10+At	45,0%
	Residencial Multifamiliar Grado 2 (RM.2)	4.752	5,06%	VPPPL	31.950	6,72348	20,00%	0,56	17.892	327	97,5	PB+10+At	65,0%
	Residencial Multifamiliar Grado 3 (RM.3)	5.016	5,34%	Libre	16.622	3,31360	10,40%	1,00	16.622	171	97,5	PB+10+At	45,0%
<b>TOTAL SUELOS LUCRATIVOS</b>		<b>36.486</b>	<b>38,83%</b>	-	<b>169.752</b>	-	<b>100,00%</b>	-	<b>145.694</b>	<b>1.638</b>	<b>97,5</b>	-	-

19

## 1.9. Modelo de gestión

Al objeto de facilitar la gestión y el desarrollo del ámbito, y de permitir que se sigan desarrollando las actividades que actualmente se encuentran en funcionamiento en el "Minipolígono Promisa", el presente Plan Parcial, como se verá más adelante, plantea la división del SUNC-4 "Granada - Corte Inglés" en 2 Unidades de Ejecución.

La primera de ellas (UE-1) englobaría la totalidad de la parcela 01 (antigua Moinsa), la parcela 05 y parte de las parcelas 02 y 04, con una superficie total de 83.251 m<sup>2</sup>s, suelos todos ellos sin actividad en la actualidad.

La segunda (UE-2) englobaría la totalidad de la parcela 03 (Minipolígono Promisa) y el resto de las parcelas 02 y 04, con una superficie total de 10.721 m<sup>2</sup>s.

El suelo correspondiente a la vía pecuaria Abrevadero de la Ventanilla se excluye de las Unidades de Ejecución, dado que se trata de un suelo no generador de aprovechamiento y, por tanto, no puede entrar en la equidistribución de beneficios y cargas.

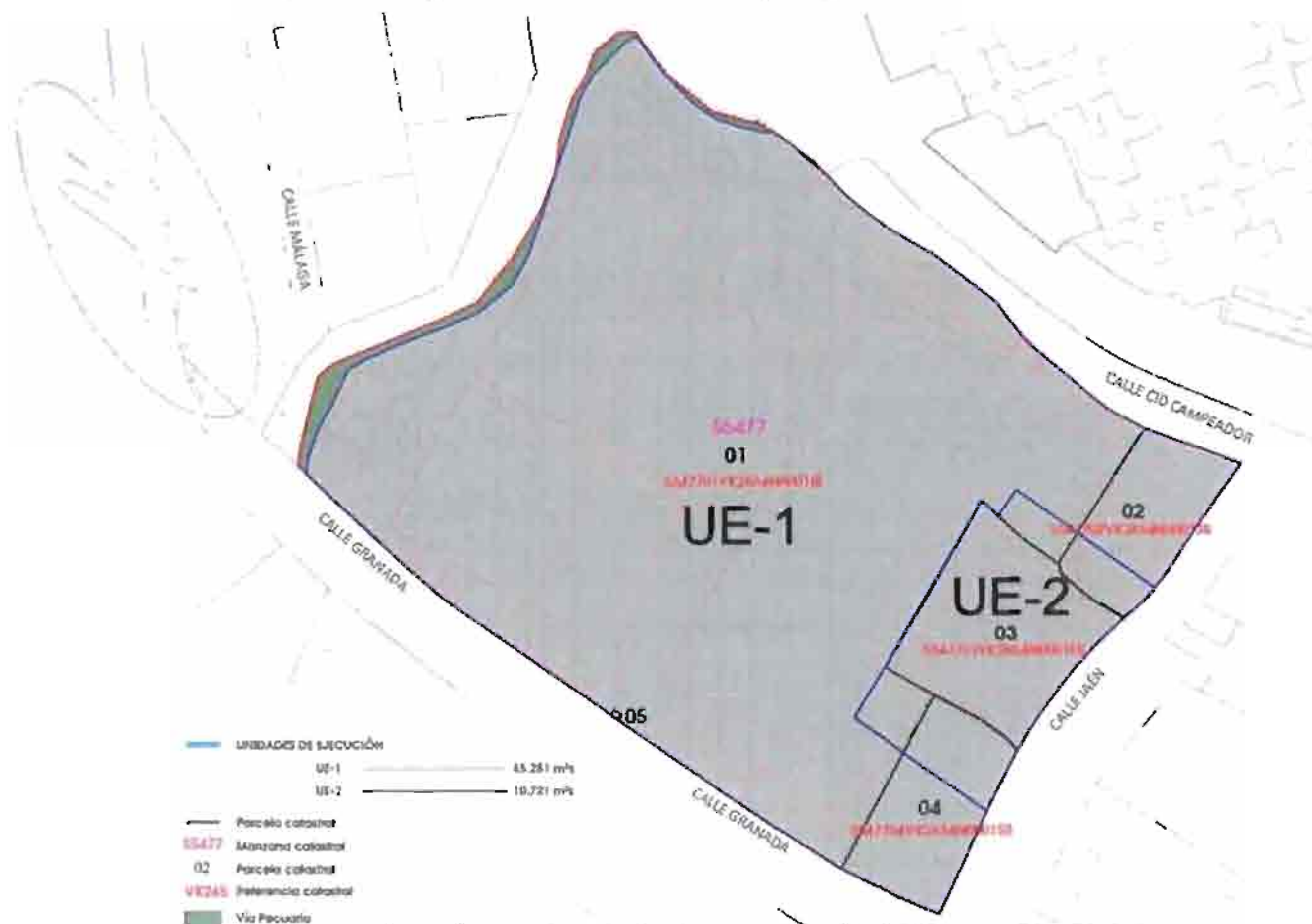


Figura. Delimitación de las 2 Unidades de Ejecución definidas por el Plan Parcial



## VOLUMEN 2. NORMATIVA URBANÍSTICA

### Capítulo 1. Determinaciones de carácter general

#### 1.1. Uso global y usos pormenorizados

Conforme a lo dispuesto en el PGOU de Móstoles, el uso global del SUNC-4 "Granada-Corte Ingles" es el Residencial Multifamiliar Libre.

El ámbito territorial del presente Plan Parcial de Reforma Interior, además, a los efectos de aplicación de estas normas, se divide en las siguientes zonas:

- Residencial Multifamiliar (RM), dividida, a su vez en 3 grados.
  - Grados 1 y 3, Residencial Multifamiliar Libre.
  - Grado 2, Residencial Multifamiliar de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL).
- Equipamiento (EQ).
- Zonas Verdes (ZV), que engloba la Red General de Zonas Verdes y la Red Local de Áreas Ajardinadas.
- Red Viaria (RV), que engloba la Red Local de Infraestructura Viaria y la Red Local de Servicios Urbanos de Acceso Rodados, denominada Áreas de Acompañamiento de Red Viaria.

La totalidad de estas vienen definidas:

- Gráficamente, en el plano *O.02 Calificación pormenorizada, usos y ordenanzas*.
- Cuantificadas, en el cuadro resumen de características.
- Reguladas, a través de las Normas Particulares de cada zona.

#### 1.2. Coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados

Los coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados se encuentran definidos en el PGOU de Móstoles, concretamente en el punto 2.4. *Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-4* (ficha urbanística del ámbito), del *Tomo 7. Gestión*, de la Memoria del Plan General, y son:

- Residencial Multifamiliar Libre ..... 1,00
- Residencial Multifamiliar Protegida Precio Limitado..... 0,56
- Residencial Multifamiliar Protegida Precio Básico ..... 0,26
- Comercial..... 1,00

Para los usos pormenorizados no referenciados por el Plan General deberán justificarse los coeficientes de ponderación que se establezcan.

No obstante, las futuras Juntas de Compensación podrán modificar estos coeficientes con el voto favorable de 2/3 de la propiedad, a fin de ajustar estos coeficientes a la situación de mercado que corresponda en el momento de la ejecución.



### 1.3. Aprovechamiento unitario. Aprovechamiento lucrativo total y pormenorizado por usos

De acuerdo con la ficha del ámbito, se establece un Aprovechamiento Unitario de 1,70 m<sup>2</sup>cuc/m<sup>2</sup>c, en tipología edificatoria característica Residencial Multifamiliar Libre.

Por tanto, el aprovechamiento máximo del ámbito se fija en: 93.972 m<sup>2</sup>s x 1,70 m<sup>2</sup>cuc/m<sup>2</sup>s = 159.752 m<sup>2</sup>cuc.

En la siguiente tabla se establecen los aprovechamientos de los distintos usos, estos últimos como resultado de la aplicación de los coeficientes de ponderación antes definidos:

SUELOS LUCRATIVOS									
Uso pormenorizado	Zone de ordenanza	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> d)	% Suelo	Régimen	Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> c)	Coef. Edif. (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	% sobre edif. Residencial	Coef. Ponderación (m <sup>2</sup> cuc/m <sup>2</sup> c)	VAA (m <sup>2</sup> cuc)
Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar Grado 1 (RM.1)	26.718	28,43%	Libre	111.180	4,16124	69,60%	1,00	111.180
	Residencial Multifamiliar Grado 2 (RM.2)	4.752	5,06%	VPPPL	31.950	6,72348	20,00%	0,56	17.892
	Residencial Multifamiliar Grado 3 (RM.3)	5.018	5,34%	Libre	16.622	3,31360	10,40%	1,00	16.622
<b>TOTAL SUELOS LUCRATIVOS</b>		<b>36.488</b>	<b>38,83%</b>	-	<b>159.752</b>	-	<b>100,00%</b>	-	<b>145.694</b>

Como se comprueba en la tabla, el aprovechamiento lucrativo total del Plan Parcial (145.694 m<sup>2</sup>cuc) no supera el aprovechamiento máximo determinado por el Plan General de Móstoles para el SUNC-4 (159.752 m<sup>2</sup>cuc).

### 1.4. Coeficiente de edificabilidad del ámbito

La intensidad edificatoria y la superficie máxima edificable resultan de lo establecido en el Plan General, de cuya aplicación se deducen los correspondientes máximos que se ordenan en el PPRI.

De acuerdo con la ficha del ámbito, se establece una edificabilidad máxima de 1,70 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>c. Por tanto, la edificabilidad máxima del ámbito se fija en: 93.972 m<sup>2</sup>s x 1,70 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s = 159.752 m<sup>2</sup>c.

### 1.5. Calificación y gestión de los terrenos destinados a Redes Públicas

En la ordenación pormenorizada del ámbito definida por el presente Plan Parcial se han concretado las áreas destinadas a Redes Públicas, unas susceptibles de ser edificadas y otras no, pero todas ellas con el carácter de terreno de dominio público demanial, bien de uso público o afecto a un servicio público.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 90 de la LSCM, los terrenos que en este PPRI se destinan y reservan como nuevos elementos integrantes de las Redes Públicas, serán obtenidos para el uso y dominio públicos mediante cesión libre, gratuita y urbanizados, a favor del Ayuntamiento de Móstoles (Redes Generales y Locales) y de la Comunidad de Madrid (Red Supramunicipal Vía Pecuaría), en el marco de la transformación y desarrollo del Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado del SUNC-4 "Granada - Corte Inglés".

REDES PÚBLICAS		LOCALES		GENERALES	
Zonas Verdes	Zonas Verdes	-	23.964 m <sup>2</sup> s	8.955 m <sup>2</sup> s	8.955 m <sup>2</sup> s
	Áreas Ajardinadas	23.964 m <sup>2</sup> s		-	
Infraestructuras Red Vial	Red Vial	10.186 m <sup>2</sup> s		-	0 m <sup>2</sup> s
Equipamientos/Servicios	Equipamientos	6.883 m <sup>2</sup> s	14.381 m <sup>2</sup> s	-	0 m <sup>2</sup> s
	Acompañamiento Red Vial	7.498 m <sup>2</sup> s		-	
<b>SUBTOTAL REDES</b>		<b>48.531 m<sup>2</sup>s</b>		<b>8.955 m<sup>2</sup>s</b>	



Por su parte, la Red Supramunicipal Vía Pecuaria existente previamente en el interior del SUNC-4 definida de acuerdo con los datos del PGOU de Móstoles, propiedad de la Comunidad de Madrid, con una superficie de 1.469 m<sup>2</sup>s, se mantienen sin que genere aprovechamiento ni edificabilidad alguna.

La cesión del suelo se llevará a cabo, una vez que el PPRI alcance la aprobación definitiva, mediante la inscripción de los correspondientes Proyectos de Reparcelación de las Unidades de Ejecución definidas.

### 1.6. Cumplimiento de reservas de suelo para Redes Públicas

En el cuadro resumen del presente punto se puede observar el cálculo de la superficie mínima de reserva de Redes Públicas en función de las definidas para el ámbito por el PGOU de Móstoles, planeamiento adaptado a la actual redacción de la LSCM.

En la columna de estándares del PGOU viene reflejado, para las Redes Estructurantes (Supramunicipales y Generales) el estándar establecido por el vigente PGOU y para las Redes Locales el resultado del cálculo teórico de los estándares vigentes de acuerdo con la edificabilidad máxima del ámbito, y en la columna Plan Parcial se ha insertado la superficie reservada en el presente documento.

Tras lo determinado por el Plan General de Móstoles y los cálculos de las Redes Locales conforme a los estándares de la LSCM, como se puede observar, la Ordenación Pormenorizada establecida por el presente documento cumple en todos los casos los estándares mínimos de redes establecidos por el PGOU de Móstoles en cuanto a Redes Estructurantes (Supramunicipales y Generales) y por la LSCM respecto a las Redes Locales:

Redes Públicas		Plan General (adaptado a Ley 9/2001)			Plan Parcial		
		m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> <sub>e</sub>	Reserva mínima (m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )		Denominación PP	Reserva (m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	
Redes Supramunicipales	Viviendas de Integración	0	0	0	-	0	0
	Otros	0	0	0	-	0	0
Redes Generales	Zonas verdes	5,61	8.955	8.955	Zonas Verdes	8.955	8.955
Redes Locales	Espacio libre arbolado	15,00	23.963		Áreas Ajardinadas	23.964	
	Equipamientos / Servicios / Infraestructuras	15,00	23.963		Equipamiento	6.883	
				47.926	Acompañamiento Red Vial	7.498	
					Red Vial	10.186	48.531
			56.881			57.486	

### 1.7. Justificación de la dotación de plazas de aparcamiento

La dotación de plazas de aparcamiento se establece en cada ordenanza y es la mínima establecida en el artículo 36.6.c) de la LSCM, una plaza y media por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción en el interior de la parcela.

Por otro lado, en el viario existen un total de 193 plazas de aparcamiento en superficie, de las cuales 6 son para personas con movilidad reducida, cumpliéndose de esta manera el mínimo legal de 1 plaza por cada 40 o fracción.



## 1.8. Justificación del número de viviendas del Plan Parcial y su capacidad de acogida

### 1.8.1. Capacidad del Plan Parcial para establecer el número de viviendas

Tal y como se ha indicado anteriormente, el presente Plan Parcial de Reforma Interior se contempla en el artículo 34 de la LSCM como el instrumento de planeamiento urbanístico para el desarrollo de las determinaciones de ordenación pormenorizada, que completan y complementan las de carácter estructurante establecidas en el planeamiento general.

Como se ha indicado anteriormente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 35.1 y 35.2 de la LSCM, son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

*"Artículo 35. Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.*

*1. 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.*

*Las determinaciones estructurantes deben ser compatibles con la normativa sectorial, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los Municipios limítrofes y, con carácter general, se establecen y alteran por los instrumentos de planeamiento general.*

*No obstante, los planes especiales habilitados para ello en el artículo 50 podrán modificar aquellas determinaciones estructurantes o elementos de las mismas que se indican en el apartado 5 de este artículo, con las condiciones que se establecen en el mismo, incluyendo una justificación suficiente en relación con su objeto específico y en cualquier caso en congruencia con el resto de la ordenación estructurante.*

*2. 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, coeficientes de edificabilidad definidos en el artículo 39.3 y aprovechamientos unitarios definidos en el artículo 39.5, así como los coeficientes de homogeneización entre usos globales del área de reparto.*
- d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección."*

Entre estos parámetros estructurantes definidos por la LSCM, no se encuentra la densidad de viviendas, por lo que, en base a lo establecido en los artículos 35.3 y 35.4 de la LSCM que define las determinaciones de ordenación pormenorizada:

*"Artículo 35. Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.*

*(...)*

*3. 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. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las determinaciones estructurantes que correspondan.*

*En suelo urbano consolidado y en suelo no urbanizable, las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen y alteran por el planeamiento general. Podrán también alterarse justificadamente y en las condiciones establecidas en esta Ley por planes especiales.*

*En suelo urbanizable y urbano no consolidado, las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen y alteran por el plan parcial sin perjuicio de que potestativamente puedan ser establecidas por el planeamiento general, en cuyo caso deberá cumplir los requisitos de contenido y tramitación exigidos para dicho planeamiento.*

*En el caso de que el planeamiento general haya establecido directamente la ordenación pormenorizada, sin necesidad de tramitación de instrumento de desarrollo posterior, esta ordenación podrá ser alterada por modificación de plan general y además, en caso de que se den las condiciones establecidas en esta Ley, por planes parciales o planes especiales, justificando su adecuación a los fines establecidos para esos planes y la congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial*

*4. 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, especial mente 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, los coeficientes de ponderación entre ellos, su proporción en relación al uso global, y las 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."***

El PGOU de Móstoles define los siguientes parámetros estructurantes para el SUNC-4:

- La delimitación del SUNC-4.
- La clasificación y categoría del suelo, Suelo Urbano No Consolidado.
- Los estándares y superficies de las Redes Públicas Estructurantes (Supramunicipales y Generales) establecidas por el PGOU, que para el SUNC-4 se fijaron en 8.955 m<sup>2</sup>s de Red General de Zonas Verdes y como Red Supramunicipal la superficie de vía pecuaria existente dentro del ámbito.
- La edificabilidad y aprovechamiento máximos del ámbito, 1,70 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s de uso vivienda multifamiliar libre.
- El uso característico, el uso residencial multifamiliar libre.

Por consiguiente, dado que el parámetro del número o densidad de viviendas no se encuentra definido por el vigente PGOU de Móstoles como determinación estructurante (es más, no se define ni siquiera un número de viviendas orientativo), podemos concluir que se trata de una determinación de ordenación pormenorizada y, por lo tanto, puede ser definida por el presente Plan Parcial de Reforma Interior.

### 1.8.2. Capacidad de acogida de viviendas en Móstoles

El planeamiento urbano y territorial debe partir de la conciencia de que los territorios y ciudades son únicos e irrepetibles. Por ello debe aportar la singularidad que le otorgue ventajas competitivas para las actividades económicas, la residencial, el ocio, la cultura y la relación social.

Este dimensionado debe considerar no sólo las dinámicas endógenas de la evolución demográfica u ocupación territorial, sino de la estrategia desde la que se conforma y de las necesidades que de ella se derivan para cada uso.

El Plan Parcial, ha estimado su capacidad residencial atendiendo tanto a la necesidad global del municipio como núcleo consolidado, como a la necesidad de renovación y mejora del parque residencial existente para la mejora de la calidad de vida urbana. Ambos extremos considerados de modo conjunto son factores decisivos en la consolidación de Móstoles como un municipio con una garantía de sostenibilidad.

El objetivo claro es establecer una oferta adecuadamente dimensionada a largo plazo que evite un estrangulamiento del mercado y que repercuta negativamente tanto en el precio de la vivienda y del suelo productivo como la cohesión social al dificultar e impedir el acceso a la población demandante.

Dimensionado a largo plazo y con una importante incidencia de factores exógenos que, para dar coherencia a un modelo de ciudad sostenible, requiere poner atención especial en fijar prioridades de desarrollo para evitar la entrada en carga de manera dispersa, inadecuada e incoherente con la disponibilidad de infraestructuras y servicios urbanos o desarticulados con la ciudad y entre sí.

El ordenamiento urbano no puede ser un mero instrumento al servicio de la dinámica espontánea del mercado inmobiliario, si bien, su conocimiento es fundamental a la hora de la elaboración y la formulación de propuestas, sin que ello suponga que haya de ser un mero reflejo de dicho mercado, ni que su función sea ayudar a que éste se desarrolle a su libre albedrío. Al contrario, el planeamiento urbano debe prevenir los problemas que pueden generarse en el mercado inmobiliario y, especialmente uno muy significativo para la cohesión social como es su hecho coyuntural. Esto aconseja que no se someta a los indicadores de actividad de un determinado momento, en concreto, el momento en que se formula, sino que se apoye en tendencias estructurales de largo plazo, tendencias que configuren una regulación basada en tendencias no circunstanciales.

El planeamiento tampoco debe ser un instrumento neutro con respecto al crecimiento de la ciudad dejando ésta a su programación, sino que en si mismo debe ser un instrumento dinamizador que contribuya a modificar a medio y largo plazo las condiciones actuales de evolución en un sentido más ambicioso y social, tanto en términos cualitativos como cuantitativos.

El horizonte temporal del PGOU de Móstoles indica proyecciones de población del año 2008 al año 2023 (15 años), alcanzando para 2023 la cifra de 234.086 habitantes y para la fecha de 2020 un total de 229.854, 19.545 habitantes proyectados más que los reales en 2020.

Así mismo el Plan General prevé una proyección de las necesidades de viviendas hasta 2025, de tal forma que se indica que el crecimiento demográfico correrá en paralelo a la disminución del tamaño familiar y bajo una hipótesis bastante conservadora, ajustada a que el ritmo de la vivienda se reduciría en la Comunidad de Madrid, llevando a un total de viviendas para 2023 de 99.214 con una población estimada de 234.086.



### 1.8.2.1. El horizonte poblacional y residencial

#### Criterios de cálculo

Para el análisis de la evolución real de la población municipal se ha analizado la evolución de los censos existentes tomado en consideración los datos desde el año 1996, hasta el año 2020 último año del que tenemos padrón municipal del INE.



Año	Población	Incremento (absoluto)	Incremento (%)	Módulo de crecimiento
2.020	210.309	1.125	0,54%	0,30%
2.019	209.184	2.089	1,01%	
2.018	207.095	506	0,24%	
2.017	206.589	975	0,47%	
2.016	205.614	-640	-0,31%	
2.015	206.263	551	0,27%	
2.014	205.712	-739	-0,36%	
2.013	206.451	420	0,20%	
2.012	208.031	1.018	0,50%	
2.011	205.015	-1.000	-0,49%	
2.010	206.015	-463	-0,22%	
2.009	206.478	203	0,10%	
2.008	206.275	1.740	0,85%	
2.007	204.535	-1.786	-0,86%	
2.006	206.301	1.838	0,90%	
2.005	204.463	1.907	0,97%	
2.004	202.498	707	0,35%	
2.003	201.789	2.970	1,49%	
2.002	198.810	1.757	0,89%	
2.001	197.062	773	0,39%	
2.000	196.289	938	0,48%	
1.999	195.351	40	0,02%	
1.998	195.311	-462	-0,44%	
1.996	196.173	0	0,00%	

Evolución población Mostoles. Fuente: Padrón INE

Para los cálculos de población se utilizan los datos censales oficiales del ayuntamiento de Mostoles a fecha de 2020. No se ha subido, por tanto, a los organismos oficiales la última actualización. Los datos arrojan que a fecha de 2021 la población de Mostoles alcanza los 210.991 habitantes, lo que significa un incremento de 682 habitantes con respecto a la cifra oficial de 2020.

Este crecimiento supone un incremento de un 0,32% y ratifica la tendencia de crecimiento que se refleja en los escenarios de cálculo realizados.

El cálculo de proyección poblacional que se realizará será por extrapolación, es decir, se trata de aplicar a la población de partida una fórmula matemática de crecimiento, ya sea geométrica o logística. El cálculo se realizará para la población total, sin desagregarla según la edad o condición social, y se realizará, con el fin de comparar y promediar los siguientes métodos:

- Modelo de Recomendaciones para proyectos de abastecimiento y saneamiento
- Modelo Geométrico



## Modelo 1. Recomendaciones para proyectos de abastecimiento y saneamiento

### a. Cálculo de la tasa de crecimiento

Se realiza siguiendo lo recogido en las "Normas para la redacción de proyectos de abastecimiento y saneamiento" publicadas por el MOPU en 1977.

El Método de cálculo emplea la siguiente fórmula del interés compuesto estableciendo  $\alpha$  como la tasa de crecimiento anual

$$P = P_0 (1 + \alpha)^t$$

Para el cálculo de  $\alpha$  se toman como base las poblaciones del último censo realizado y las de los censos de 10 y 20 años antes, considerando de esta manera que evalúa correctamente el crecimiento demográfico, se calculan las tasas de crecimiento anual acumulativo correspondientes a los intervalos entre cada uno de estos censos y el último realizado.

Aplicaremos las siguientes fórmulas:

$$P_0 = P_1 (1 + \beta)^{10} \text{ deduciéndose } \beta = (P_0/P_1)^{1/10} - 1$$

$$P_0 = P_2 (1 + \gamma)^{20} \text{ deduciéndose } \gamma = (P_0/P_2)^{1/20} - 1$$

Una vez obtenidos estos valores se calcula  $\alpha$  mediante la siguiente fórmula

$$\alpha = \frac{2\beta + \gamma}{3}$$

Donde:

	Concepto	Valor	Valor calculado
$P_0$	Población del año de inicio del cálculo de proyección (año 2020)	210.309 hab.	
$P_1$	Población del censo de 10 años atrás de $P_0$	206.015 hab	
$P_2$	Población del censo de 20 años atrás de $P_0$	196.289 hab	
$\beta$	tasa de crecimiento anual acumulativo periodo 10 años atrás		0,0021
$\gamma$	tasa de crecimiento anual acumulativo periodo 20 años atrás		0,0035
$\alpha$	Tasa de crecimiento aplicable		<b>0,0025</b>

### b. Cálculo de los crecimientos

Obtenida la tasa de crecimiento se aplicará la fórmula siguiente para el cálculo de los incrementos de población

$$P = P_0 (1 + \alpha)^t$$

Fórmula en la que:

	Concepto	Valor	Valor calculado
$P_0$	Población del año de inicio del cálculo de proyección (año 2020)	210.309 hab.	
$t$	Periodo de tiempo para el que se calcula el crecimiento	15	
$\alpha$	Tasa de crecimiento aplicable		<b>0,00188</b>
$P$	Población resultante		218.428



Aplicando la fórmula anterior en un periodo de 15 años, considerando el plazo de entrada en vigor del Plan General propuesto en un mínimo de un año, se obtienen los siguientes resultados.

Año	Población (hab.)
2.020	210.309
2.021	210.841
2.022	211.374
2.023	211.908
2.024	212.444
2.025	212.981
2.026	213.520
2.027	214.060
2.028	214.601
2.029	215.144
2.030	215.688
2.031	216.233
2.032	216.780
2.033	217.328
2.034	217.877

En consecuencia,

Incremento de población en el año horizonte programado:	7.568 hab.
---	------------

### Modelo 2. Método de crecimiento Geométrico

El modelo geométrico consiste en considerar que a iguales periodos de tiempo corresponde el mismo porcentaje de incremento de la población, es decir, un crecimiento de la población de tipo exponencial. Para el cálculo de este incremento se utiliza la fórmula del interés compuesto.

El uso de este modelo puede dar resultados altos, en especial para poblaciones comenzando a desarrollarse, ya que tienden a tener tasas de crecimiento elevadas mientras alcanzan su estabilización. Este método es por lo tanto recomendable para poblaciones que se encuentran en pleno desarrollo y por periodos cortos en el futuro (10-15 años).

#### a. Cálculo de la tasa de crecimiento

La tasa de crecimiento  $\alpha$  se calcula de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\alpha = (P_0 - P_1)^{1/T_1} - 1$$

Fórmula en la que los valores son:

	Concepto	Valor
$P_0$	Población del año de inicio del cálculo de proyección (año 2020)	1.286 hab.
$P_1$	Población del censo de en $T_1$ años atrás	Variable.
$T_1$	Periodo de tiempo para cálculo de tasa	Variable
$\alpha$	Tasa de crecimiento aplicable	



El cálculo del incremento de crecimiento requiere el conocimiento de al menos tres censos en espacios de tiempo relativamente cortos, a fin de obtener un valor promedio de esta tasa. De acuerdo con esta premisa hemos calculado la tasa para tres periodos de censo situados en la misma franja que en el modelo de cálculo anterior: 10, 15 y 20 años atrás de la fecha actual.

Sigla	Descripción	Valor 1	Valor 2	Valor 3
$P_0$	Población último censo (2020)	1.286 hab.		
	Año actual de cálculo	2020		
$T_i$	Tiempo considerado	10	15	20
	Año de cálculo considerado	2.010	2.005	2.000
$P_i$	Población al año $T_i$	1.083 hab.	777 hab.	579 hab.
$\alpha$	Tasa de crecimiento resultante	<b>0,0173</b>	<b>0,0342</b>	<b>0,0407</b>

Con las consideraciones anteriores se obtiene que la tasa de crecimiento ponderada de los tres valores obtenidos que sería:

$$\alpha = 0,030732$$

#### b. Cálculo de los crecimientos

Obtenida la tasa de crecimiento se aplicará la fórmula siguiente para el cálculo de los incrementos de población

$$P = P_0 (1 + \alpha)^T$$

Donde:

	Concepto	Valor	Valor calculado
$P_0$	Población del año de inicio del cálculo de proyección (año 2020)	1.286 hab.	
$T$	Periodo de tiempo para el que se calcula el crecimiento		
$\alpha$	Tasa de crecimiento aplicable		<b>0,030732</b>
$P$	Población resultante		

Aplicando la fórmula anterior en un periodo de 16 años, considerando el plazo de entrada en vigor del Plan General propuesto en un mínimo de un año, se obtienen los siguientes resultados:

Año	Población (hab)
2.020	210.309
2.021	210.841
2.022	211.374
2.023	211.908
2.024	212.444
2.025	212.981
2.026	213.520
2.027	214.060
2.028	214.601
2.029	215.144
2.030	215.688
2.031	216.233
2.032	216.780
2.033	217.328
2.034	217.877
2.035	<b>218.428</b>

Incremento de población en el año horizonte programado: **7.568 hab.**

### 1.8.2.2. Tendencia futura del parque de viviendas

#### Estructura de los hogares

El número de viviendas se calculará en función de la carga de población considerada y en dos factores de distribución: el porcentaje de viviendas principales y secundarias y la ratio de habitantes por vivienda.

#### Evolución del tamaño de los hogares

El valor conformado del tamaño medio de hogar, número de habitantes por hogar, es el obtenido del último censo oficial de Población y Vivienda de INE del año 2011. La comparación de estos datos con los censos anteriores nos permite establecer que este valor ha ido disminuyendo, acomodándose a unidades familiares integradas por cada vez un menor número de miembros.

En la siguiente tabla se refleja esta tendencia que se repite no sólo en la Comunidad de Madrid, sino en todo el territorio nacional. El aumento de hogares unifamiliares y de dos miembros (más de 5 puntos) junto con la disminución progresiva de los hogares con cuatro o más personas, reduce el valor medio total.

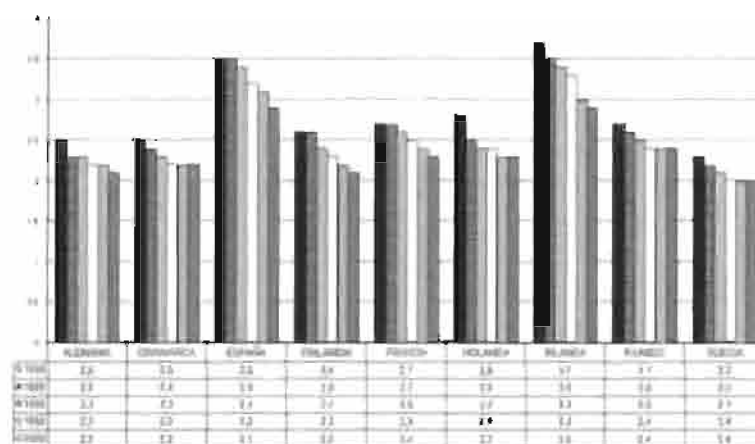
Sección Productivos	Total Hogares	1 miembro	2 miembros	3 miembros	4 miembros	5 miembros	6 o más personas
Nº hogares 2001	61.260	6.678	12.851	14.480	19.175	5.886	2.190
Nº hogares 2011	74.951	13.022	22.568	18.863	15.684	3.500	1.314

Evolución del tamaño de los hogares.  
Fuente: INE. Censos de Población y vivienda.



Esta tendencia, con mayor o menor incidencia, se ha producido un cambio de modelo de la estructura de los hogares, de tal forma que el número de hogares de 1 miembro y 2 miembros supone un aumento de un 49% y 43% respectivamente, mientras que disminuye en un 22% y 68% para cuatro y cinco miembros respectivamente. Por lo tanto, la tendencia, sin poder tener todavía los datos del censo de 2021, indican un avance hacia un cambio de estructura de los hogares que implica viviendas más pequeñas y una densificación de las ciudades.

El ratio para el caso de Móstoles es de 2,73 personas por vivienda. La tendencia de la reducción del número de habitantes por vivienda e ir a unidades de menor dimensión, es una tendencia que se produce, no solo en España, sino que se ha producido en Europa con una media de 2 personas por vivienda, tal y como refleja el siguiente cuadro.



Evolución del número de miembros por hogar en Europa.

Fuente: La política de vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y Retos Raquel Rodríguez Alonso Madrid (España), septiembre de 2009

2020	Total nacional		CAM	
	Hogares	%	Hogares	%
Tamaño del hogar	Unidad: mil de hogares/miles de hab.			
1 miembro	4.889,90	26,07%	675,70	25,72%
2 miembros	5.703,68	30,41%	795,30	30,27%
3 miembros	3.845,78	20,51%	526,00	20,02%
4 miembros	3.219,76	17,17%	457,80	17,43%
5 o más	1.095,70	5,84%	172,20	6,56%
<b>Total</b>	<b>18.754,82</b>		<b>2.627,00</b>	
Habitantes (mil hab)	47.394,22		6.752,76	
Hab/hogar	2,5270		2,5705	

Encuesta Continua de Hogares 2020: Valores nacionales y CAM. Fuente: INE.

La tendencia se produce también en nuestro país donde el tamaño medio de los hogares está en descenso desde hace años. En la última Encuesta Continua de Hogares (ECH), con datos de 2020, los valores para el total del país y para la CAM, recogidos en la anterior tabla, así lo demuestran.



Se recoge esta misma tendencia en el documento España en Cifras publicado por el INE donde se recoge que: *Los hogares más frecuentes son los formados por dos personas (30,41% del total), seguidos de los unipersonales (26,07%)*. Según la Encuesta Continua de Hogares, hay 18,75 millones de hogares en 2020, un 0,81% más que el año anterior (18,60 en 2019). El tamaño medio se sitúa en 2,5 personas por hogar.

Hogares según su composición (año 2020)			
	Valor	Variación anual	%
Total de hogares	18.754.800	0,7	
Tamaño medio del hogar	2,5	0	
Persona sola menor de 65 años	2.758.500	-0,9	14,71%
Persona sola de 65 años o más	2.131.400	6,1	11,36%
Pareja sin hijos	3.913.800	-0,6	20,87%
Pareja con hijos	6.208.100	-0,2	33,10%
Madre o padre con hijos	1.944.800	3	10,37%

Principales indicadores de composición de hogares. España en cifras 2020. Publicación del INE

Por lo que respecta al municipio de Móstoles, en el año 1991, la población era de 193.056 habitantes de acuerdo con el Censo de Población de Viviendas de la fecha lo que daba un valor de tamaño medio familiar de 3,64 hab/viv.

En la tabla resumen de la evolución se recogen los datos de tres CPV posteriores y el valor del tamaño medio de hogar ha ido descendiendo hasta los 2,74 de los datos actuales con el último censo de 2011.

Evolución del tamaño de los hogares en el municipio			
Año	Habitantes	Hogares	Hab/Hogar
1991	193.056	53.012	3,64
2001	197.062	61.260	3,22
2011	205.015	74.951	2,74

Evolución del número de miembros por hogar.  
Fuente: INE, Censos de Población y Vivienda

Partiendo de estos datos, y considerando la evolución que se refleja en la Encuesta Continua de Hogares, se entiende que el valor del tamaño medio de hogares podría seguir descendiendo durante los siguientes quinquenios. Sin alcanzarse el tamaño medio de los hogares europeos de países desarrollados (una media de 2 ocupantes por hogar) si es posible que se acerque en el año horizonte de desarrollo del PGOU (2035) una tasa cercana. De cara a la seguridad, se ha establecido un a efectos de cálculo, un valor actual de **2,50 hab/viv**.

### Evolución del número de Viviendas Principales

Las proyecciones se realizan a doce años, para ajustar así el parque de vivienda para el que se dimensionará el futuro modelo territorial municipal propuesto. Los cálculos de las nuevas viviendas parten del análisis y la evolución de las cifras de los tres últimos censos de vivienda del INE: años 1991, 2001 y el último realizado en el 2011.

El número total de viviendas en el municipio de Móstoles a lo largo de los últimos 20 años ese ha incrementado en un porcentaje total del 123%, pero, lógicamente, en los últimos 10 años analizados (2001-2011) el porcentaje ha sido inferior al del anterior periodo.



Variación número de viviendas			
Año	1991	2001	2011
Viviendas	61.730	72.132	79.590
Variación		14,42%	9,37%

Evolución del número de viviendas. Fuente: INE, Censos de población y Vivienda

A lo largo de los datos de los últimos censos, el porcentaje de viviendas principales ha sido el siguiente:

Porcentajes clases de vivienda. Censo de Población y vivienda 2011			
Año	Totales	Principales	% principal
1991	61.730	52.783	85,51%
2001	72.132	61.260	84,93%
2011	79.590	74.950	94,17%
<b>Promedio</b>			<b>88,20%</b>

Evolución del porcentaje de viviendas principales.

Fuente: INE, Censos de población y Vivienda

Paralelamente al incremento de viviendas, la proporción de hogares, o viviendas principales, ha ido aumentando en Móstoles hasta llegar al 94,17% actual. La tendencia ha ido afianzándose a medida que el municipio se ha posicionado como alternativa, por situación y valores de mercado de vivienda, a residencia permanente.

El porcentaje medio de los datos tabulados sería de un 88%, pero entendemos que el 85% de viviendas principales es el porcentaje lógico de acuerdo con los datos reales y con la tendencia de la CAM (85%) y de los municipios de su entorno englobados en la zona Sudeste (65%), y de acuerdo con los últimos datos, se considera un **75% de viviendas principales a efectos de cálculo.**

Porcentajes clases de vivienda. Censo de Población y Vivienda 2011							
Año 2011	Totales	Principal	% Principal	Secundaria	% Secundaria	Vacia	% Vacía
<b>Móstoles</b>	79.590	74.950	94,17%	1.648	2,07%	2.993	3,76%
<b>Zona Sur</b>	509.355	468.352	91,95%	9.016	1,77%	32.038	6,29%
<b>CAM</b>	2.894.680	2.496.452	86,24%	162.102	5,60%	263.416	9,10%

Porcentajes de clases de viviendas. Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2011

### Evolución del número de Viviendas Secundarias

De acuerdo con los datos del Censo de Población y Vivienda de 2011, las viviendas secundarias en Móstoles son 1.684, lo que supone un 2,07% del total. El porcentaje ha disminuido en un 56,91% respecto al censo de 2001. (2.895 viviendas secundarias)

Salvo en este censo del 2001, el porcentaje de viviendas secundarias se fija en un promedio de 2,85%, siendo inferior en 2011 con un 2,07%. En el año 2001, de forma circunstancial el porcentaje de vivienda secundaria aumenta un 50% llegando al 4,01%. Sin embargo, el porcentaje de disminución de la vivienda secundaria en el último periodo se encuentra en consonancia con el aumento poblacional de la población fija que ha ido adquiriendo la localidad, encontrándose muy por debajo de la media de la comunidad que se fija en un 5,60%, aunque algo por encima de la zona Sur Metropolitana que se fija en un 1,77%.



Porcentajes clases de vivienda. Censo de Población y vivienda					
Año	Totales	Principales	%principal	Secundarias	%secundarias
1991	61.730	52.783	85,51%	1.513	2,45%
2001	72.132	61.260	84,93%	2.895	4,01%
2011	79.590	74.950	94,17%	1.648	2,07%
<b>Promedio</b>			<b>88,20%</b>		<b>2,85%</b>

Evolución del porcentaje de viviendas secundarias.  
Fuente: INE, Censos de población y Vivienda

Se entiende que, en buena lógica, el porcentaje del número de viviendas secundarias en el año horizonte estará en estos valores por lo que, a efectos de cálculo, se establece en un **2,8% el porcentaje de viviendas secundarias a considerar.**

### Evolución del número de viviendas vacías

De acuerdo con los datos del Censo de Población y Vivienda de 2011 las viviendas vacías en Móstoles alcanzan las 2.993, lo que supone un 3,76% del total. En este censo únicamente se tabulan las viviendas vacías, no recogándose las consideradas "de otro tipo" por lo que se ha considerado así en todos los censos anteriores.

Porcentajes clases de vivienda. Censo de Población y vivienda							
Año	Totales	Principales	%principal	Secundarias	%secundarias	Vacías	%vacía
1991	61.730	52.783	85,51%	1.513	2,45%	7.275	11,79%
2001	72.132	61.260	84,93%	2.895	4,01%	7.690	10,66%
2011	79.590	74.950	94,17%	1.648	2,07%	2.993	3,76%
<b>Promedio</b>			<b>88,20%</b>		<b>2,85%</b>		<b>8,74%</b>

Evolución del porcentaje de viviendas vacías.  
Fuente: INE, Censos de población y Vivienda

Tal y como se observa en la tabla anterior el número de viviendas vacías en Móstoles, al igual que ocurre en el caso de las viviendas secundarias, ha disminuido de forma notable hasta alcanzar valores de 3,76% (Censo 2011), lo que supone un descenso de más de 7 puntos que, en gran medida, está vinculado al aumento de la población en estos últimos años. Dada la moderada actividad promotora de los últimos años, la tendencia indica que este porcentaje de viviendas se mantendrá en el entorno de los valores actuales. No obstante, de acuerdo con los criterios generales de limitación del número de viviendas vacías, se considera adecuado que el porcentaje vivienda vacía al año horizonte sea inferior al 6,29% del número total de viviendas necesarias en la zona Sur Metropolitana, por lo que, en el presente caso, de acuerdo con el resto de los valores reales, se establece en un promedio de **8% de viviendas vacías a efectos de cálculo.**

### 1.8.2.3. Cálculo de la proyección del parque de viviendas

#### Coeficiente de corrección de rigidez

En la evaluación de la demanda residencial en relación con el crecimiento demográfico, se está empleando por todos los urbanistas en la última década en Europa, un coeficiente de corrección de rigidez, en el que se tiene en cuenta no sólo la población del municipio y su entorno, sino el plazo de vigencia estimado para el planeamiento.

Dentro de sus objetivos, el documento de un plan general calcula un número de viviendas como consecuencia del desarrollo máximo de sus propuestas de ordenación. En la práctica urbanística, tradicionalmente la oferta ha sido superior a la necesidad en un factor importante, que hace muchos años se llegaba a situar para algunos casos en 6, es decir se multiplicaba por seis veces la cantidad necesaria. Hoy en día este factor se ha reducido racionalmente a la horquilla entre 1,5, 2 y hasta 3. Este factor es lo que se denomina "factor de esponjamiento" o "factor de corrección de rigidez de oferta".

La justificación de esta importante mayoración se apoya en diversas cuestiones:



- La oferta no puede limitarse a las necesidades estrictas dado que el mercado inmobiliario no funciona como sistema eficiente en la asignación de recursos.
- El ajuste exacto produciría tensiones especulativas no deseables en el mercado inmobiliario.
- Las razones estructurales por las que se produce el desajuste:
  - Falta de una total transparencia del mercado
  - Situaciones estructurales de desequilibrio Inmobiliario singularizado por la abundante oferta de suelo y escasez para satisfacer la demanda efectiva.
  - La ralentización que implica la gestión urbanística, por la cual parte del suelo clasificado y calificado por el planeamiento tarda tiempo en transformar su aprovechamiento y estar disponible en el mercado.
  - Restricciones a la movilidad residencial derivadas del aprecio tradicional al régimen de propiedad, sobre todo en ámbitos de cultura y tradición rural.

Las anteriores motivaciones podrían acometerse desde medidas de carácter global, abordadas tanto a nivel estatal como de las distintas comunidades para favorecer una mayor transparencia, agilizar la tramitación urbanística o promover un cambio en la consideración de la tenencia de vivienda.

A todo lo anterior cabría añadir el plazo real de vigencia de los planeamientos de ámbito municipal que superan habitualmente los teóricos horizontes de desarrollo, marcados habitualmente en 12 años, y llegando con frecuencia a superar los 20 años de vigencia.

Entre tanto no se producen acciones destinadas a corregir la situación descrita, entendemos necesaria la aplicación de este factor de corrección de rigidez partiendo de considerar el número de viviendas calculado como un **mínimo**.

En el caso del presente documento no se han considerado, por las circunstancias actuales del mercado y la promoción inmobiliaria, valores altos de las tradicionales horquillas y se fija en **1,25 el valor del coeficiente**.

Se incluye a continuación una tabla resumen con los resultados de aplicar los datos anteriormente justificados para los dos modelos de cálculo de crecimiento poblacional descrito en punto anterior. En dichos cálculos el coeficiente anterior de 1,25 se aplica sobre las viviendas de nueva creación como consecuencia del incremento poblacional, no sobre las existentes.

#### Escenario de crecimiento a partir del Método 1

Partimos de los datos de proyección de población obtenidos por el método recogido en las "Normas para la redacción de proyectos de abastecimiento y saneamiento" publicadas por el MOPU en 1977. A partir de aquí los datos manejados son los siguientes

Año inicio de cálculo	2021
Año horizonte de desarrollo	2034
Proyección de población estimada	217.328 Hab
Incremento de población en el año horizonte programado:	7.019 Hab
Tamaño medio de hogar (Hab/viv)	2,5
Porcentaje de viviendas principales	95%
Coeficiente de corrección de rigidez	1,25
Viviendas actuales (censo CPV 2011)	74.951



## Escenario 1 Método MOPU

Proyección de viviendas necesarias a 12 años				
(Personas)				
		Secundarias	Vacías y otras	Total
Viviendas principales necesarias hasta + 2019 2,3	2.808			
Viviendas necesarias totales	77.759	1.708	3.081	82.547

1.1

Tasa de crecimiento viviendas obtenidas desde datos del censo CPV 2011				
	Actual	Incremento	Total	%
Viviendas principales	74.951	2.808	77.759	94,20%
Viviendas secundarias	1.649	59	1.708	2,07%
Viviendas vacías	2.992	89	3.081	3,73%
Total	79.592	2.955	82.547	100,00%

### CAPACIDAD DE ACOGIDA RESIDENCIAL MÁXIMA (Escenario 1)

	NUEVAS VIVIENDAS
CAPACIDAD DE ACOGIDA MÁXIMA	82.547
Incremento mínimo necesario x Coeficiente de Corrección =1,25	83.286
INCREMENTO TOTAL VIVIENDAS	3.694

De acuerdo con la tabla resumen anterior, el número de viviendas obtenidas para el primer escenario está **3.694** nuevas viviendas.



## Escenario de crecimiento a partir del Método 2

Partimos de los datos de proyección de población obtenidos por el método geométrico. A partir de aquí los datos manejados son los siguientes:

Año inicio de cálculo	2021
Año horizonte de desarrollo	2034
Proyección de población estimada	217.155 hab
Incremento de población en el año horizonte programado:	6.846 hab.
Tamaño medio de hogar (Hab/viv)	2,5
Porcentaje de viviendas principales	95%
Coefficiente de corrección de rigidez	1,25
Viviendas actuales (censo CPV 2011)	74.951

## Escenario 2. Método Geométrico

Proyecciones de viviendas necesarias a 12 años				
	Principales	Secundarias	vacías y otras	Total
Viviendas permanentes necesarias nuevas = 6846 / 2,5	2.738			
<b>Viviendas necesarias totales</b>	<b>77.689</b>	1.707	3.078	<b>82.475</b>

2.1

Tasa de crecimiento viviendas obtenidas desde datos del censo CPV 2011				
	Actual	Incremento	Total	%
Viviendas principales	74.951	2.738	77.689	94,20%
Viviendas secundarias	1.649	58	1.707	2,07%
Viviendas vacías	2.992	86	3.078	3,73%
<b>Total</b>	<b>79.592</b>	<b>2.883</b>	<b>82.475</b>	<b>100,00%</b>

### CAPACIDAD DE ACOGIDA RESIDENCIAL MÁXIMA (Escenario 2)

	Nº DE VIVIENDAS
CAPACIDAD DE ACOGIDA MÁXIMA	<b>82.475</b>
Incremento mínimo necesario x Coeficiente de Corrección = 1,25	<b>83.195</b>
<b>INCREMENTO TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>3.603</b>

De acuerdo con la tabla resumen anterior, el número de viviendas obtenidas para el primer escenario está 3.603 nuevas viviendas.

### Escenario de crecimiento considerado

En función de estas dos consideraciones, y de acuerdo resultados obtenidos en los dos escenarios (crecimiento optimista el primero y conservador el segundo) se ha considerado como base de cálculo de las viviendas necesarias a considerar en el POM el punto intermedio entre los dos escenarios.

Lo que nos lleva a considerar para el desarrollo previsto, de 83.241 viviendas totales como desarrollo máximo horizonte del PGOU, lo que implicaría una **necesidad de viviendas de 3.649 viviendas sobre las actualmente existentes para el año 2034.**

#### 1.8.2.4. Antigüedad del parque inmobiliario de Móstoles

En lo que respecta a la edad de la edificación, con los datos extraídos de Catastro actualizados a fecha de noviembre de 2021, se obtiene, según se refleja en la siguiente tabla que el 98% de la edificación construida pertenece a después de los años 70, siendo la década de los 70 a los 80 el proceso expansivo mayor llegando a cuotas de un 38,33% del parque inmobiliario. El segundo boom inmobiliario de gran envergadura se produce en entre los años 2000 a 2010, alcanzando cuotas del 21% del parque construido. Es importante denotar, que es en 1980 cuando se aprueban las primeras Normas Básicas de Edificación (NBE CT 1979). Lo que lleva a concluir que gran parte del parque inmobiliario de Móstoles carece de aislamiento térmico. De acuerdo con el cuadro resumen en torno a 70.000 inmuebles se encuentran en esa situación de ineficiencia energética y envejecimiento, lo que hace recomendable su paulatina renovación.

Años	Nº inmuebles catastrales	% inmuebles
Antes S.XIX	1	0,00%
Siglo XIX	1	0,00%
1900-1950	232	0,13%
1950-1960	143	0,08%
1960-1970	2472	1,40%
<b>1970-1980</b>	<b>67602</b>	<b>38,33%</b>
1980-1990	19023	10,79%
1990-2000	25826	14,64%
2000-2010	37041	21,00%
Desde 2010	24034	13,63%
<b>Total general</b>	<b>176375</b>	<b>100,000%</b>

Antigüedad de los Inmuebles. Elaboración propia a partir de datos de la Dirección General de Catastro

La estructura urbana de crecimiento de Móstoles radica en una nítida configuración radio-céntrica, estructura que se ha implantado en la forma de crecimiento urbanístico desmesurado en los últimos 40 años, llegando a ser su crecimiento uno de los más espectaculares del país. El crecimiento radio-céntrico del que hablamos se muestra en la siguiente imagen, donde se evidencia como las viviendas más antiguas (hasta 1970) se localizan en la zona central y las más nuevas (desde 1970) en las zonas más periférica



Figura. Antigüedad de los inmuebles. Elaboración propia a partir de datos de la Dirección General de Catastro

Para que la renovación del parque inmobiliario se renueve es necesario considerar la necesidad de crear nuevas viviendas que permita evolucionar la cifra neta y porcentual de viviendas más renovadas, que permita la futura renovación de las viviendas más obsoletas. Un criterio óptimo sería la renovación de al menos el 25% del parque inmobiliario. Por otro lado, existen usos en el interior de zonas urbanas consolidadas, como es el caso del área que nos ocupa que se encuentran degradadas y con el uso industrial-almacén que poco tienen que ver con la realidad física construida del entorno y que llevan a su necesaria reconversión y transformación.

La imagen siguiente muestra la distribución de superficie de usos mayoritaria por manzana catastral. Según la tabla siguiente la superficie mayoritaria, como no podría ser de otra forma es la residencial alcanzando cuotas del 75,28%.

Uso	% Uso
Admin	0,07%
Almacén	12,94%
Comercial	4,00%
Deportivo	1,48%
Educación	0,50%
Hostelería	0,81%
Hotel	0,04%
Industrial	0,82%
Ocio	0,01%
Oficinas	1,49%
Otros Usos	2,53%
Religioso	0,04%
Sin edificar	0,00%
Vivienda	75,28%

Usos mayoritarios. Elaboración propia a partir de datos de la Dirección General de Catastro

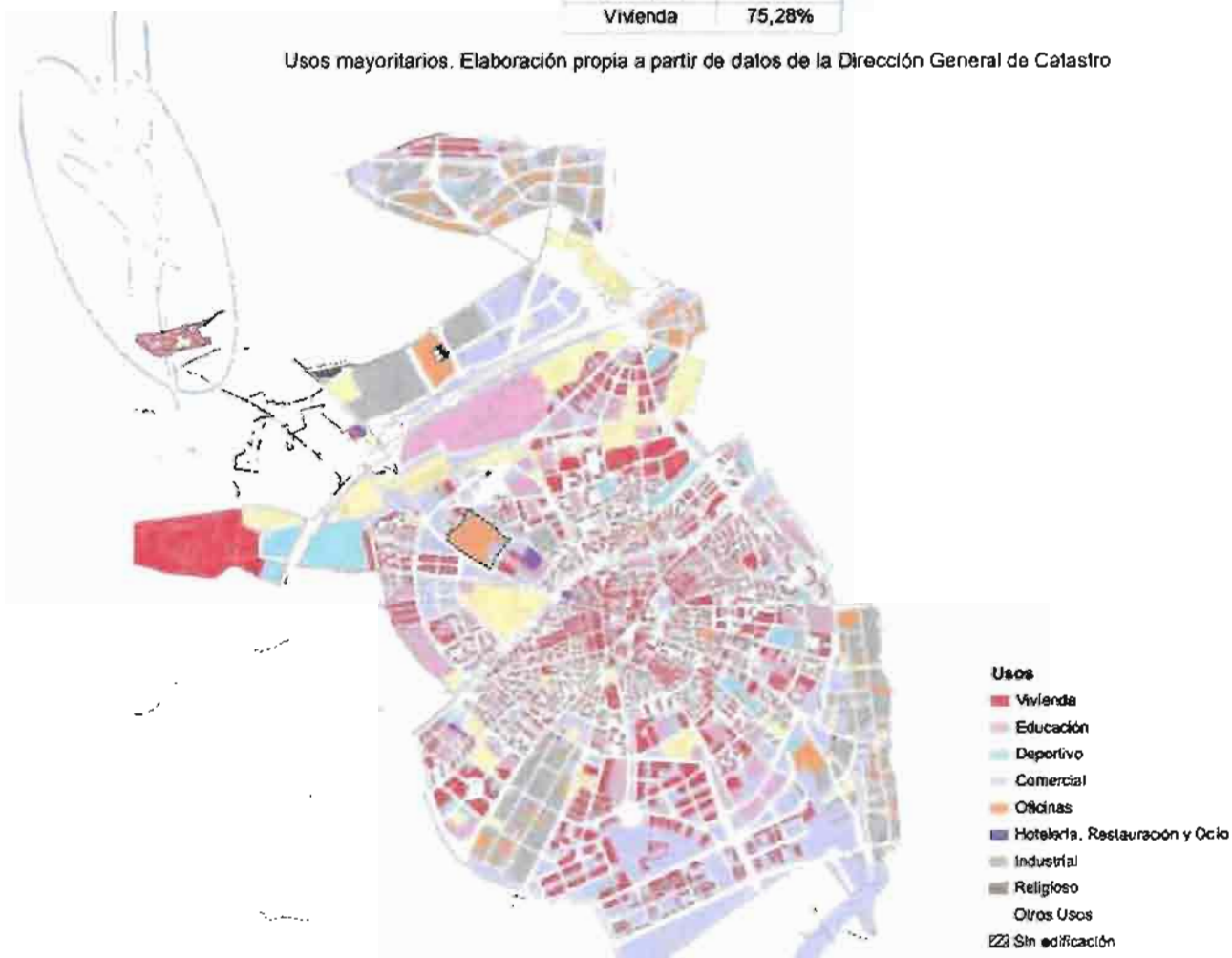


Figura. Plano usos predominantes. Elaboración propia a partir de datos de la Dirección General de Catastro

### 1.8.2.5. Conclusiones

Según los datos de los puntos anteriores, la capacidad de acogida de viviendas en el municipio de Móstoles sería:

- Para atender el crecimiento poblacional: un máximo de 3.603 viviendas nuevas viviendas, para un máximo total de 217.877 de población para el año 2034.
- Para permitir la renovación del parque de viviendas existente: un mínimo de 2.849 nuevas viviendas
- Valor total de capacidad de acogida de viviendas = 6.452 viviendas.

### 1.8.3. Viabilidad de la materialización de la capacidad de vivienda

#### 1.8.3.1. Suelo Urbano Consolidado

El suelo urbano consolidado de residencial existente en el municipio de Móstoles está, a fecha de hoy, y según los análisis expuestos anteriormente, prácticamente colmatado. Su capacidad de absorción de nuevas viviendas pasaría por la transformación de antiguos suelos industriales o por la demolición y sustitución de las viviendas existentes debido a la edad de las mismas, lo que lleva a la necesaria renovación del parque de viviendas vigente ya analizada en el punto 1.8.2.4 de este documento.

La transformación conlleva el desarrollo de los preceptivos instrumentos urbanísticos de modificación de usos y el cumplimiento de los plazos de tramitación.

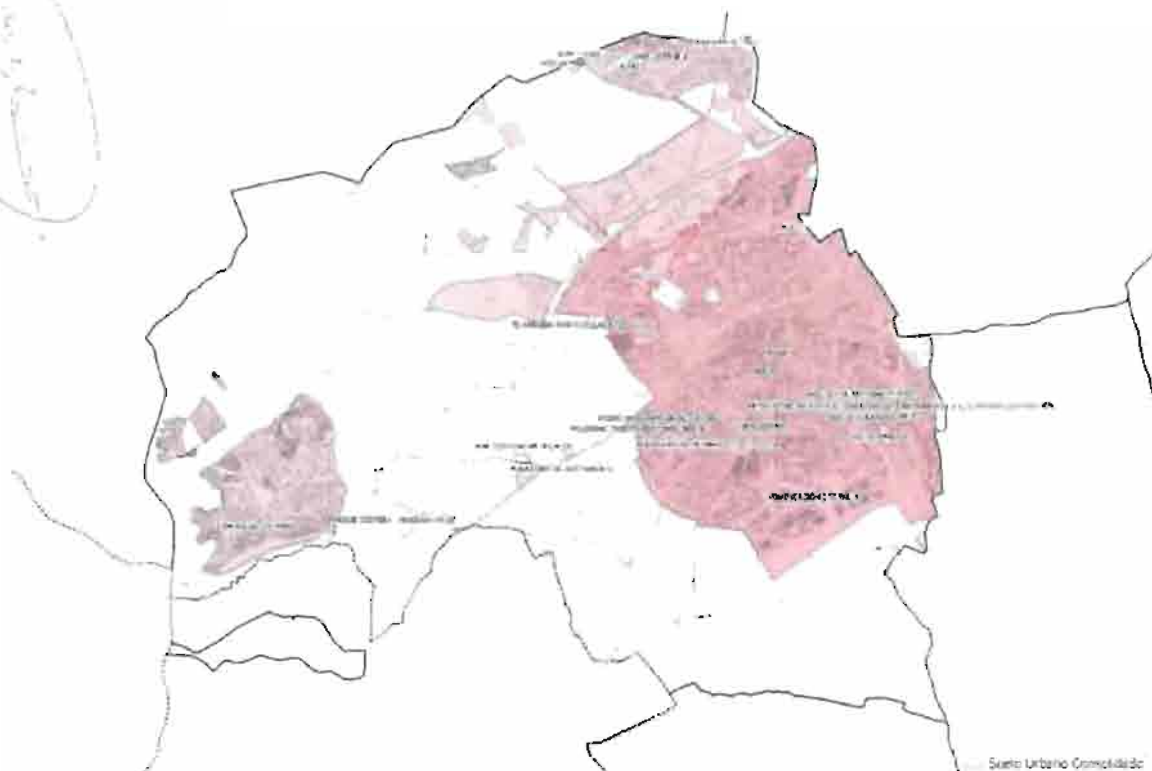


Figura. Suelo Urbano Consolidado. Fuente: Elaboración Propia

### 1.8.3.2. Suelo Urbano No Consolidado

En cuanto al Suelo Urbano No Consolidado se indica que desde que el PGOU fue aprobado en 2009 no se ha ejecutado ningún ámbito de actuación del Suelo Urbano No Consolidado, quedando los ámbitos que se muestran en el gráfico adjunto sin desarrollar, dentro de los que se encuentra el SUNC-4, objeto de desarrollo del presente Plan Parcial.

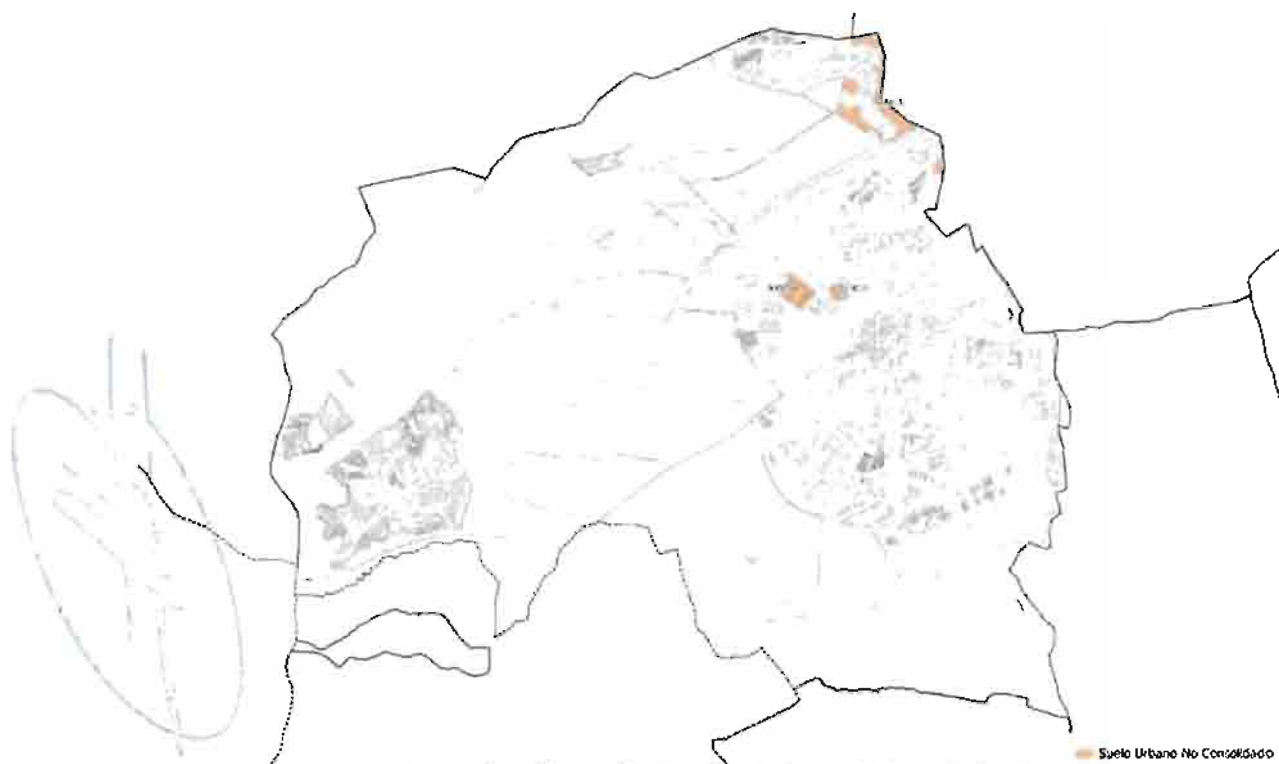


Figura. Suelo Urbano No Consolidado. Fuente: Elaboración Propia

### 1.8.3.3. Suelo Urbanizable

El único suelo urbanizable que se han desarrollado es el PAU 4-Móstoles Sur (con su Modificación 2), y la modificación puntual del Plan Parcial del Sector 7.

Sin embargo, el resto de los sectores de suelo urbanizable, en ningún caso se han desarrollado.

El estancamiento se puede observar en el análisis sobre la evolución de la superficie del suelo residencial realizado en el apartado 1.3.2.2 del presente documento, donde se puede comprobar que el suelo residencial de Móstoles se encuentra prácticamente inmóvil desde el año 2009, fecha de aprobación del vigente PGOU.

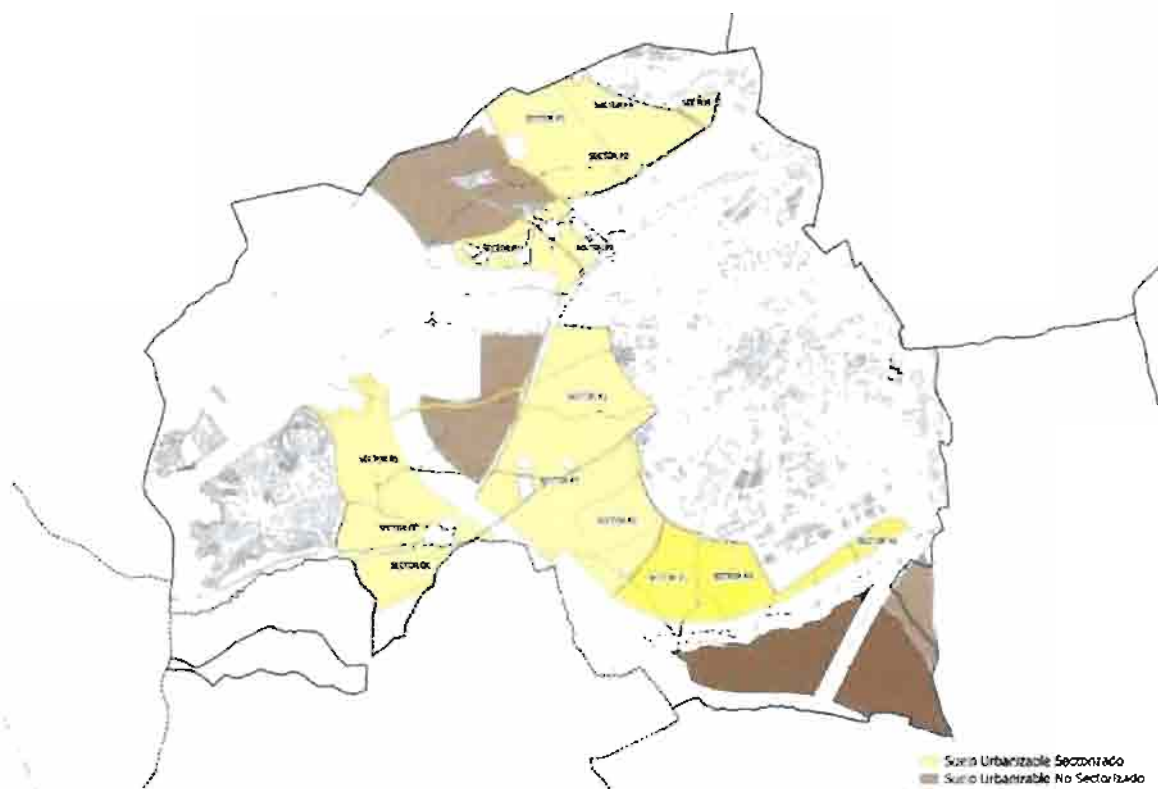


Figura. Suelo Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado Fuente: Elaboración Propia

#### 1.8.3.4. Capacidad total

El análisis anterior muestra como la capacidad vacante o restante para coger viviendas en el municipio de Móstoles, no ha alcanzado en ningún caso los máximos previstos según el Plan General de 2009. Existe al menos un 18% del suelo que se encuentra en situación de urbanizable sectorizado.

Sin embargo, una fracción de un 0,64% es Suelo Urbano No Consolidado, entre el que se encuentra el SUNC-4, que por sostenibilidad de recursos y por lógica de desarrollo y crecimiento de la ciudad debe desarrollarse de forma prioritaria.

CLASE DE SUELO	AREA (m2)	%
Suelo Urbano Consolidado	27.754.219,57	44,87%
Suelo Urbano No Consolidado	398.273,83	0,64%
Suelo Urbanizable Sectorizado	11.127.414,11	17,99%
Suelo Urbanizable No Sectorizado (APLAZADO)	6.915.058,64	11,18%
Suelo No Urbanizable Protegido	15.685.506,18	25,32%
<b>Total</b>	<b>61.860.472,33</b>	

Superficie clasificación suelo. Fuente: Elaboración propia a partir de

La crisis inmobiliaria de 2012 puso en un punto de parálisis el desarrollo del suelo. Sin embargo, el cálculo de la evolución futura de población indica una alta probabilidad de tensión inmobiliaria en el futuro y justifica la necesidad de incorporación de nuevas viviendas, no solo por evolución demográfica sino por la necesaria actualización del parque inmobiliario dada la antigüedad de este.



#### 1.8.4. Número máximo de viviendas

Para el establecimiento del número máximo de viviendas para el SUNC-4, en base a las necesidades de vivienda antes justificadas, se estima una superficie media de vivienda tipo de 97,50 m<sup>2</sup>c/vivienda, lo que daría como resultado un total de: 159.752 m<sup>2</sup>c / 97,5 m<sup>2</sup>c/viv. = 1.638 viviendas.

SUELOS LUCRATIVOS							
Uso pormenorizado	Zona de ordenanza	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> s)	Régimen	Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> c)	Coef. Edif. (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Nº máximo de viviendas	Media (m <sup>2</sup> c/viv)
Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar Grado 1 (RM.1)	26.718	Libre	111.180	4,18124	1.140	97,5
	Residencial Multifamiliar Grado 2 (RM.2)	4.752	VPPL	31.950	6,72348	327	97,5
	Residencial Multifamiliar Grado 3 (RM.3)	5.016	Libre	16.622	3,31380	171	97,5
<b>TOTAL SUELOS LUCRATIVOS</b>		<b>36.486</b>	<b>-</b>	<b>159.752</b>	<b>-</b>	<b>1.638</b>	<b>97,5</b>

Este número de viviendas, respecto de las que se concluye en los estudios anteriores como nuevas viviendas necesarias hasta el 2034, 3.603 viviendas, suponen un 45% que, si tenemos en cuenta el Escenario Normalizado analizado en el punto 5.1.5. *La rentabilidad pública del desarrollo del ámbito. Aplicación de los tres escenarios económicos: recesivo, normalizado y expansivo*, se desarrollarán entre los años 2024 y 2030, por lo que su número se considera adecuado para el desarrollo sostenible en el tiempo acorde con las necesidades poblacionales justificadas.

#### 1.9. Cumplimiento de las previsiones de reserva de vivienda de protección pública

De acuerdo con lo establecido en el artículo 7.1.a) 2 del TRLSRU, el desarrollo del SUNC-4 es una actuación de transformación urbanística de urbanización, dado que su objeto es reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

Por su parte, el artículo 20 del propio TRLSRU, recientemente modificado por la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda establece lo siguiente:

*"Artículo 20 Criterios básicos de utilización del suelo*

*1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán:*

*a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.*

*b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.*



*Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.*

*No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximidas para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.*

Dado que en la LSCM no se prevé esta situación para suelos urbanizados en los que se estén realizando actuaciones de reforma, el cumplimiento supletorio del art.20.1.b) conlleva la obligatoriedad de destinar el 20% de la edificabilidad residencial a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Como se puede comprobar en la siguiente table, del total de 159.752 m<sup>2</sup>c de uso residencial, el presente Plan Parcial reserva el suelo necesario para materializar 31.950 m<sup>2</sup>c en régimen VPPL, cuya tipología responde a los parámetros marcados por el mismo cuerpo legislativo, con una protección que establece su precio máximo de venta.

USOS RESIDENCIALES					Edificabilidad		Viviendas			
Uso pormenorizado	Grado	Manzana	Régimen	Alturas	Máxima	%	Nº	%	Edif / viv	
Residencial Multifamiliar	RM-1	Manzana 1	Libre	PB+10+At	37.963 m <sup>2</sup> c	127.802 m <sup>2</sup> c	80,00%	389 viv.	23,7%	97,5 m <sup>2</sup> c/viv
		Manzana 2	Libre	PB+10+At	37.963 m <sup>2</sup> c			389 viv.	23,7%	97,5 m <sup>2</sup> c/viv
		Manzana 3.1	Libre	PB+10+At	17.223 m <sup>2</sup> c			177 viv.	10,8%	97,5 m <sup>2</sup> c/viv
		Manzana 4.1	Libre	PB+10+At	18.031 m <sup>2</sup> c			185 viv.	11,3%	97,5 m <sup>2</sup> c/viv
	RM-3	Manzana 3.3	Libre	PB+10+At	8.606 m <sup>2</sup> c	88 viv.	5,4%	97,5 m <sup>2</sup> c/viv		
		Manzana 4.3	Libre	PB+10+At	8.018 m <sup>2</sup> c	83 viv.	5,1%	97,5 m <sup>2</sup> c/viv		
	RM-2	Manzana 4.2	VPPL	PB+10+At	15.928 m <sup>2</sup> c	31.950 m <sup>2</sup> c	20,00%	163 viv.	10,0%	97,5 m <sup>2</sup> c/viv
		Manzana 3.2	VPPL	PB+10+At	16.022 m <sup>2</sup> c			164 viv.	10,0%	20,00%
SUBTOTAL RESIDENCIAL					159.752 m <sup>2</sup> c	100,00%	1.638 viv.	100,00%	97,5 m <sup>2</sup> c/viv	
TOTAL SUNC-4					159.762 m <sup>2</sup> c		1.638 viv.			

Dicha edificabilidad, además, se materializa en un total de 327 viviendas, localizadas en las manzanas calificadas como RM-2, que corresponden, a su vez al 20% del número de vivienda total del ámbito (1.638 viv.).

Queda, de esta manera, garantizado el cumplimiento de la reserva para vivienda protegida derivado de la aplicación del TRLSRU.

## Capítulo 2. Infraestructuras y servicios urbanos

### 2.1. Estructura viaria

La realización del eje urbano rodado desde la glorieta de la calle Granada, que se completará, hasta la C/ Cid Campeador, permite conectar dos zonas de la ciudad que en este momento se encuentran desconectadas entre sí.

Este viario generará un eje urbano de calidad, que vertebrará la ordenación interior del ámbito y posibilitará la generación de espacios de aparcamiento público, por un lado, y permitirá, por otro, la aparición de otros viarios al servicio de este que refuerzan el eje y dan acceso a los suelos lucrativos y públicos que aparecen en torno al mismo. Por otro lado, se completará la urbanización de la calle Cid Campeador hasta su encuentro con el eje transversal de nueva creación; aunque esta calle sea parcialmente externa al ámbito de ordenación, los costes de urbanización se imputan al ámbito, a fin de dar continuidad y conexión a las dos zonas de la ciudad mediante viarios de calidad.

En torno a este gran viario que transcurre en sentido Norte-Sur, se produce una zona de centralidad, con espacios ajardinados y una red viaria "blanda", denominada acompañamiento de red viaria, que no es más que viarios de coexistencia para permitir el acceso rodado a las distintas parcelas, otorgando a las mismas la consideración de solar, para ubicar todas las infraestructuras urbanas necesarias para el correcto funcionamiento de las edificaciones.

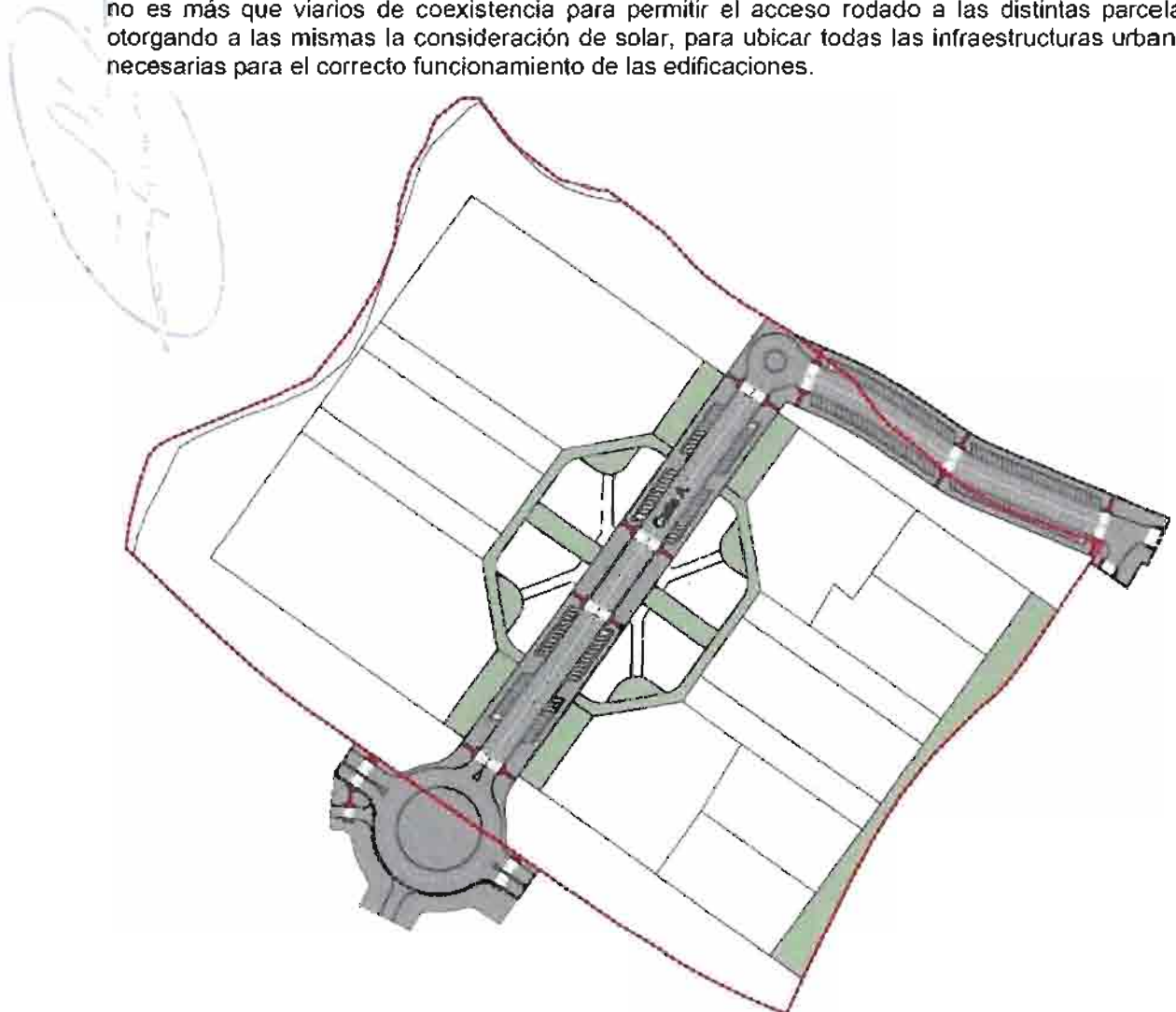


Figura. Esquema viario del PPRI

Estos "viarios de coexistencia" se plantean con un tratamiento superficial en el que la cota del peatón y del vehículo es la misma, con clara vocación de que el protagonismo sea del primero y de que el

vehículo no adquiera velocidad en su paso por las mismas. En ellos se plantean algunos ensanchamientos que permitirán el uso de la calle desde la perspectiva ciudadana, como lugar de esparcimiento y relación.

Parte de las decisiones de funcionamiento planteadas se derivan del Estudio de Tráfico del Plan Parcial SUNC-4 "Granada - Corte Inglés", realizado a tal fin, y que se incorpora como Anexo 1 del presente documento.

En la actualidad los accesos al ámbito se encuentran en la calle Granada, al Sur), y Jaén, al Este. En la calle Granada existe una glorieta partida que ordena el tráfico de la intersección de las calles Granada, Maestros y Benito Pérez Galdós,

La aparición de la nueva calle A del ámbito y de sus propias características, hace necesaria la remodelación de esta glorieta por una completa, que ordene el nuevo nudo y mejore la circulación del tráfico.



Figura. Glorieta en la calle Granada. Situación actual (izquierda) y propuesta por presente PPRI (derecha)

En lo que respecta a la intersección de las calles Jaén y Cid Campeador, actualmente se realiza con un paso prioritario frente a la zona de aparcamiento situadas al Oeste. Se ha planteado que el viario A pasará por esa zona de aparcamiento actual y confluirá a la intersección mencionada, deberá por tanto, considerarse la semaforización de este punto.



Figura. Intersección c/Jaén y Cid Campeador. Situación actual (izquierda) y propuesta por el presente PPRI (derecha)

El estudio de tráfico realizado contempla y analiza la situación actual, con el funcionamiento del tráfico en las condiciones actuales, y evalúa el funcionamiento del mismo tras el desarrollo del ámbito objeto del presente Plan Parcial de Reforma Interior.



Para ello se realiza un análisis de la caracterización del desarrollo y de su entorno atendiendo a la demanda y oferta de transporte que existe en la actualidad, para posteriormente analizar los mismos parámetros en la situación futura.

Las nuevas viviendas se traducirán en viajes generados y atraídos por estos usos en vehículo privado; estimados a partir de la demanda generada y atraída, la distribución espacial y el reparto modal, observada en el entorno del nuevo desarrollo y en el conjunto de la Comunidad de Madrid. Estimación realizada con los resultados obtenidos tras la explotación de la Encuesta Domiciliaria de Movilidad (EDM2018).

Tras el estudio realizado se puede concluir que los niveles de congestión que presentan el viario interno resultan óptimos, manteniéndose el ratio intensidad/capacidad por debajo de un valor 0,7 en todas las situaciones estudiadas.

De lo cual se deduce que el volumen de tráfico generado y atraído por el SUNC-4 no supone un impacto significativo en los accesos situados al Este y Sur del desarrollo (calles Cid Campeador, Jaén, Granada este, Benito Pérez Galdós y Maestros). Sin embargo, un estudio en detalle de los elementos más característicos del viario muestra la generación de afecciones al Oeste del desarrollo (calle Granada oeste y plaza Héroes de la Libertad) y en la glorieta que comunica las calles Granada y A (principal acceso al nuevo desarrollo). Para paliarlo, se propone la reorganización de los ciclos semafóricos actuales en la intersección de la C/ Granada con los accesos a la Comisaría y al Forlady. Gracias a lo cual, se consiguen niveles de servicio similares a los presentes en la situación actual.

Como consecuencia de lo anterior podemos asegurar que el viario A ofrece garantías suficientes para obtener unos niveles de servicio adecuados.

El viario queda reflejado en detalle en los planos *O.04.1. Red Viaria. Alineaciones y rasantes*, *O.4.2. Red Viaria. Secciones tipo* y *O.4.3. Red Viaria. Perfiles longitudinales*.

### 2.1.1. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes se definen en el plano O.04.1. *Red Viaria. Alineaciones y rasantes*.

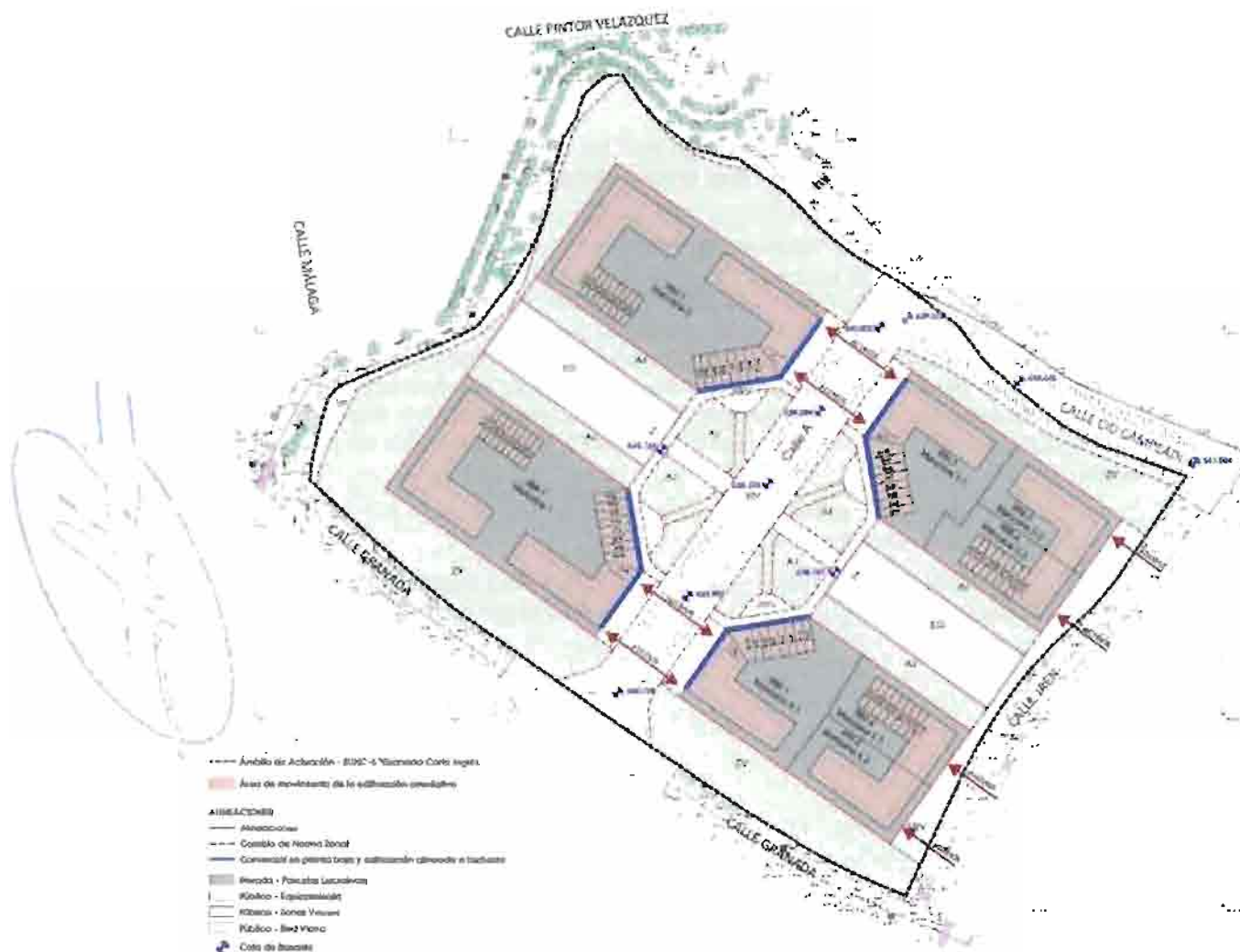


Figura. Extracto del plano O.04.1 Red Viaria. Alineaciones y rasantes

### 2.1.2. Secciones tipo

La única calle que se ejecuta en el ámbito es la calle A, que consta de una anchura tipo de 30 metros, pero que varía su anchura en función de añadidos de zonas de acompañamiento viario y su diseño interior, con una sección transversal cambiante en función de los tramos, tal como se refleja en el plano O.04.2. *Red Viaria. Secciones tipo*.

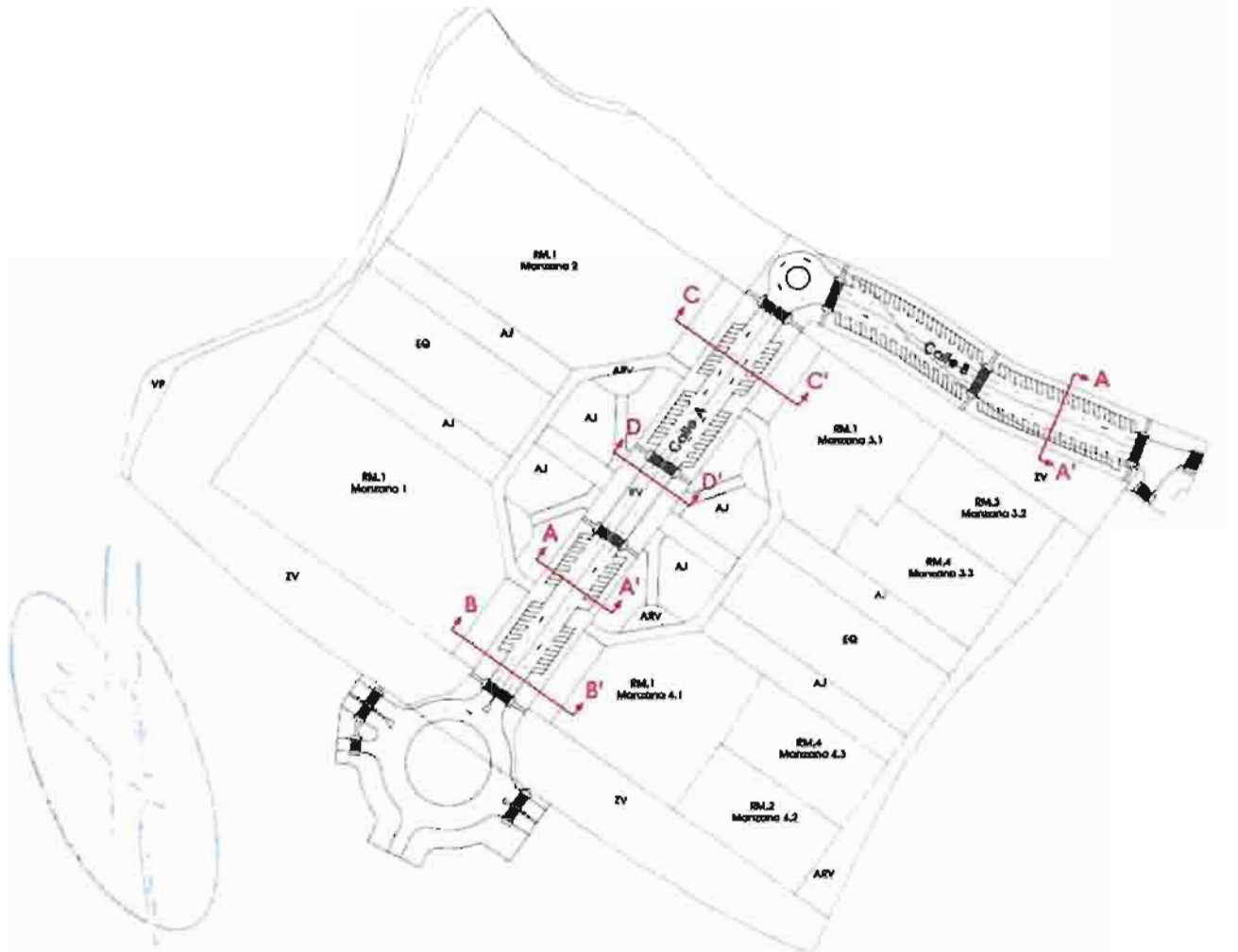


Figura. Extracto del plano O.04.2. Red Viaria. Secciones tipo

### 2.1.2.1. Sección tipo A-A'

Esta sección es la más convencional, con una anchura de 30 metros, con aparcamiento de 5 m. en batería a ambos lados de la calle, dos carriles por sentido de circulación (13 m.) y aceras de 3,50 m., planteada como continuidad de la calle Cid Campeador.

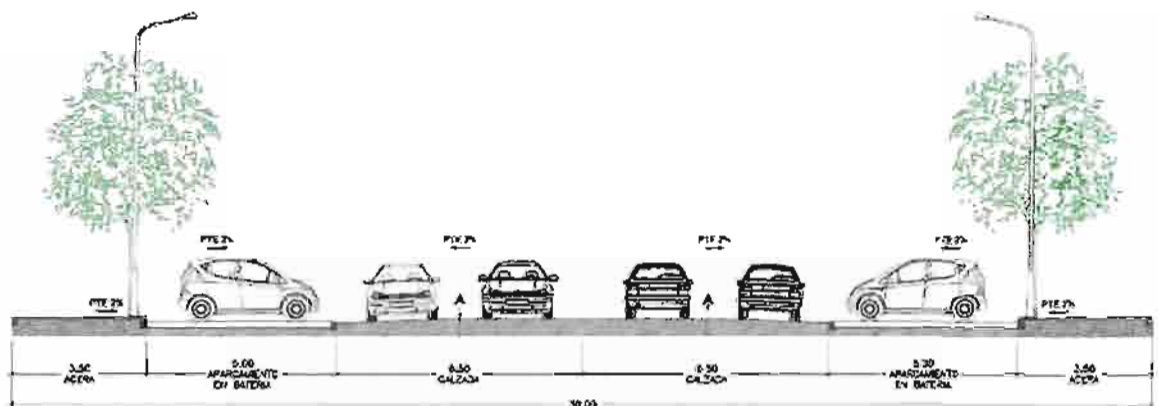


Figura. Sección tipo A-A' calle A

### 2.1.2.2. Sección tipo B-B'

Se trata de una primera sección con zonas de acompañamiento de red viaria que sirven como acceso a las manzanas residenciales, en este caso sin aparcamiento. Esta sección tiene una anchura de 54 metros entre alineaciones, con dos carriles por sentido de circulación (13 m.), aceras de 8,50 m. a ambos lados y zonas de acompañamiento de 12 m. a ambos lados.

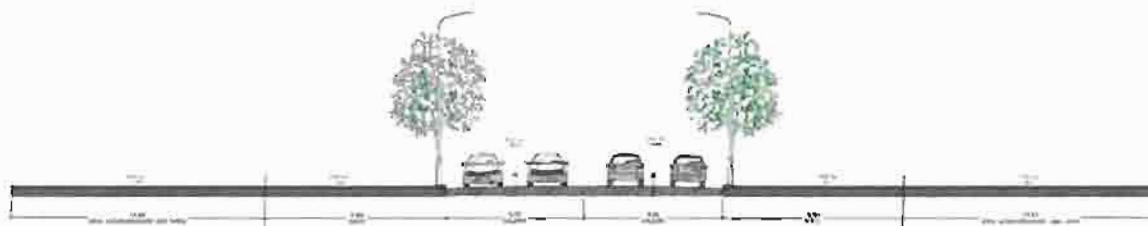


Figura. Sección tipo B-B' calle A

### 2.1.2.3. Sección tipo C-C'

Se trata de una segunda sección con zonas de acompañamiento de red viaria, en este caso con aparcamiento. Esta sección tiene una anchura igualmente de 54 metros entre alineaciones, con dos carriles por sentido de circulación (13 m.), aparcamiento de 5 m. en batería a ambos lados, aceras de 3,50 m. a ambos lados y zonas de acompañamiento de 12 m. a ambos lados.

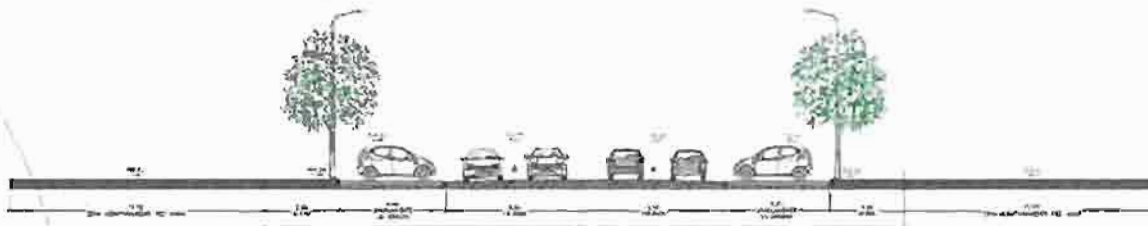


Figura. Sección tipo C-C' calle A

### 2.1.2.4. Sección tipo D-D'

Se trata de la misma sección que la A-A', con una anchura de 30 metros, pero sin aparcamiento a ambos lados de la calle, con dos carriles por sentido de circulación (13 m.) y, en este caso, las aceras de 8,50 m.

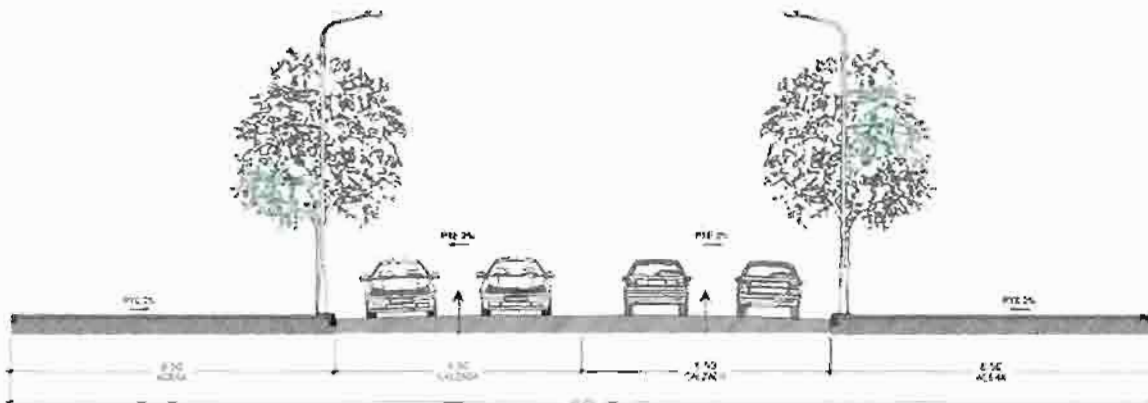


Figura. Sección tipo D-D' calle A

## 2.2. Infraestructuras básicas y servicios urbanos

### 2.2.1. Red de abastecimiento de agua

Teniendo en cuenta las redes existentes circundantes al ámbito, se proponen las siguientes conexiones a la red de abastecimiento de agua existente:

- Tres conexiones en la tubería de fundición dúctil de diámetro 250 mm que discurre por la Calle Granada, al Sur del Sector. Dos de ellas, se realizarán a la altura de la glorieta partida, mientras que la tercera conexión se ubica a la altura de la Calle Jaén.
- Una conexión en la tubería de diámetro 150 mm y fundición dúctil que discurre por la Calle Jaén, situada al Noreste del Sector.

La red de distribución del ámbito estará constituida por conducciones de diámetro 200 mm, que formarán una red mallada. Las tuberías se instalarán a una distancia superior a 2,50 metros del frente de parcela. Donde se prevean acometidas en ambos lados del viario y este tenga un ancho de, al menos, 15 metros, se ejecutarán tuberías por cada uno de los lados de la calle.

El trazado de la red se indica en el plano *Inf.01. Esquema de la Red de Abastecimiento de Agua*.

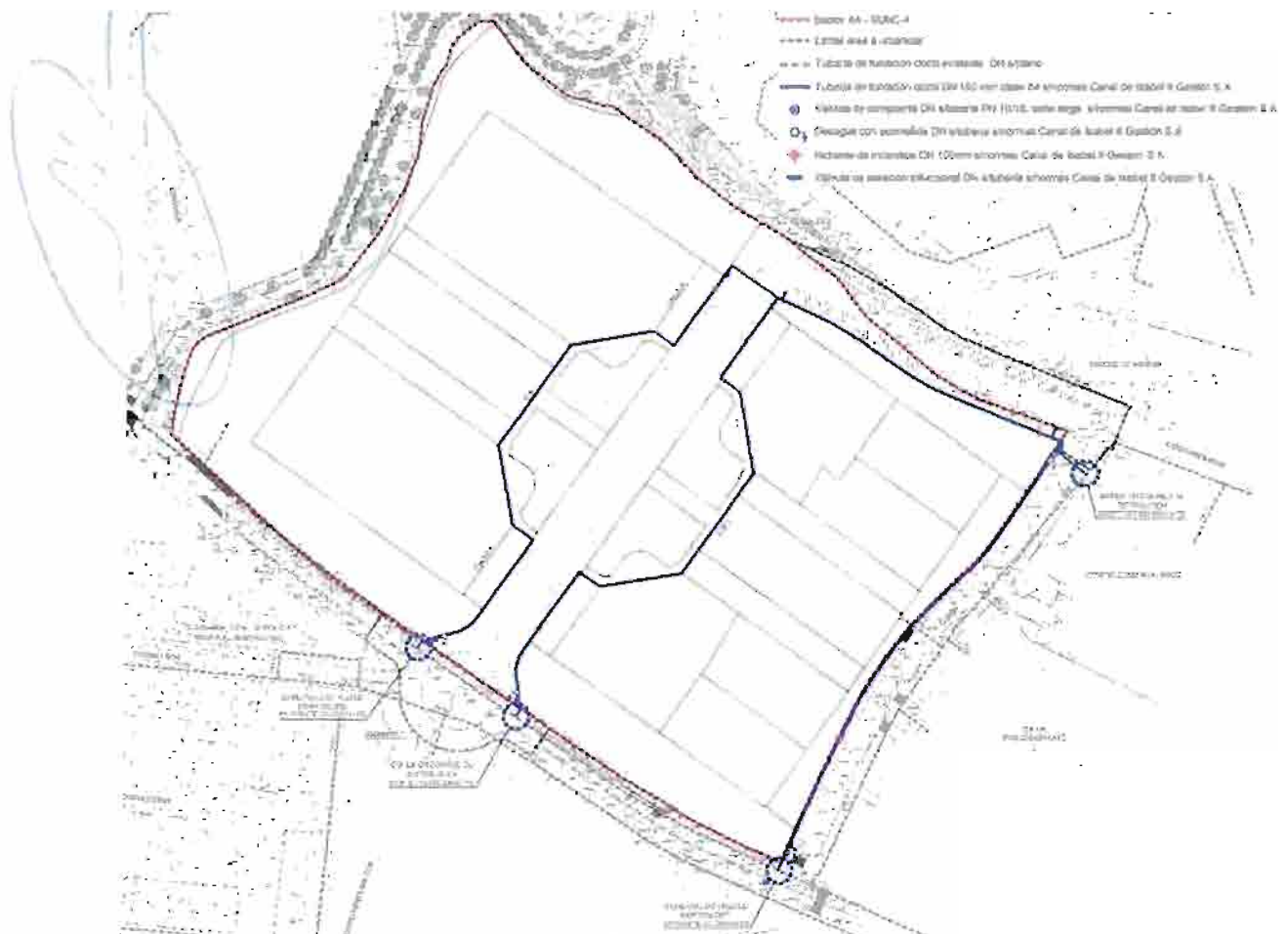


Figura. Esquema de la Red de Abastecimiento de Agua

### 2.2.2. Red de riego con agua regenerada

De acuerdo con las Normas de Abastecimiento – Versión 4-2021, para parques con una superficie bruta superior a 1,5 ha, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas a la red de agua para consumo humano, como pueden ser las redes de reutilización.

Dado que la superficie de zonas regables del ámbito supera las 1,5 Has, la totalidad de zonas verdes serán regadas con agua regenerada.

En la actualidad existe una tubería de agua regenerada de diámetro 250 mm y fundición dúctil, que atraviesa el Norte del SUNC-4. Esta tubería será retranqueada bajo la calzada de la Calle "B". Asimismo, a esta tubería se conectará una nueva de 80 mm y fundición dúctil, encargada de suministrar el agua de riego del ámbito. De ésta última derivará una acometida de riego, compuesta por una arqueta, que conecta con la red de riego del ámbito.

### 2.2.3. Red de saneamiento

La red que se proyecta es de tipo separativo, recogiendo de forma independiente las aguas negras (residuales) y las aguas de lluvia (pluviales).

Teniendo en cuenta la configuración topográfica de los terrenos, es posible el desagüe de toda la red únicamente por gravedad, sin ser precisa la incorporación de estaciones de bombeo de aguas residuales.

La red de saneamiento del SUNC-4 se ha diseñado de acuerdo con las especificaciones técnicas incluidas en las normas urbanísticas del PGOU de Móstoles, así como las especificaciones del Canal de Isabel II, de acuerdo con las Normas para Redes de Saneamiento (Versión 3-2020).



Las aguas residuales del SUNC-4 se conectarán al Sur del ámbito, en la red de saneamiento de aguas residuales existente situada en la calle Granada, conectando en dos pozos a ejecutar en el colector situado en la mencionada calle.

El trazado de la red se indica en el plano *Inf.02. Esquema de la Red de Saneamiento de aguas residuales*.

Las aguas pluviales del SUNC-4 se conectarán también al Sur, en la red de saneamiento de aguas pluviales existente situada en la calle Granada, conectando en dos pozos a ejecutar en el colector situado en la mencionada calle.

El trazado de la red se indica en el plano *Inf.03. Esquema de la Red de Saneamiento de aguas pluviales*.

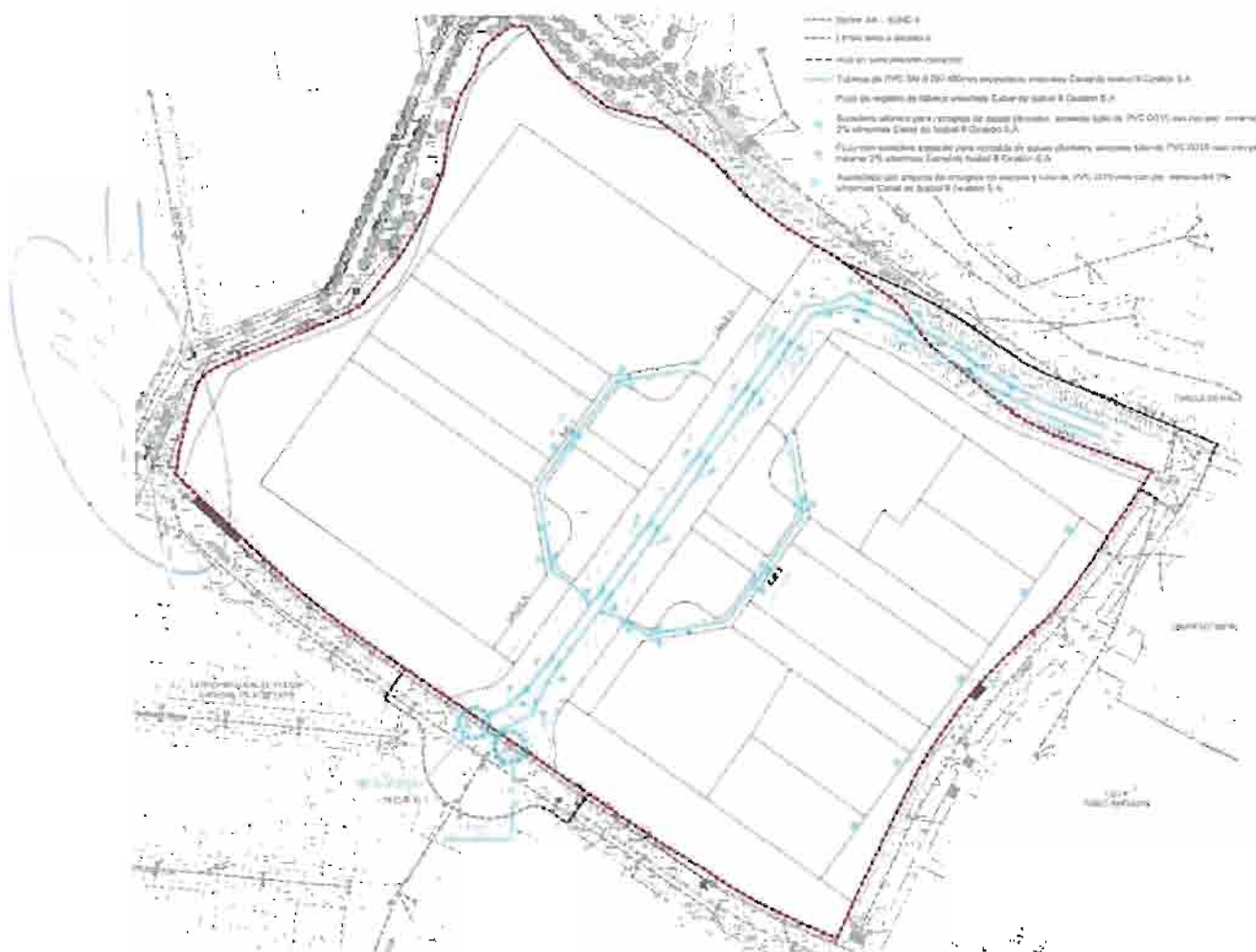


Figura. Esquema de la Red de Saneamiento de aguas pluviales

## 2.2.4. Red de energía eléctrica

Se prevé una demanda de potencia de 9,2 kW para viviendas multifamiliares y 100 W/m<sup>2</sup> para zonas dotaciones y de equipamiento, y un total de 5 kW para alumbrado público, con la totalidad de una demanda de 15.763 kW en Baja Tensión

Para suministrar esta potencia se proyectan las líneas de media tensión y modificaciones suficientes para atender las necesidades demandadas, así como los CT'S necesarios de acuerdo con lo indicado por la compañía suministradora IBERDROLA DISTRIBUCION S.A.U.

Se ejecutarán dos circuitos de alimentación con cable 240mm<sup>2</sup> Al que enlazarán los CT's proyectados y los existentes de la siguiente forma:

Se proyectan 9 Centros de Transformación, de tipo PFU con dos trafos de 400 kVA, de estructura monobloque, diseñados para su instalación en superficie, y contendrán celdas prefabricadas con aparataje en dieléctrico de SF6. Cumplirán con las normas generales establecidas por IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A.U.

Los CT-8 y CT-9 se ubicarán en la calle Jaén, para suministrar a las parcelas cuyo frente se ubica en esta calle. Los otros 7 CTs estarán ubicados en los viarios de coexistencia.

Todos los nuevos CT's, independientemente del número de suministros asociados, requerirán siempre telegestión completa.

La energía será entregada a la tensión nominal de 20 kV. entre fases, siendo transformada para el suministro a las parcelas cuya entrega se realice en Baja Tensión, y usos comunes a 400/230 Voltios en distribución trifásica con neutro.

El trazado de la red se indica en el plano *Inf.04. Esquema de la Red de energía eléctrica.*



Figura. Esquema de la Red de energía eléctrica

Se plantea asimismo el soterramiento de la línea aérea de media tensión existente al Este del ámbito, que discurre por la calle Jaén. También se desmontará el CT de abonado ubicado al Sur del ámbito, así como el CT que actualmente suministra al "Minipolígono Promisa".

### 2.2.5. Red de alumbrado público

La red estará formada por varios circuitos conectados a los 2 cuadros de mando que se instalarán junto a los Centros de Transformación CT-1 y CT-4 proyectados, en armarios según normas de la Cía. Eléctrica.

Los conductos de la canalización eléctrica irán enterrados bajo las aceras y se evitarán los ángulos muy pronunciados, no siendo, en ningún caso, el radio de curvatura inferior a 10 veces el diámetro exterior del cable.

El nivel de iluminación a determinar será:

- Seguridad de movimientos del peatón, cumpliéndose una iluminación horizontal en todos los puntos no menor de 1 lux.
- Seguridad del tráfico, que se consigue dotando de una iluminación horizontal media de no menos de 5 lux.
- Seguridad policial ya que un buen alumbrado servirá para constituir un factor desalentador de vandalismos urbanos.

Los báculos en los viarios serán de 9 m. de altura, con brazo doble de 1 m. Los báculos en las sendas peatonales y calles de coexistencia serán de 4 m. de altura.

El trazado de la red se indica en el plano *Inf.05. Esquema de la Red de alumbrado público*.

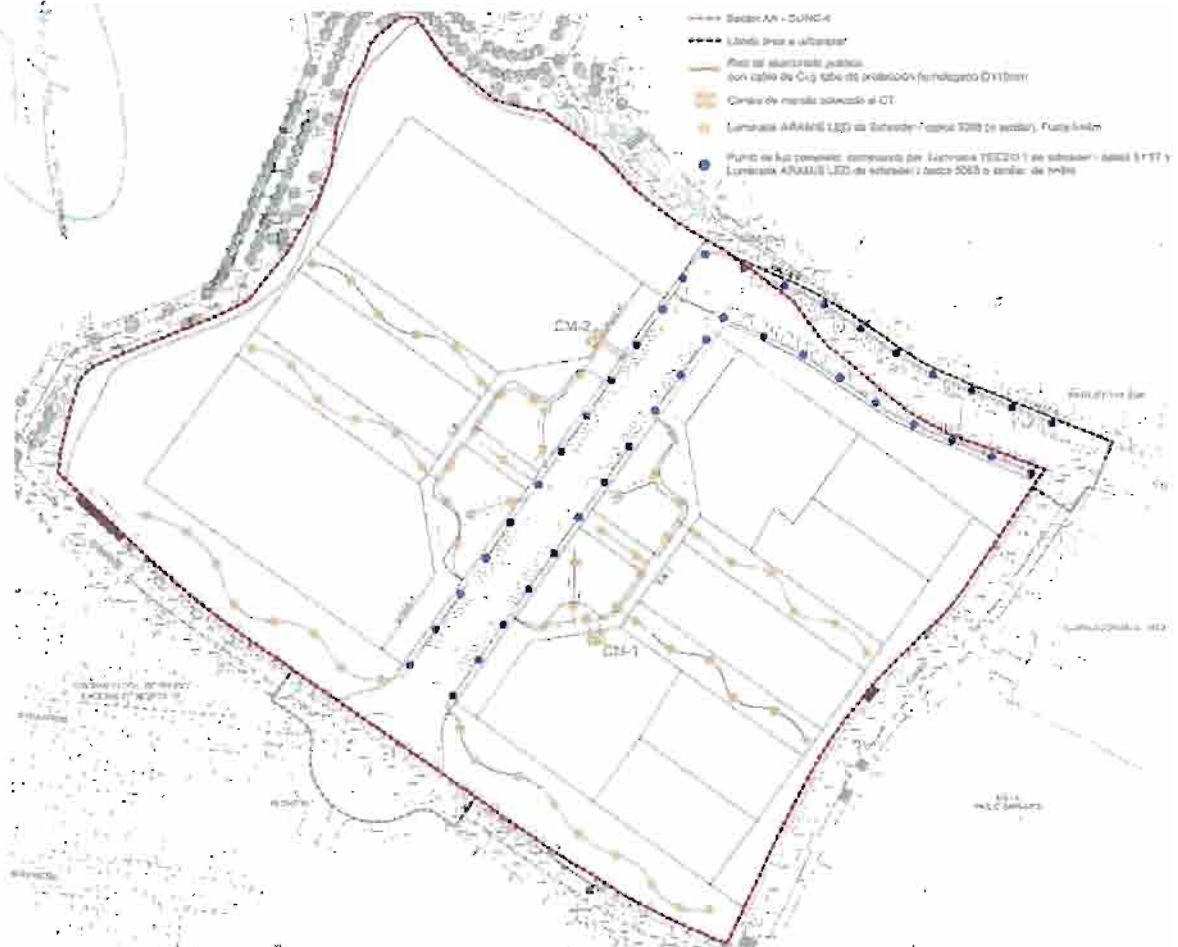


Figura. Esquema de la Red de alumbrado público

## 2.2.6. Red de telecomunicaciones

La canalización principal la constituyen 4 conductos P.V.C. Ø110 mm que partirán de la red existente en las conexiones en la calle Granada, así como en la calle Jaén.

En esta canalización principal se colocarán arquetas tipo D y tipo H, éstas últimas que conectan con las parcelas del Sector, dando servicio a las parcelas de uso residencial, terciario y dotacional.

Las canalizaciones están formadas por tubos de cloruro de polivinilo (P.V.C.) recubiertos por una protección completa de hormigón (HM-15), denominándose al conjunto prisma de canalización.

En general, en los cruzamientos, las canalizaciones telefónicas deben pasar por encima de las de agua y por debajo de las de gas.

El trazado de la red se indica en el plano *Inf.06. Esquema de la Red de telecomunicaciones*.



Figura. Esquema de la Red de telecomunicaciones

## 2.2.7. Red de gas natural

Se plantean dos conexiones a la red existente, en la tubería PE 200 mm que discurre por la calle Granada en dos puntos situados a la altura de la Glorieta Partida, que conectará con la Calle "A".

Los diámetros y materiales de la tubería a instalar serán de Polietileno de diámetro 90 mm.

El número de acometidas a parcelas serán de P.E. con derivación individual según normas de la compañía suministradora.

En los viales con medianas y de mayor sección, se dispone red a ambos lados, a fin de evitar la realización de un número excesivo de cruces.

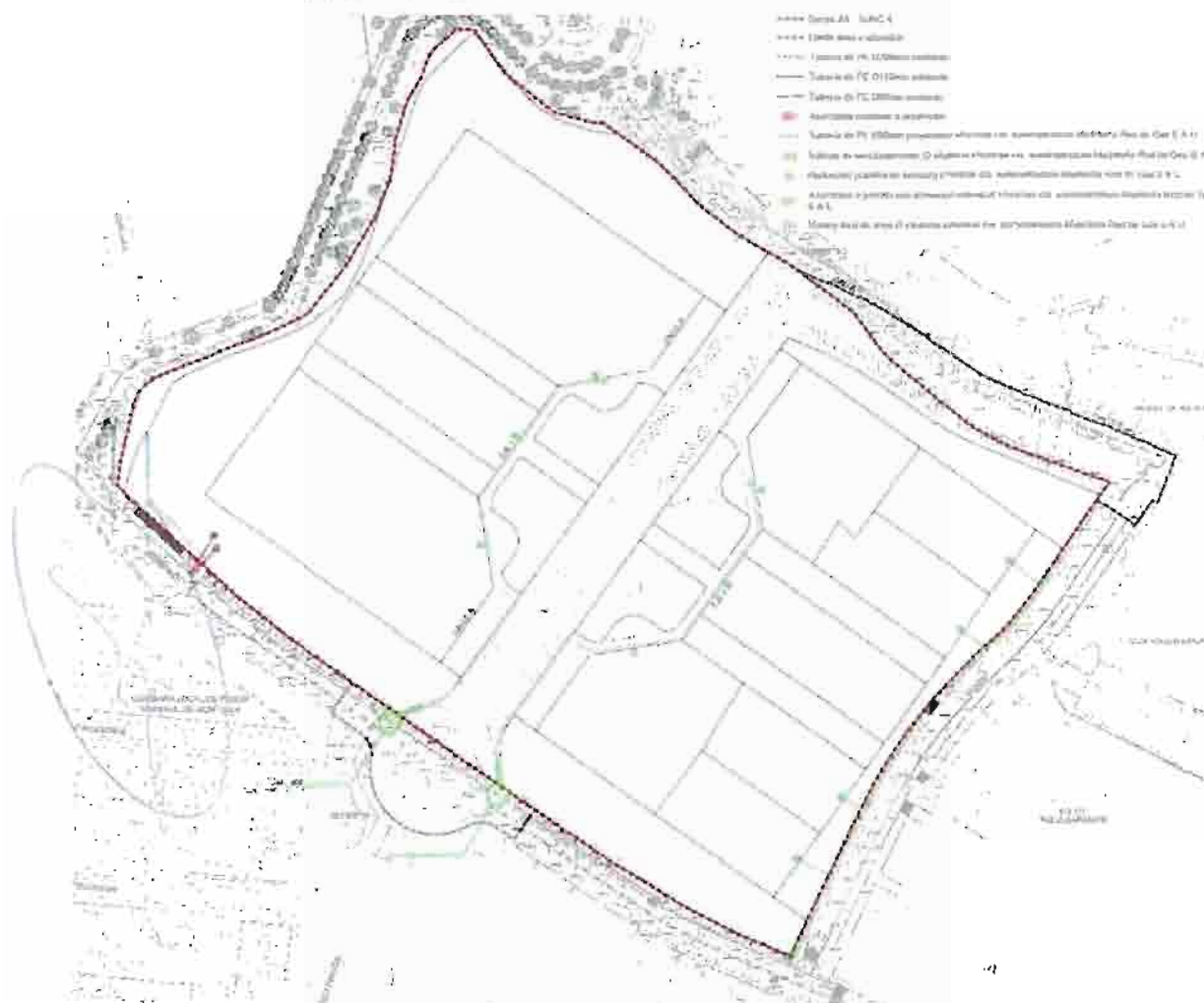


Figura. Esquema de la Red de gas

### 2.3. Garantía de viabilidad de la propuesta

Se aporta como Anexo 3 del presente documento las solicitudes de viabilidad de suministro para el ámbito a las distintas compañías suministradoras de los servicios.

### 2.4. Justificación del cumplimiento sobre accesibilidad universal

En todos los viarios y áreas de acompañamiento, tal y como se puede comprobar en los planos O.4.2. *Red Viaria. Secciones tipo* y O.4.3. *Red Viaria. Perfiles longitudinales* se cumplen los siguientes aspectos:

- La anchura de la acera o espacio peatonal es de un mínimo de 3,50 m., lo que cumple con el ancho libre mínimo legal de paso de 1,80 m.
- La pendiente longitudinal máxima es del 6%, lo que cumple la pendiente máxima legal.
- Las pendientes transversales máximas no superan el 2%.
- No existen ni peldaños aislados ni escaleras.



### **En cuanto a los pavimentos**

El pavimento del itinerario peatonal deberá ser estable, sin cejas, resaltos, bordes o huecos, y no ser deslizante ni en seco ni en mojado.

Las rejillas, tapas de registro, y demás elementos de acceso a servicios subterráneos, estarán enrasados con el pavimento, sin que posean aperturas de dimensiones mayores de 2 cm.

Los encuentros entre la calzada y los itinerarios peatonales se resolverán mediante un bordillo de textura rugosa que sobresale, al menos, 4 cm. de la calzada, y un plano inclinado antideslizante en seco y húmedo con pendiente comprendida entre el 20 y el 30 por 100.

Los resaltos de pavimento no superarán en ningún caso los 5 mm.

### **En cuanto a los pasos peatonales**

Los pasos de peatones deberán contar con los bordillos rebajados a nivel de pavimento.

Las bandas que señalizan los pasos de peatones serán antideslizantes, tanto en seco como en mojado, y resistentes al desgaste producido por el tráfico rodado.

Los pasos peatonales deberán estar señalizados mediante una franja transversal a la dirección de desplazamiento de la acera de 0,80 m. de ancho con baldosa táctil y una franja longitudinal de baldosa de botones de 1,20 m. de ancho.

### **En cuanto a la señalización vertical**

Deberá colocarse de tal manera que no entorpezca la circulación peatonal.

Por otro lado, tanto las obras de urbanización como las de edificación que se desarrollen en el interior del ámbito deberán cumplir con la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas que, esquemáticamente, se incluye a continuación:

#### **Marco normativo autonómico**

- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se Aprueba el Reglamento Técnico de desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

#### **Marco normativo autonómico**

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto 173/2010, de 1 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (CTE).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de Noviembre de 2007, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los nodos de transporte para personas con discapacidad.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

Por todo ello, el presente Plan Parcial da cumplimiento a la normativa sobre accesibilidad universal.



## Capítulo 3. Determinaciones de la ordenación pormenorizada

### 3.1. Disposiciones generales

#### 3.1.1. Objeto, naturaleza y características

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la LSCM, es reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución el Plan de Reforma Interior del ámbito de actuación de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-4 "Granada - Corte Inglés".

La Naturaleza y fundamento del presente Plan Parcial se basa en lo establecido en el artículo 47 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM) y en los artículos 47 y siguientes del citado cuerpo legal.

El presente Plan Parcial tiene las siguientes características:

- Tiene por objeto, en el ámbito de actuación de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-4 "Granada - Corte Inglés", operaciones de reurbanización, reforma, renovación y mejora urbana, por lo que, de acuerdo con el artículo 47.2 de la LSCM, se ha calificado de Reforma Interior.
- Es dependiente y derivado y se somete, por tanto, al planeamiento de rango superior, constituido por el PGOU de Móstoles, aprobado definitivamente por consejo de Gobierno el 15 de enero de 2009 tras la aprobación de errores materiales y aprobación del texto refundido de la revisión del PGOU de Móstoles atendiendo al requerimiento de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, de fecha 2 de diciembre de 2008.
- Es inmediatamente ejecutivo una vez se publique en el BOCM el acuerdo de aprobación definitiva y su Normativa Urbanística, de conformidad con lo previsto en los artículos 64 a 66 de la LSCM.

#### 3.1.2. Ámbito de aplicación. Alcance

Su campo de aplicación se circunscribe al ámbito del SUNC-4 "Granada-Corte Inglés", creado por el PGOU de Móstoles y definido gráficamente en los correspondientes planos de información y ordenación que integran la documentación del presente Plan Parcial.

Su campo de aplicación en el tiempo se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

Alcance. Las presentes Normas Urbanísticas desarrollan y complementan las determinaciones establecidas para el SUNC-4 por el PGOU de Móstoles, fijando determinaciones pormenorizadas de planeamiento. En cualquier caso, estas Normas Urbanísticas deberán entenderse como complementarias de las del PGOU de Móstoles.

#### 3.1.3. Vigencia

El presente Plan Parcial de Reforma Interior entrará en vigor el día de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y su Normativa Urbanística en el BOCM, de conformidad con las previsiones del artículo 66 de la LSCM.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la LSCM.



### 3.1.4. Efectos

Este Plan Parcial, así como los Proyectos y Estudios de Detalle que eventualmente lo desarrollen una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

**Publicidad.** Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del presente Plan Parcial de Reforma Interior y de los proyectos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable.

**Obligatoriedad.** El Plan Parcial de Reforma Interior y los Proyectos que lo desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

**Ejecutividad.** La ejecutividad del Plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los Proyectos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que sean necesarios.

### 3.1.5. Modificaciones del Plan Parcial de Reforma Interior

Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del presente Plan Parcial de Reforma Interior, con la tramitación prevista en los artículos 67 y siguientes de la LSCM, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- Que no se vulneren determinaciones del planeamiento de rango superior.
- Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la LSCM.

### 3.1.6. Normas de Interpretación

Las determinaciones del presente Plan Parcial de Reforma Interior se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del planeamiento municipal al que éste se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se tienen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y la presente Normativa Urbanística y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (bien Informativa y de ordenación) se considerará que prevalecerán aquéllos sobre estos.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, propias o en relación con las de aplicación del planeamiento general de aplicación, prevalecerá aquélla de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social y colectivo.

### 3.1.7. Normas generales de edificación

En coordinación con lo establecido en el PGOU de Móstoles, se adoptan para el presente Plan Parcial de Reforma Interior como propias las condiciones generales de la Edificación de dicho Plan General, establecidas en el *Tomo 2. Normas Urbanísticas Generales*.



### 3.1.8. Normas generales de uso

En coordinación con lo establecido en el PGOU de Móstoles, se adoptan para el presente Plan Especial como propias el Régimen de los Usos de dicho Plan General, establecido en el *Título VIII. Determinaciones Generales de Uso y Actividad del Tomo 2. Normas Urbanísticas Generales*.

### 3.1.9. Normas generales de urbanización

En coordinación con lo establecido en el PGOU de Móstoles, se adoptan para el presente Plan Especial como propias lo establecido en el *Tomo 2. Normas Urbanísticas Generales* y la *Ordenanza General de Urbanización del Tomo 3. Ordenanzas Generales*.

Además de aquéllas, se establecen las siguientes:

#### Accesibilidad

El proyecto de Urbanización verificará el cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación en materia de accesibilidad, en el suelo c de la vía pública y en la zona verde. Se enumeran a continuación, sin carácter exhaustivo, las siguientes:

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social,
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones,
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley 8/1993, de 23 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, y
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, también de la Comunidad de Madrid.

#### Ordenación segura de la zona verde

El proyecto de Urbanización concretará las medidas de diseño urbano que favorezcan la orientación en el espacio público, con una rápida lectura del parque. En este sentido, se introducirán elementos de referencia, recorridos claros y sin obstáculos y la cuidada iluminación que facilite su comprensión.

Se incorporará variedad de actividades lúdicas: áreas de juegos, jardines aromáticos, circuito de salud, áreas estanciales, y otras, al objeto de favorecer la utilización del parque por diferentes colectivos, con presencia continuada, que refuerce la sensación de seguridad.

La localización de las zonas arboladas y de arbustos, evitará la formación de zonas de limitada visibilidad.

#### Paisaje y vegetación

El diseño del espacio público calificado para zona verde evaluará la incidencia en el paisaje urbano, justificando su coherencia con las directrices y recomendaciones incluidas en la *Ordenanza General de Protección del medio ambiente*.

La pavimentación de la zona verde pública se hará con tratamientos homogéneos, con diseño unitario de materiales. Se utilizarán elementos de coloraciones claras.

La pavimentación no debe ser necesariamente idéntica a lo largo de los recorridos que se proponen, pudiendo introducirse puntos o áreas singulares diferenciadas.

Se emplearán especies vegetales cuyo polen tiene una baja incidencia de alergias.



Las especies vegetales o arbóreas que se planten en los espacios libres privados ajardinados serán autóctonas o alóctonas, adaptadas al entorno y condiciones ambientales de Móstoles, de bajo consumo hídrico, y limitando la superficie de pradera, de forma que se dé prioridad a la utilización de plantas tapizantes y especies de bajos requerimientos hídricos.

Se prohíbe la tala y las podas drásticas e indiscriminadas.

### **Energía**

Los elementos de alumbrado exterior deberán evitar la proyección cenital del haz de luz y se instalarán de forma que distribuyan la luz de la manera más eficiente.

Se observarán las recomendaciones establecidas por el IDÉA. Se incorporarán relojes para reducción y apagado parcial del alumbrado.

Se utilizará, obligatoriamente, iluminación LED.

### **Agua**

La red de distribución discurrirá por viario o zonas verdes públicas y deberá estar mallada.

El proyecto de la red de distribución de agua para consumo deberá cumplir las Normas para Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II y remitirse a la División de Conformidades Técnicas de esta entidad para su aprobación.

Las licencias de primera ocupación en el ámbito quedan condicionadas a la previa certificación de Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las redes que puedan requerirse.

Las redes de saneamiento serán estancas para evitar la infiltración de aguas residuales en las aguas subterráneas.

El diseño de la zona verde y los espacios libres ajardinados se realizará teniendo en cuenta criterios de sostenibilidad y la *Ordenanza General de Protección del medio ambiente* del Ayuntamiento de Móstoles

Se utilizarán recursos para el ahorro de agua como: sistemas economizadores de agua en los sistemas de fontanería en las cisternas y en los grifos, limitación de los caudales de riego en parques y jardines, diseño y selección de plantas con criterios de ahorro hídrico y otros.

Se prohíbe la colocación de bocas de riego para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.

En la zona verde de uso público, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador. Estos proyectos de riego y jardinería deberán remitirse a esta entidad para su aprobación.

### **Ámbito extendido de las obras de urbanización**

A los solos efectos de su inclusión en el proyecto de Urbanización y ejecución de las correspondientes obras, el ámbito de dicho proyecto de Urbanización se extenderá sobre la calle Cid Campeador, la acera Oeste de la calle Jaén y la glorieta de la calle Granada, de forma que quede completamente garantizada la coherencia de la actuación y el tratamiento conjunto y homogéneo de los espacios públicos.



### **3.1.10. Normas generales de protección**

En coordinación con lo establecido en el PGOU de Móstoles, se adoptan para el presente Plan Especial como propias lo establecido en la *Ordenanza General de Protección del medio ambiente* y restantes del Tomo 3. *Ordenanzas Generales*.

Además de aquéllas, se establecen las siguientes:

#### **Sanidad ambiental y epidemiológica**

Los proyectos de obras de urbanización y edificación que se desarrollen en el ámbito del PPRI deberán suministrar a la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid información suficiente en relación con el almacenamiento de sustancias peligrosas, sustancias presentes en vertidos y emisiones, pozos, depósitos de abastecimiento de agua para consumo humano, torres de refrigeración o condensadores evaporativos, instalaciones deportivas y de ocio, al objeto de identificar posibles situaciones de riesgo y problemas relevantes para la salud pública.

#### **Contaminación electromagnética**

Todas las nuevas redes eléctricas se dispondrán soterradas observando el cumplimiento de los requisitos técnicos precisos para reducir al máximo la intensidad del campo electromagnético, con circuitos compensadores y con blindajes o apantallamientos adecuados.

#### **Suelos contaminados**

El proyecto de Urbanización verificará la necesidad, en su caso, de realizar acciones complementarias de caracterización o seguimiento en el emplazamiento.

#### **Residuos**

El destino de los residuos inertes producidos deberá cumplir lo dispuesto tanto en el Plan Nacional Integrado de Residuos, como en el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición, recogido en la Estrategia de Gestión sostenible de los residuos de la Comunidad de Madrid 2017/2024.

Se estudiará en profundidad el balance global de tierras de manera que se minimicen las necesidades de transporte, extracción y vertido de materiales.

La gestión de residuos se realizará de acuerdo con lo previsto en la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, y en la Estrategia de Gestión sostenible de los residuos de la Comunidad de Madrid 2017/2024.

#### **Condiciones de protección de determinados colectivos**

El desarrollo edificatorio y de la urbanización de los espacios interiores, de acuerdo con las previsiones del PPRI:

- Garantizará la accesibilidad universal.
- Garantizará la igualdad entre hombres y mujeres.
- Fomentará y propiciará la inclusión social de personas con diversidad funcional mediante la creación y diseño de espacios urbanos accesibles e inclusivos,
- Fomentará la integración de las perspectivas de género y edad.



## 3.2. Ordenanzas particulares

### 3.2.1. Residencial Multifamiliar (RM)

#### 3.2.1.1. Ámbito

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en el plano O.02.- *Calificación pormenorizada, usos y ordenanzas* como Residencial Multifamiliar (RM).

#### 3.2.1.2. Carácter

Corresponde a las superficies que se desarrollan en edificación abierta o semi-abierta, aislada o adosada, y que se destinan a uso de vivienda multifamiliar

#### 3.2.1.3. Grados

Se establecen tres (3) grados de ordenanza:

- **RM-1**, que se corresponde con las manzanas 1, 2, 3.1 y 4.1 del plano O.02.- *Calificación pormenorizada, usos y ordenanzas*. Se trata de vivienda multifamiliar en régimen libre.
- **RM-2**, que se corresponde con las manzanas 3.2 y 4.2 del plano O.02.- *Calificación pormenorizada, usos y ordenanzas*. Se trata de vivienda multifamiliar en régimen de protección pública de precio limitado (VPPL).
- **RM-3**, que se corresponde con las manzanas 3.3 y 4.3 del plano O.02.- *Calificación pormenorizada, usos y ordenanzas*. Se trata de vivienda multifamiliar en régimen libre.

#### 3.2.1.4. Condiciones de aprovechamiento

##### Edificabilidad y número de viviendas

- Para el grado **RM-1**, la superficie edificable se establece 111.180 m<sup>2</sup>c, con un coeficiente de edificabilidad medio de 4,16124 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, y 1.140 viviendas.
- Para el grado **RM-2**, la superficie edificable se establece 31.950 m<sup>2</sup>c, con un coeficiente de edificabilidad de 6,72348 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, y 327 viviendas.
- Para el grado **RM-3**, la superficie edificable se establece 16.622 m<sup>2</sup>c, con un coeficiente de edificabilidad medio de 3,31380 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, y 171 viviendas.

SUELOS LUCRATIVOS								
Uso pormenorizado	Zona de ordenanza	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> s)	Régimen	Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> c)	Coef. Edit. (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	% sobre edit. Residencial	Nº máximo de viviendas	Media (m <sup>2</sup> c/viv)
Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar Grado 1 (RM.1)	26.718	Libre	111.180	4,16124	69,60%	1.140	97,5
	Residencial Multifamiliar Grado 2 (RM.2)	4.752	VPPL	31.950	6,72348	20,00%	327	97,5
	Residencial Multifamiliar Grado 3 (RM.3)	5.016	Libre	16.622	3,31380	10,40%	171	97,5
<b>TOTAL SUELOS LUCRATIVOS</b>		<b>36.486</b>	-	<b>159.752</b>	-	<b>100,00%</b>	<b>1.638</b>	<b>97,5</b>

El Proyecto de Reparcelación definirá las parcelas y la edificabilidad de cada una de ellas con la condición de que la suma de las edificabilidades de las parcelas no supere la máxima establecida para el grado de ordenanza.

Se podrán transferir edificabilidad y viviendas entre parcelas del mismo grado, con acuerdo entre las partes, hasta un máximo del 10% del total asignado a cada una de ellas, siempre y cuando no dé lugar al incumplimiento de ninguna determinación de la presente Ordenanza. En este caso, se permitirá incrementar la edificabilidad y el nº de viviendas asignadas a cada manzana en la cuantía de esta transferencia. El acuerdo de transferencia pactado entre las partes deberá quedar registrado en escritura pública.



#### **Ocupación máxima sobre rasante**

- Para los grados **RM-1 y RM-3**, se fija en el 45% de la parcela neta.
- Para el grado **RM-2**, se fija en el 65% de la parcela neta.

#### **Ocupación máxima bajo rasante**

Para todos los grados, la ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la superficie de la parcela, que podrán destinarse a garajes, trasteros e instalaciones.

#### **Altura máxima**

Para todos los grados, el número máximo de plantas sobre rasante será de once plantas y ático (planta baja + 10 + Ático).

El ático deberá estar retranqueado 3 metros a todas las fachadas.

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3 metros por cada planta y ático, y 4 metros para la planta baja.

#### **3.2.1.5. Condiciones de diseño urbano**

##### **Tipología**

Se permitirá la tipología en bloque abierto o semi-abierto, que definen frentes de fachada discontinuos, pero, en conjunto, conforman manzanas con edificación o cerramientos alineados a vial parcialmente y con tipología escalonada, lo que permite la apertura de perspectivas y el alejamiento de la edificación al ciudadano en la zona central del ámbito, próxima a los equipamientos públicos.

##### **Parcelación**

Para todos los grados:

- Superficie mínima de parcela 2.000 m<sup>2</sup>s.
- Frente mínimo de parcela 20 metros.

##### **Alineaciones exteriores**

Las alineaciones son las señaladas en el plano *O.4.1 Red Vial. Alineaciones y rasantes*.

##### **Retranqueos mínimos**

Para el grado RM-1:

- En este grado las edificaciones deberán alinearse a las zonas públicas de acompañamiento de red vial. La parte de la planta baja con frente a estos espacios se destinará obligatoriamente a usos no residenciales.
- El retranqueo mínimo respecto de zonas verdes o áreas ajardinadas públicas será de 5,00 m.
- El retranqueo mínimo al resto de linderos será de 5,00 m., excepto en el caso de adosamiento entre edificaciones, para lo que se requerirá acuerdo entre colindantes.

Para los grados RM-2 y RM-3:

- El retranqueo mínimo respecto de las zonas públicas de acompañamiento de red viaria será de 5,00 m.
- El retranqueo mínimo respecto de zonas verdes o áreas ajardinadas públicas será de 5,00 m.
- El retranqueo mínimo al resto de linderos será de 5,00 m., excepto en el caso de adosamiento entre edificaciones, para lo que se requerirá acuerdo entre colindantes.

### Posición de la edificación

La posición de la edificación será la marcada orientativamente en el plano *O.4.1 Red Viaria. Alineaciones y rasantes*, definida como área de movimiento orientativa de la edificación, tanto en planta baja como en las superiores, a fin de garantizar el escalonamiento de la misma.

A partir de la PB+3 se deberá escalonar la edificación hasta su última planta, como mínimo, tal y como aparece reflejado en el plano *O.4.1 Red Viaria. Alineaciones y rasantes*.

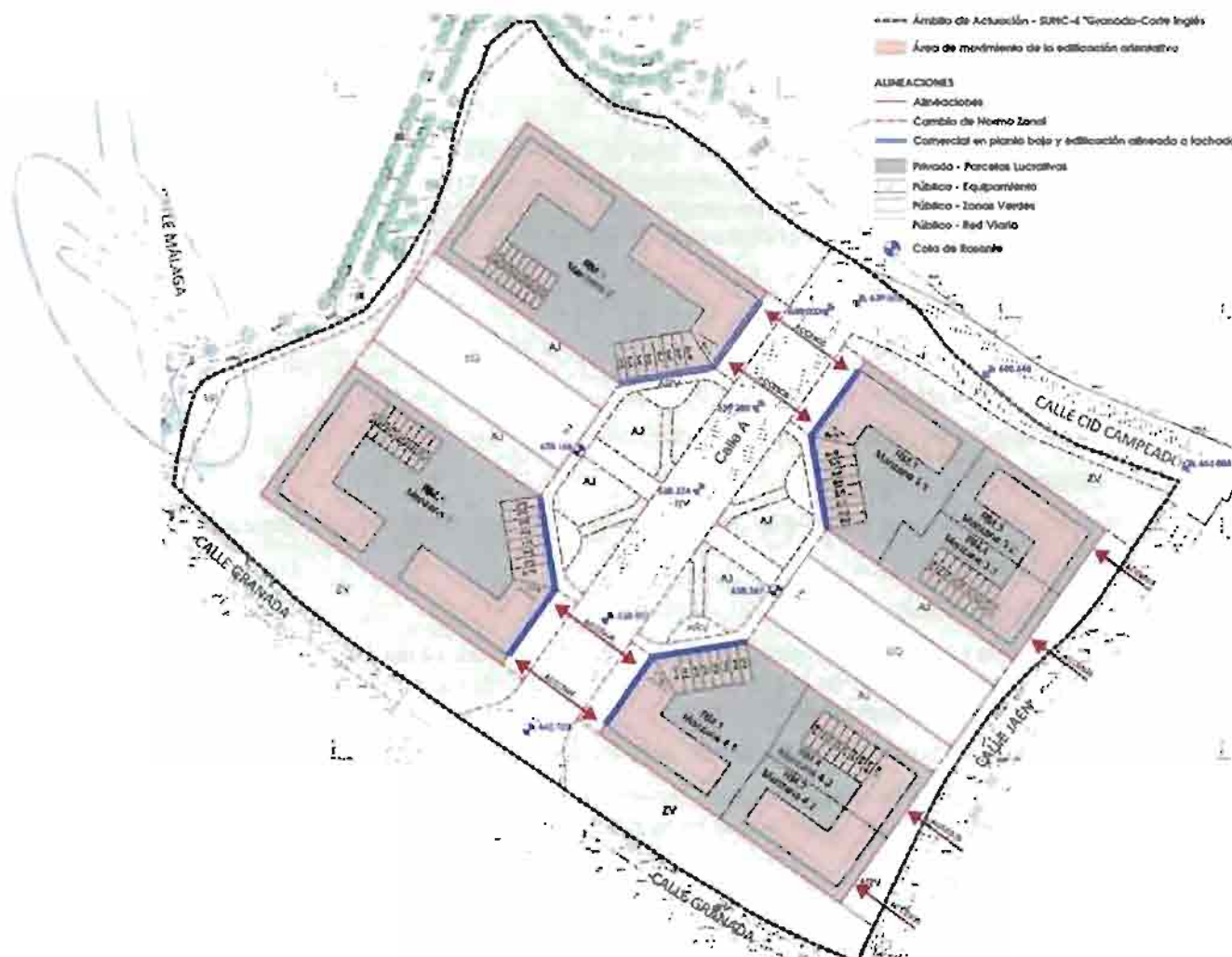


Figura. Extracto del plano O.04.1. Red Viaria. Alineaciones y rasantes

### 3.2.1.6. Condiciones de uso

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

#### Uso predominante

Residencial multifamiliar, en régimen libre o de protección pública de precio limitado (VPPL).

#### Usos complementarios

Para el grado RM-1:

- Abastecimiento y consumo:

- Pequeño y mediano comercio.
- Hostelería y ocio.

Permitidos sólo en la parte de planta baja alineada a las zonas públicas de acompañamiento de red viaria definida en el plano O.4.1 Red Viaria. Alineaciones y rasantes.

- Productivo. Terciario Productivo y de servicios:

- Despachos profesionales.
- Oficinas, permitidas sólo en la parte de planta baja alineada a las zonas públicas de acompañamiento de red viaria definida en el plano O.4.1 Red Viaria. Alineaciones y rasantes.

- Equipamientos (siempre que no generen efectos negativos sobre el vecindario), permitidos sólo en la parte de planta baja alineada a las zonas públicas de acompañamiento de red viaria definida en el plano O.4.1 Red Viaria. Alineaciones y rasantes.

- Red viaria. Aparcamientos y viario de carácter interno, permitido sólo en planta baja, sótano y semisótano.

- Infraestructuras de servicios urbanos.

- Espacios libres e instalaciones deportivas de carácter privado.

Para los grados RM-2 y RM-3:

- Productivo. Terciario Productivo y de servicios:

- Despachos profesionales.

- Infraestructuras de servicios urbanos.

- Espacios libres e instalaciones deportivas de carácter privado.

#### Usos Prohibidos

El resto de los usos.

### 3.2.1.7. Dotación de plazas de aparcamiento

Se establece un estándar mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

No obstante, la dotación de plazas de aparcamiento se ajustará a las exigencias establecidas en las NNUU del PGOU de Móstoles para cada uno de los usos en caso de ser superior al anterior estándar.



### 3.2.1.8. Condiciones estéticas y compositivas

Se estará a lo establecido en la *Título VI. Determinaciones estéticas* del *Tomo 2. Normas Urbanísticas Generales* del PGOU de Móstoles.

La superficie libre de parcela estará ajardinada o pavimentada, procurándose que las especies vegetales no requieran gastos de agua innecesarios, exigiéndose que los proyectos de edificación contemplen este aspecto de ajardinamiento.

Solo se permiten elementos tales como maquinaria, chimeneas, conductos de ventilación, etc. por encima de cubierta.

La maquinaria que se disponga en las cubiertas de los edificios deberá estar integrada en el conjunto arquitectónico, de forma que no se produzca un impacto visual extraño. Las chimeneas que se puedan necesitar deberán instalar filtros o purificadores, interpuestos en la salida de gases o humos.

El cerramiento de parcela, en general, podrá tener una altura máxima de 2,50 m. La parte baja podrá ser opaca de materiales pétreos o cerámicos hasta una altura máxima de un metro 1 m. El resto de la altura se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales.

Ninguna instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado podrá sobresalir del plano de fachada. Se exigirá en cada proyecto de una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación.

En planta baja o inferior a la baja se preverá un local o área cubierta dotada de las necesarias condiciones de seguridad y adecuada funcionalidad para guarda y custodia, destinada al depósito de bicicletas, coches de niño y de personas de movilidad reducida. La superficie mínima será de 10 m<sup>2</sup> por cada 50 viviendas o fracción superior a 25.

Se preverá en el interior de las edificaciones un local o locales, que podrán ser de uso multifuncional, de carácter social, para utilización por los residentes, de acuerdo con las necesidades que puedan demandarse en cada momento. Estos locales podrán servir, en la proporción que se requiera, para uso de reunión y descanso, ocio, aulas al servicio de la comunidad de propietarios, y otros de similar carácter. Su superficie mínima será de cincuenta 50 m<sup>2</sup>



## **3.2.2. Equipamiento (EQ)**

### **3.2.2.1. Ámbito**

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en el plano *O.02.- Calificación pormenorizada, usos y ordenanzas* como Equipamiento (EQ).

### **3.2.2.2. Carácter**

Corresponde a las superficies de dominio público destinadas a albergar el sistema de servicios sociales, funerarios, de formación, cultura, culto, salud, protección y administración, prevención y reinserción social y en general otras las actividades de mantenimiento y apoyo social.

### **3.2.2.3. Condiciones de aprovechamiento**

#### **Edificabilidad**

Se establece una edificabilidad máxima de 1,5 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

No obstante, en caso de ser necesario, se permitirá una mayor edificabilidad en caso de ser necesaria para desarrollar el programa dotacional proyectado, de acuerdo con los parámetros establecidos por la normativa de aplicación en cada uso concreto.

#### **Ocupación máxima sobre rasante**

Se fija en el 90% de la parcela neta.

#### **Ocupación máxima bajo rasante**

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la superficie de la parcela.

#### **Altura máxima**

El número máximo de plantas sobre rasante será de tres (planta baja + 2).

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3 metros por cada planta y 4 metros para la planta baja.

No obstante, en caso de ser necesario, se permitirá un mayor número de plantas y altura en caso de ser necesario para desarrollar el programa dotacional proyectado, de acuerdo con los parámetros establecidos por la normativa de aplicación en cada uso concreto.

### **3.2.2.4. Condiciones de diseño urbano**

#### **Tipología**

Se permitirán las tipologías de edificación abierta o cerrada, y aislada o adosada.

#### **Parcelación**

No se determina parcela mínima ni frente mínimo.

#### **Alineaciones exteriores**

Las alineaciones son las señaladas en el plano *O.4.1 Red Vial. Alineaciones y rasantes*.

#### **Posición de la edificación**

La posición de la edificación en la parcela será libre.

### **3.2.2.5. Condiciones de uso**

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

#### **Uso predominante**

Equipamientos y servicios.

#### **Usos complementarios**

Red viaria. Aparcamientos y viario de carácter interno, permitido sólo en planta baja, sótano y semisótano.

Infraestructuras de servicios urbanos.

Espacios libres e instalaciones deportivas de carácter privado.

#### Usos Prohibidos

El resto de los usos.

#### 3.2.2.6. Dotación de aparcamiento

La dotación de plazas de aparcamiento se ajustará a las exigencias establecidas en las NNUU del PGOU de Móstoles para cada uno de los usos.

#### 3.2.2.7. Condiciones estéticas y compositivas

Se estará a lo establecido en la *Título VI. Determinaciones estéticas del Tomo 2. Normas Urbanísticas Generales* del PGOU de Móstoles.

La maquinaria que se disponga en las cubiertas de los edificios deberá estar integrada en el conjunto arquitectónico, de forma que no se produzca un impacto visual extraño. Las chimeneas que se puedan necesitar deberán instalar filtros o purificadores, interpuestos en la salida de gases o humos.

El cerramiento de parcela, en general, podrá tener una altura máxima de 2,50 m. La parte baja podrá ser opaca de materiales pétreos o cerámicos hasta una altura máxima de un metro 1 m. El resto de la altura se resolverá con elementos visualmente transparentes o setos vegetales.

Ninguna instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado podrá sobresalir del plano de fachada. Se exigirá en cada proyecto de una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación.



### **3.2.3. Zonas Verdes y Áreas Ajardinadas (ZV / AJ)**

#### **3.2.3.1. Ámbito**

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en el plano *O.02.- Calificación pormenorizada, usos y ordenanzas* como Zonas Verdes (ZV) y Áreas Ajardinadas (AJ).

#### **3.2.3.2. Carácter**

Corresponde a las superficies de dominio público destinadas a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; al desarrollo de juegos infantiles y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

#### **3.2.3.3. Condiciones de aprovechamiento, diseño urbano y uso**

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza ZU-ZV.1 (ZV-2 zonas verdes de barrio) de las NNUU del PGOU de Móstoles.

### **3.2.4. Red Viaria y Acompañamiento de Red Viaria (RV / ARV)**

#### **3.2.4.1. Ámbito**

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en el plano *O.02.- Calificación pormenorizada, usos y ordenanzas* como Red Viaria (RV) y Acompañamiento de Red Viaria (ARV).

#### **3.2.4.2. Carácter**

Corresponde a las superficies de dominio público sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos, así como los que permiten la permanencia de estos estacionados.

#### **3.2.4.3. Condiciones**

A los efectos de diseño y dimensionado se estará a lo dispuesto en el *Tomo 2. Normas Urbanísticas Generales* del PGOU de Móstoles.

El uso predominante es el de red viaria.

Se permitirá cualquier otro uso de los contemplados en el PGOU, subordinado y vinculado al uso predominante, quedando integrado funcional y jurídicamente con el mismo. Estos usos cumplirán las condiciones derivadas que les fuesen de aplicación.



## Capítulo 4. Ejecución del Plan Parcial de Reforma Interior

### 4.1. Definición de la modalidad de gestión urbanística

La actividad de ejecución del planeamiento se lleva a cabo mediante una actuación integrada delimitada por el planeamiento general y a través de la ejecución privada por el Sistema de Compensación, según se establece para el ámbito en el Plan General de Móstoles.

#### 4.1.1. Delimitación de Unidades de Ejecución

Conforme a lo dispuesto en el artículo 48.1.e) de la LSCM, los Planes Parciales establecerán, sobre la totalidad del ámbito, las unidades de ejecución que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente.

El presente Plan Parcial de Reforma Interior establece 2 Unidades de Ejecución, de manera que, por un lado, se favorezca el desarrollo de las zonas donde no existen actividades económicas en funcionamiento y, por otro, se pueda mantener temporalmente el desarrollo de esas actividades económicas hasta que sus propietarios decidan desarrollar su Unidad de Ejecución.

##### 4.1.1.1. UE-1

###### 4.1.1.1.1. Delimitación, descripción y características

La UE-1 tiene una superficie de 83.251 m<sup>2</sup>s, que se corresponde con el 88,59% del suelo del SUNC-4.

La UE-1 engloba la totalidad de la parcela 01 (antigua Moinsa), la parcela 05 y parte de las parcelas 02 y 04, suelos todos ellos sin actividad en la actualidad.

El suelo correspondiente a la vía pecuaria Abrevadero de la Ventanilla se excluye de esta UE-1, dado que se trata de un suelo no generador de aprovechamiento y, por tanto, no puede entrar en la equidistribución de beneficios y cargas.

La UE-1 tiene los siguientes límites físicos:

- Al Norte, parcialmente la calle Cid Campeador y parcialmente la vía pecuaria Abrevadero de la Ventanilla, integrada en el denominado Parque Lineal del Arroyo del Soto.
- Al Este, parcialmente la UE-2 y parcialmente la calle Jaén.
- Al Sur, la calle Granada, coincidente con la vía pecuaria Vereda del Molino del Obispo.
- Al Oeste, la vía pecuaria Abrevadero de la Ventanilla, integrada en el denominado Parque Lineal del Arroyo del Soto.

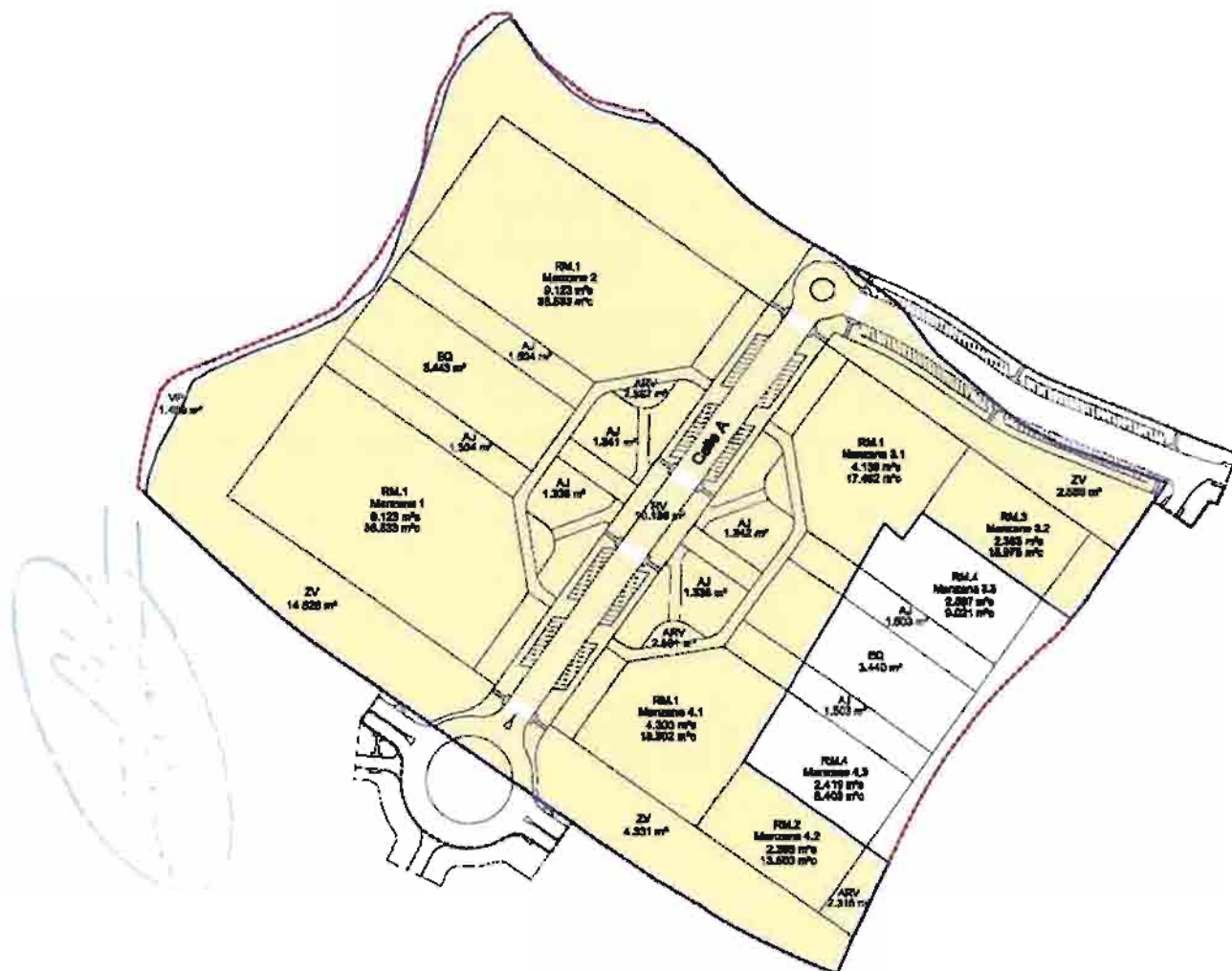


Figura. En sombreado, delimitación de la UE-1

4.1.1.1.2. Cuadro resumen de superficies

SUPERFICIES UE-1											
Uso pormenorizado	Manzana	Zona de ordenanza	Régimen	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	% Suelo UE	Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> c)	Coef. Edif. (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	% sobre edif. UE	Coef. Ponderación (m <sup>2</sup> cuc/m <sup>2</sup> c)	UAs (m <sup>2</sup> cuc)	Nº máximo de viviendas
Residencial Multifamiliar	Manzana 1	RM.1	Libre	9.123	10,96%	37.963	4,16124	26,52%	1,00	37.963	389
	Manzana 2	RM.1	Libre	9.123	10,96%	37.963	4,16124	26,52%	1,00	37.963	389
	Manzana 3.1	RM.1	Libre	4.139	4,97%	17.223	4,16124	12,03%	1,00	17.223	177
	Manzana 4.1	RM.1	Libre	4.333	5,20%	18.031	4,16124	12,60%	1,00	18.031	185
	Manzana 4.2	RM.2	VPPL	2.369	2,85%	15.928	6,72348	11,13%	0,56	8.920	163
	Manzana 3.2	RM.2	VPPL	2.383	2,86%	16.022	6,72348	11,20%	0,56	8.972	164
<b>Subtotal Suelo Lucrativo</b>				<b>31.470</b>	<b>37,80%</b>	<b>143.130</b>	-	<b>100,00%</b>	-	<b>129.072</b>	<b>1.487</b>
Redes Generales	Zonas Verdes	ZV / AJ	-	8.955	10,76%						
	Áreas Ajardinadas	ZV / AJ	-	21.654	26,26%						
Redes Locales	Equipamiento	EQ	-	4.479	5,38%						
	Acompañamiento	RV / ARV	-	6.297	7,56%						
	Red Viana	RV / ARV	-	10.186	12,24%						
<b>Subtotal Redes Públicas</b>				<b>51.781</b>	<b>62,20%</b>						
<b>TOTAL UE-1</b>				<b>83.251</b>	<b>100,00%</b>	<b>143.130</b>				<b>129.072</b>	<b>1.487</b>

#### 4.1.1.1.3. Imputación de gastos

La UE-1, costeará el 100% de:

- Los gastos de gestión de su Comisión Gestora y posterior Junta de Compensación.
- Los honorarios técnicos de su Proyecto de Reparcelación.
- Los gastos de ejecución de su urbanización interior.
- Los costes del mantenimiento de su urbanización interior hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento.
- Las indemnizaciones de elementos incompatibles por el desarrollo de la Unidad de Ejecución.

Por otro lado, en base al porcentaje de aprovechamiento total asignado (ver cuadro del punto 4.1.1.3), participará del 88,59% de:

- Los honorarios técnicos del Plan Parcial de Reforma Interior y del Proyecto de Urbanización del SUNC-4.
- Los gastos de conexiones y urbanización exterior (urbanización de la calle Cid Campeador y remodelación de la glorieta de la calle Granada).
- Los costes imputados por el PEI de Móstoles para las infraestructuras de abastecimiento de agua, riego de agua regenerada, saneamiento y energía eléctrica.
- Los gastos de las medidas acústicas del SUNC-4.

En el caso de que la UE-1 se desarrollara en primer lugar y adelantara parte o la totalidad de los costes imputables a la UE-2, esta UE-2 deberá reembolsárselos en el momento de su desarrollo, incrementados con los IPCs correspondientes.

En el siguiente punto se Justifica la viabilidad económica de la Unidad de Ejecución, incorporando los gastos de urbanización interior y el porcentaje de los gastos comunes indicado anteriormente.

#### 4.1.1.1.4. Viabilidad económica de la UE-1

##### Criterios de valoración

Los criterios para estimar los costes de urbanización resultan de parámetros de actuaciones de parecidas características en base a la experiencia acumulada del equipo redactor.

En base a ello, se toman como referencia los siguientes ratios y parámetros:

- Un coste de urbanización de zonas verdes y espacios libres arbolados (incluidos servicios asociados) de 40 €/m<sup>2</sup>.
- Una superficie de zonas verdes de 30.819 m<sup>2</sup>s (de acuerdo con lo indicado en el Cuadro Resumen de superficies de la UE-1).
- Un coste de ejecución material del viario (incluidos servicios asociados) de 180 €/m<sup>2</sup>.
- Una superficie de viario de 16.483 m<sup>2</sup>s (de acuerdo con lo indicado en el Cuadro Resumen de superficies de la UE-1).
- Los costes imputados por el PEI de Móstoles para las infraestructuras de abastecimiento de agua, riego de agua regenerada, saneamiento y energía eléctrica, indicados en PEC (x 1,19) y actualizados por el IPC desde la fecha de su aprobación, diciembre de 2009 (18% según el INE).
- Una estimación del mantenimiento de la urbanización hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento de un 1% del coste de urbanización.
- Una estimación de costes de indemnizaciones de 150.000 €, dado que el propietario mayoritario de la UE-1 es el mismo al que, mayoritariamente hay que indemnizar.
- Un coste de equipos técnicos y de gestión de:



- Gestión Comisión Gestora y posterior Junta de Compensación de la UE-1: 0,50 €/m<sup>2</sup>s.
- Proyecto de Reparcelación de la UE-1: 0,50 €/m<sup>2</sup>s.
- Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del SUNC-4: 2,00 €/m<sup>2</sup>s.

Así mismo, cabe indicar que todos los ratios y costes de urbanización que se indican son precios de contrata, incluyendo los gastos generales y el beneficio industrial, y sin incluir los impuestos ni el IVA.

#### Costes de urbanización interior

En base a los ratios y parámetros antes definidos, se estima que el coste de la urbanización interior de la UE-1 ascenderá a:

- Urbanización zonas verdes (incluidos servicios asociados): 40 €/m<sup>2</sup> x de 30.819 m<sup>2</sup>s = 1.232.760 €.
- Urbanización de la red viaria (incluidos servicios asociados): 180 €/m<sup>2</sup> x 16.483 m<sup>2</sup>s = 2.966.940 €.
- **TOTAL Urbanización interior UE-1 (PEC): 1.232.760 € + 2.966.940 € = 4.199.700 €.**

A esto, habrá que añadir el coste de mantenimiento de la urbanización previa a su recepción definitiva: 1% x 4.199.700 € = 41.997 €.

El **TOTAL** del coste de la urbanización interior del ámbito y el mantenimiento de ésta hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento se estima en: 4.199.700 € + 41.997 € = **4.241.697 €.**

En base a la experiencia en otros desarrollos de similar envergadura, a continuación, se incluye un desglose de este total del presupuesto estimativo entre los diferentes capítulos:

CAPÍTULO	€	%
Servicios afectados	10.293,38	0,25%
Explanación y pavimentación	1.572.828,82	38,20%
Red de agua y de riego	428.204,71	10,40%
Redes de saneamiento	914.052,35	22,20%
Red de energía eléctrica	271.745,29	6,80%
Red de alumbrado público	144.107,35	3,50%
Red de telecomunicaciones	65.877,65	1,60%
Red de distribución de gas	189.398,24	4,60%
Jardinería, riego y mobil. urbano	294.390,74	7,15%
Semaforización y cámaras TV	102.933,82	2,50%
Contenedores de residuos	123.520,59	3,00%
<b>TOTAL PEC</b>	<b>4.117.352,94</b>	<b>100,00%</b>
Seguridad y Salud (2%)	82.347,06	
<b>TOTAL PEC con SEG. Y SALUD</b>	<b>4.199.700,00</b>	
Mantenimiento urbanización (1%)	41.997	
<b>TOTAL URB. INTERIOR</b>	<b>4.241.697,00</b>	

No obstante, este presupuesto deberá establecerse con exactitud en el Proyecto de Urbanización definitivo del ámbito.



### Otros costes imputables

Además de la urbanización interior, el ámbito deberá asumir otros costes para su desarrollo. Se indican éstos a modo de estimación, que deberán ser concretados en el Proyecto de Urbanización:

#### 1. Cargas del Plan General

- Parte proporcional, en función del aprovechamiento, de la ejecución del enlace sobre la A-5, junto con los Sectores R1, R2, R3, R4, R5 y P5.

Con una estimación de coste de este enlace de 6.000.000 €, en función del porcentaje de aprovechamiento del SUNC-4 en relación con el total de ámbitos al que se imputa la ejecución de este enlace, se estima una imputación de 586.897 €, de acuerdo a la siguiente tabla:

Estimación enlace A-5	Aprovechamiento (Uas)	%	Coste imputado
S-R.1	327.851	20,07431%	1.204.459 €
S-R.2	253.166	15,50135%	930.081 €
S-R.3	185.872	11,38094%	682.856 €
S-R.4	179.105	10,96659%	657.995 €
S-R.5	269.977	16,53069%	991.841 €
S-P.5	257.464	15,78451%	945.871 €
SUNC-4	159.752	9,78161%	586.897 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.633.187</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.000.000 €</b>

La UE-1 deberá participar, en función de su aprovechamiento, en el 88,59% del total del SUNC-4:  $586.897 € \times 88,59\% = 519.932 €$ .

#### 2. Conexiones y urbanización exterior

Urbanización de la calle Cid Campeador hasta el cruce con la calle Jaén: 500.000 €.

La UE-1 deberá participar, en función de su aprovechamiento, en el 88,59% del total del SUNC-4:  $500.000 € \times 88,59\% = 442.950 €$ .

Remodelación de la glorieta de la calle Granada: 350.000 €.

La UE-1 deberá participar, en función de su aprovechamiento, en el 88,59% del total del SUNC-4:  $350.000 € \times 88,59\% = 310.065 €$ .

#### 3. Imputaciones del PEI de Móstoles

- Abastecimiento de agua potable:  $1.143.450 € \times 1,19 \text{ (PEC)} \times 1,18 \text{ (IPC)} = 1.605.632 €$ .

La UE-1 deberá participar, en función de su aprovechamiento, en el 88,59% del total del SUNC-4:  $1.605.632 € \times 88,59\% = 1.422.429 €$ .

- Saneamientos residuales:  $479.840 € \times 1,19 \text{ (PEC)} \times 1,18 \text{ (IPC)} = 673.791 €$ .

La UE-1 deberá participar, en función de su aprovechamiento, en el 88,59% del total del SUNC-4:  $673.791 € \times 88,59\% = 596.911 €$ .

- Agua regenerada:  $48.653 € \times 1,19 \text{ (PEC)} \times 1,18 \text{ (IPC)} = 68.319 €$ .

La UE-1 deberá participar, en función de su aprovechamiento, en el 88,59% del total del SUNC-4:  $68.319 € \times 88,59\% = 60.524 €$ .

- Energía eléctrica:  $725.068 € \times 1,19 \text{ (PEC)} \times 1,18 \text{ (IPC)} = 1.018.140 €$ .

La UE-1 deberá participar, en función de su aprovechamiento, en el 88,59% del total del SUNC-4:  $1.018.140 € \times 88,59\% = 901.970 €$ .



#### 4. Otros costes

- Indemnizaciones: 2.750.000 €.
- Medidas acústicas (caballón de 3,50 m.): 150.000 €.

La UE-1 deberá participar, en función de su aprovechamiento, en el 88,59% del total del SUNC-4:  $150.000 \text{ €} \times 88,59\% = 132.885 \text{ €}$ .

- Gastos de honorarios técnicos y de gestión:
  - Gestión Comisión Gestora y posterior Junta de Compensación de la UE-1 (0,50 €/m<sup>2</sup>s):  $83.251 \text{ m}^2\text{s} \times 0,50 \text{ €/m}^2\text{s} = 41.625,50 \text{ €}$
  - Proyecto de Reparcelación de la UE-1 (0,50 €/m<sup>2</sup>s):  $83.251 \text{ m}^2\text{s} \times 0,50 \text{ €/m}^2\text{s} = 41.625,50 \text{ €}$
  - Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del SUNC-4 (2,00 €/m<sup>2</sup>s):  $93.972 \text{ m}^2\text{s} \times 2,00 \text{ €/m}^2\text{s} = 187.944 \text{ €}$ .

La UE-1 deberá participar, en función de su aprovechamiento, en el 88,59% del total del SUNC-4:  $187.944 \text{ €} \times 88,59\% = 166.500 \text{ €}$ .

- Total de honorarios técnicos y de gestión:  $41.625,50 \text{ €} + 41.625,50 \text{ €} + 166.500 \text{ €} = 249.751 \text{ €}$ .

El TOTAL de otros costes imputables a la UE-1 asciende a:  $519.932 \text{ €} + 442.950 \text{ €} + 310.065 \text{ €} + 1.422.429 \text{ €} + 596.911 \text{ €} + 60.524 \text{ €} + 901.970 \text{ €} + 2.750.000 \text{ €} + 132.885 \text{ €} + 249.751 \text{ €} = 7.387.417 \text{ €}$ .

#### Costes de urbanización totales

El total de costes de urbanización para el desarrollo de la UE-1 se estima en:  $4.241.697 \text{ €} + 7.387.417 \text{ €} = 11.629.114 \text{ €}$ .

#### Repercusiones de los costes de urbanización

Según los costes estimativos de desarrollo de la UE-1, éstos ascienden a 11.629.114 € (IVA e impuestos no incluidos).

De acuerdo con esto, se obtienen las siguientes repercusiones, sobre los parámetros del ámbito:

- 139,69 € por cada m<sup>2</sup> de suelo bruto de la UE-1 (83.251 m<sup>2</sup>s).
- 90,28 € por cada m<sup>2</sup> construido de la UE-1, descontados los m<sup>2</sup>c que le corresponde al Ayuntamiento por su 10% de aprovechamiento.

Estas repercusiones, en base a los actuales precios de mercado de la zona de Móstoles, se consideran ajustadas a mercado.

#### Estimación de los costes de suelo

De acuerdo con los resultados del valor catastral utilizado para el cálculo del Impuesto de Bienes Inmuebles del punto 5.1.4.1, nos encontramos ante el valor catastral del suelo siguiente:

<b>CÁLCULO VALOR DEL SUELO SIN EDIFICAR UE-1</b>					
	<b>EDIFICAB.</b>	<b>REPERCUSION</b>	<b>VALOR SUELO</b>	<b>CM</b>	<b>VALOR CATASTRAL</b>
USO RESIDENCIAL	143.130 m <sup>2</sup> c	800 €/m <sup>2</sup> c	114.504.000,00 €	0,50	57.252.000,00 €
<b>Total</b>	<b>143.130 m<sup>2</sup>c</b>				<b>57.252.000,00 €</b>

Por tanto, la estimación del valor de la totalidad de los suelos sin edificar de la UE-1, ascendería a: **57.252.000 €**.

El total del suelo de la UE-1 es de 83.251 m<sup>2</sup>, lo que supone un valor unitario de **687,70 €/m<sup>2</sup>s**.



Este valor se define a los únicos efectos de justificar la viabilidad económica del desarrollo urbanístico de la UE-1 y en ningún caso deben tomarse como vinculantes ni ser tomados en cuenta a los efectos de expropiaciones o compensaciones futuras.

### Estimación de ingresos

El valor de repercusión definido para el uso Residencial Multifamiliar Libre en la zona de valor R.28G en la última Ponencia Catastral del año 2011, asciende a 800 €/m<sup>2</sup>c.

Si aplicamos estos valores de repercusión sobre las edificabilidades patrimonializables de los distintos usos de la UE-1, obtenemos los siguientes valores (ingresos):

Zona de Ordenanza	Uso pormenorizado	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> c)	Edificabilidad patrimonializable (m <sup>2</sup> c)	Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> c)	Valor total del suelo urbanizado (€)
Residencial Multifamiliar Grado 1 (RM.1)	Residencial Multifamiliar Libre	26.718	111.180	100.062	800,00	80.049.600,00 €
Residencial Multifamiliar Grado 2 (RM.2)	Residencial Multifamiliar Libre	2.369	31.950	28.755	800,00	23.004.000,00 €
<b>TOTAL SUELOS LUCRATIVOS</b>		<b>29.087</b>	<b>143.130</b>	<b>128.817</b>	<b>-</b>	<b>103.053.600,00 €</b>

Esta tabla es estimativa y sus valores se definen a los únicos efectos de justificar la viabilidad económica del desarrollo urbanístico de la UE-1 y en ningún caso deben tomarse como vinculantes ni ser tomados en cuenta a los efectos de expropiaciones o compensaciones futuras.

### Viabilidad económica

Siguiendo a autores como Gerardo Roger Fernández, se considera "Umbral Mínimo de Viabilidad" aquél que se deriva de la regulación establecida en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, en adelante RVLS, y que se determina como el Beneficio Empresarial correspondiente a la total inversión a realizar por el promotor de una Actuación Urbanizadora destinada a transformar su suelo en solares edificables (Costes o Gastos totales de Producción) y que la legislación estatal establece en la suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR) y la Prima de Riesgo (PR).

En todo caso, para la aplicación de esta Metodología procede apoyarse en la regulación establecida en el artículo 22 del RVLS'11 que establece:

#### *"Artículo 22. "Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado"*

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

*VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.*

*Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.*

*K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.*

*Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:*

*a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*

*b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*

*Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.*

*Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.*

*3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

*VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.*

*VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.*

*G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.*



TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales”.

Así pues, cualquier propuesta que no supere el “Umbral Mínimo de Viabilidad” deberá ser rechazada y, entre las que lo superen, las que mayor beneficio produzcan serán más favorables desde la perspectiva de la viabilidad económica.

La determinación del acotado Beneficio Económico o Umbral Mínimo de Viabilidad que les corresponde a los titulares del suelo está vinculado a dos parámetros:

- Tasa Libre de Riesgo (TLR), como la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años, en este caso el BOE nº109, de 4 de mayo de 2024, con un valor del 2,981%.



III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

9023 Resolución de 3 de mayo de 2024, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Abril de 2024

Tipo de referencia <sup>(1)</sup>	Porcentaje
1) Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años <sup>(2)</sup>	2,981

Madrid, 3 de mayo de 2024.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

<sup>(1)</sup> La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anexo B de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.

<sup>(2)</sup> Este tipo de interés oficial de referencia toma el dato del índice RODE «Deuda Pública de dos a seis años (S)», que es calculado por la Sociedad de Bolsas, SA, y publicado en la página web de BME Renta Variable desde mayo de 2021.

Figura. Extracto del BOE nº109, de 4 de mayo de 2024. Fuente: BOE



- La Prima de Riesgo (PR), tomado como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del RVLS en función del tipo de inmueble, que en el caso de la UE-1, al contener usos residenciales para primera residencia, mayoritariamente, podríamos definir en el 8%.

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

Figura. Extracto del cuadro del Anexo IV del RVLS. Fuente: RVLS

En consecuencia, en el momento actual, el Umbral Mínimo de Viabilidad del ámbito se estima en:  $8\% + 2,981\% = 10,981\%$ , aplicado a la totalidad de los Costes de Producción (CP).

Una vez analizados los puntos anteriores, estamos en disposición de determinar la viabilidad económica del presente desarrollo.

Haciendo un breve resumen, tenemos definidos:

- Los costes de urbanización totales para la puesta en mercado de las edificaciones del ámbito, estimados en: 11.629.114 € (PEC, sin IVA).
- Los costes del suelo del ámbito, estimados en: 57.252.000 € (sin IVA).
- Los ingresos por la venta de las futuras edificaciones patrimonializables (90%), que se estiman en: 103.053.600 € (sin IVA).

Por tanto, para que la propuesta se considere viable económicamente, los beneficios (definidos como la diferencia entre los ingresos, menos los costes), deben ser superiores en, al menos, un 10,981% a la totalidad de los costes:

- Beneficios = Ingresos - costes =  $103.053.600 \text{ €} - 11.629.114 \text{ €} - 57.252.000 \text{ €} = 34.172.486 \text{ €}$ .
- % Beneficios = Beneficios / costes =  $34.172.486 \text{ €} / 66.281.114 \text{ €} = 49,61\% > 10,981\%$ .

De acuerdo con los datos obtenidos, el desarrollo de la UE-1 se puede considerar **viable económicamente** en condiciones normales de mercado.

#### 4.1.1.1.5. Viabilidad técnica de la UE-1

En base a los esquemas de trazado de las infraestructuras generales del SUNC-4 incorporados en el Volumen 4. Planos de Esquemas de infraestructuras, del presente Bloque III. Documentación Normativa, se puede comprobar la independencia y viabilidad técnica para la ejecución de la UE-1.

Por otro lado, el Proyecto de Urbanización del ámbito, que deberá ser único para la totalidad de la superficie del SUNC-4 y de sus zonas externas de urbanización, incorporará una separata con las infraestructuras necesarias para el funcionamiento de la UE-1 de manera independiente.

#### 4.1.1.2. UE-2

##### 4.1.1.2.1. Delimitación, descripción y características

La UE-2 tiene una superficie de 10.721 m<sup>2</sup>s, que se corresponde con el 11,41% del suelo del SUNC-4.

La UE-2 engloba la totalidad de la parcela 03 (Minipolígono Promisa, donde existe actividad) y el resto de las parcelas 02 y 04.

La UE-2 tiene los siguientes límites físicos:

- Al Norte, la UE-1.
- Al Este, la calle Jaén.
- Al Sur, la UE-1.
- Al Oeste, la UE-1.

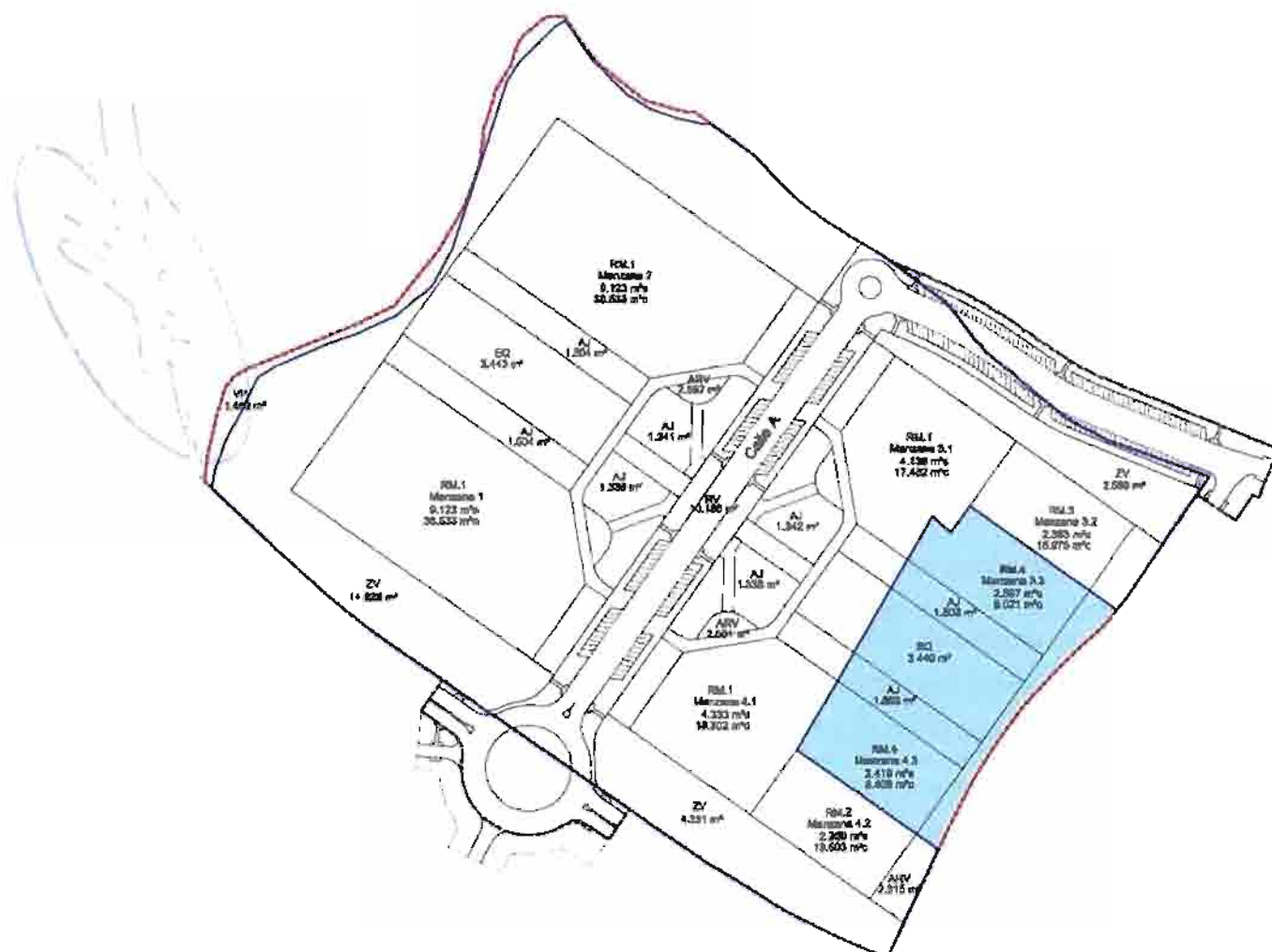


Figura. En sombreado, delimitación de la UE-2



#### 4.1.1.2.2. Cuadro resumen de superficies

SUPERFICIES UE-2											
Uso pormenorizado	Manzana	Zona de ordenanza	Régimen	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	% Suelo UE	Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> )	Coef. Edif. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	% sobre edif. UE	Coef. Ponderación (m <sup>2</sup> cuc/m <sup>2</sup> )	UAs (m <sup>2</sup> cuc)	Nº máximo de viviendas
Residencial Multifamiliar	Manzana 3.3	RM.3	Libre	2.597	24,22%	8.606	3,31360	61,77%	1,00	8.606	68
	Manzana 4.3	RM.3	Libre	2.419	22,56%	8.016	3,31360	48,23%	1,00	8.016	83
Subtotal Suelo Lucrativo				5.016	46,79%	16.622	-	100,00%	-	16.622	171
Redes Generales	Zonas Verdes	ZV / AJ	-	0	0,00%						
	Áreas Ajardinadas	ZV / AJ	-	2.100	19,59%						
Redes Locales	Equipamiento	EQ	-	2.404	22,42%						
	Acompañamiento RV	RV / ARV	-	1.201	11,20%						
	Red Vía	RV / ARV	-	0	0,00%						
Subtotal Redes Públicas				5.705	53,21%						
TOTAL UE-2				10.721	100,00%	16.622				16.622	171

#### 4.1.1.2.3. Imputación de gastos

La UE-2, costeará el 100% de:

- Los gastos de gestión de su Comisión Gestora y posterior Junta de Compensación.
- Los honorarios técnicos de su Proyecto de Reparcelación.
- Los gastos de ejecución de su urbanización interior.
- Los costes del mantenimiento de la urbanización interior hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento.
- Las indemnizaciones de elementos incompatibles por el desarrollo de la Unidad de Ejecución.

Por otro lado, en base al porcentaje de aprovechamiento total asignado (ver cuadro del punto 4.1.1.3), participará del 11,41% de:

- Los honorarios técnicos del Plan Parcial de Reforma Interior y del Proyecto de Urbanización del SUNC-4.
- Los gastos de conexiones y urbanización exterior (urbanización de la calle Cid Campeador y remodelación de la glorieta de la calle Granada).
- Los costes imputados por el PEI de Móstoles para las infraestructuras de abastecimiento de agua, riego de agua regenerada, saneamiento y energía eléctrica.
- Los gastos de las medidas acústicas del SUNC-4.

En el caso de que la UE-2 se desarrollara en primer lugar y adelantara parte o la totalidad de los costes imputables a la UE-1, esta UE-1 deberá reembolsárselos en el momento de su desarrollo, incrementados con los IPCs correspondientes.

En el siguiente punto se justifica la viabilidad económica de la Unidad de Ejecución, incorporando los gastos de urbanización interior y el porcentaje de los gastos comunes indicado anteriormente.

#### 4.1.1.2.4. Viabilidad económica de la UE-2

##### Criterios de valoración

Los criterios para estimar los costes de urbanización resultan de parámetros de actuaciones de parecidas características en base a la experiencia acumulada del equipo redactor.

En base a ello, se toman como referencia los siguientes ratios y parámetros:

- Un coste de urbanización de zonas verdes y espacios libres arbolados (incluidos servicios asociados) de 40 €/m<sup>2</sup>.
- Una superficie de zonas verdes de 2.100 m<sup>2</sup>s (de acuerdo con lo indicado en el Cuadro Resumen de superficies de la UE-2).

- Un coste de ejecución material del viario (incluidos servicios asociados) de 180 €/m<sup>2</sup>.
- Una superficie de viario de 1.201 m<sup>2</sup>s (de acuerdo con lo indicado en el Cuadro Resumen de superficies de la UE-2).
- Los costes imputados por el PEI de Móstoles para las infraestructuras de abastecimiento de agua, riego de agua regenerada, saneamiento y energía eléctrica, Indicados en PEC (x 1,19) y actualizados por el IPC desde la fecha de su aprobación, diciembre de 2009 (18% según el INE).
- Una estimación del mantenimiento de la urbanización hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento de un 1% del coste de urbanización.
- Una estimación de costes de indemnizaciones de 450.000 €, dada la existencia de actividades en funcionamiento y que el propietario mayoritario de la UE-2 es el mismo al que, mayoritariamente hay que indemnizar.

Un coste de equipos técnicos y de gestión de:

- Gestión Comisión Gestora y posterior Junta de Compensación de la UE-2: 0,50 €/m<sup>2</sup>s.
- Proyecto de Reparcelación de la UE-2: 0,50 €/m<sup>2</sup>s.
- Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del SUNC-4: 2,00 €/m<sup>2</sup>s.

Así mismo, cabe indicar que todos los ratios y costes de urbanización que se indican son precios de contrata, incluyendo los gastos generales y el beneficio industrial, y sin incluir los impuestos ni el IVA.

#### Costes de urbanización interior

En base a los ratios y parámetros antes definidos, se estima que el coste de la urbanización interior de la UE-2 ascenderá a:

- Urbanización zonas verdes (incluidos servicios asociados): 40 €/m<sup>2</sup> x de 2.100 m<sup>2</sup>s = 84.000 €.
- Urbanización de la red viaria (incluidos servicios asociados): 180 €/m<sup>2</sup> x 1.201 m<sup>2</sup>s = 216.180 €.
- TOTAL Urbanización interior UE-2 (PEC): 84.000 € + 216.180 € = 300.180 €.

A esto, habrá que añadir el coste de mantenimiento de la urbanización previa a su recepción definitiva: 1% x 300.180 € = 3.002 €.

El TOTAL del coste de la urbanización interior del ámbito y el mantenimiento de ésta hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento se estima en: 300.180 € + 3.002 € = 303.182 €.



En base a la experiencia en otros desarrollos de similar envergadura, a continuación, se incluye un desglose de este total del presupuesto estimativo entre los diferentes capítulos:

CAPÍTULO	€	%
Servicios afectados	735,74	0,25%
Explanación y pavimentación	112.420,35	38,20%
Red de agua y de riego	30.606,59	10,40%
Redes de saneamiento	65.333,29	22,20%
Red de energía eléctrica	19.423,41	6,60%
Red de alumbrado público	10.300,29	3,50%
Red de telecomunicaciones	4.708,71	1,60%
Red de distribución de gas	13.537,53	4,60%
Jardinería, riego y mobil. urbano	21.042,03	7,15%
Sematorización y cámaras TV	7.357,35	2,50%
Contenedores de residuos	8.828,82	3,00%
<b>TOTAL PEC</b>	<b>294.294,12</b>	<b>100,00%</b>
Seguridad y Salud (2%)	5.885,88	
<b>TOTAL PEC con SEG. Y SALUD</b>	<b>300.180,00</b>	
Mantenimiento urbanización (1%)	3.002	
<b>TOTAL URB. INTERIOR</b>	<b>303.182,00</b>	

No obstante, este presupuesto deberá establecerse con exactitud en el Proyecto de Urbanización definitivo del ámbito.

#### Otros costes imputables

Además de la urbanización interior, el ámbito deberá asumir otros costes para su desarrollo. Se indican éstos a modo de estimación, que deberán ser concretados en el Proyecto de Urbanización:

#### 1. Cargas del Plan General

- Parte proporcional, en función del aprovechamiento, de la ejecución del enlace sobre la A-5, junto con los Sectores R1, R2, R3, R4, R5 y P5.

Con una estimación de coste de este enlace de 6.000.000 €, en función del porcentaje de aprovechamiento del SUNC-4 en relación al total de ámbitos al que se imputa la ejecución de este enlace, se estima una imputación de 586.897 €, de acuerdo a la siguiente tabla:

Estimación enlace A-5	Aprovechamiento (Uas)	%	Coste imputado
S-R.1	327.851	20,07431%	1.204.459 €
S-R.2	253.166	15,50135%	930.061 €
S-R.3	185.872	11,38094%	682.856 €
S-R.4	179.105	10,96659%	657.995 €
S-R.5	269.977	16,53069%	991.841 €
S-P.5	257.464	15,76451%	945.871 €
SUNC-4	159.752	9,78161%	586.897 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.633.187</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.000.000 €</b>

La UE-2 deberá participar, en función de su aprovechamiento, en el 11,41% del total del SUNC-4:  $586.897 \text{ €} \times 11,41\% = 66.965 \text{ €}$ .

#### 2. Conexiones y urbanización exterior

- Urbanización de la calle Cid Campeador hasta el cruce con la calle Jaén: 500.000 €.

La UE-2 deberá participar, en función de su aprovechamiento, en el 11,41% del total del SUNC-4:  $500.000 \text{ €} \times 11,41\% = 57.050 \text{ €}$ .

- Remodelación de la glorieta de la calle Granada: 350.000 €.



La UE-2 deberá participar, en función de su aprovechamiento, en el 11,41% del total del SUNC-4:  $350.000 \text{ €} \times 11,41\% = 39.935 \text{ €}$ .

### 3. Imputaciones del PEI de Móstoles

- Abastecimiento de agua potable:  $1.143.450 \text{ €} \times 1,19 \text{ (PEC)} \times 1,18 \text{ (IPC)} = 1.605.632 \text{ €}$ .

La UE-2 deberá participar, en función de su aprovechamiento, en el 11,41% del total del SUNC-4:  $1.605.632 \text{ €} \times 11,41\% = 183.203 \text{ €}$ .

- Saneamientos residuales:  $479.840 \text{ €} \times 1,19 \text{ (PEC)} \times 1,18 \text{ (IPC)} = 673.791 \text{ €}$ .

La UE-2 deberá participar, en función de su aprovechamiento, en el 11,41% del total del SUNC-4:  $673.791 \text{ €} \times 11,41\% = 76.880 \text{ €}$ .

- Agua regenerada:  $48.653 \text{ €} \times 1,19 \text{ (PEC)} \times 1,18 \text{ (IPC)} = 68.319 \text{ €}$ .

La UE-2 deberá participar, en función de su aprovechamiento, en el 11,41% del total del SUNC-4:  $68.319 \text{ €} \times 11,41\% = 7.795 \text{ €}$ .

- Energía eléctrica:  $725.068 \text{ €} \times 1,19 \text{ (PEC)} \times 1,18 \text{ (IPC)} = 1.018.140 \text{ €}$ .

La UE-2 deberá participar, en función de su aprovechamiento, en el 11,41% del total del SUNC-4:  $1.018.140 \text{ €} \times 11,41\% = 116.170 \text{ €}$ .

### 4. Otros costes

- Indemnizaciones: 450.000 €.

- Medidas acústicas (caballón de 3,50 m.): 150.000 €.

La UE-2 deberá participar, en función de su aprovechamiento, en el 11,41% del total del SUNC-4:  $150.000 \text{ €} \times 11,41\% = 17.115 \text{ €}$ .

Gastos de honorarios técnicos y de gestión:

- Gestión Comisión Gestora y posterior Junta de Compensación de la UE-2 (0,50 €/m<sup>2</sup>s):  $10.721 \text{ m}^2\text{s} \times 0,50 \text{ €/m}^2\text{s} = 5.360,50 \text{ €}$ .

- Proyecto de Reparcelación de la UE-2 (0,50 €/m<sup>2</sup>s):  $10.721 \text{ m}^2\text{s} \times 0,50 \text{ €/m}^2\text{s} = 5.360,50 \text{ €}$ .

- Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del SUNC-4 (2,00 €/m<sup>2</sup>s):  $93.972 \text{ m}^2\text{s} \times 2,00 \text{ €/m}^2\text{s} = 187.944 \text{ €}$ .

La UE-2 deberá participar, en función de su aprovechamiento, en el 11,41% del total del SUNC-4:  $187.944 \text{ €} \times 11,41\% = 21.445 \text{ €}$ .

- Total de honorarios técnicos y de gestión:  $5.360,50 \text{ €} + 5.360,50 \text{ €} + 21.445 \text{ €} = 32.165 \text{ €}$ .

El TOTAL de otros costes imputables a la UE-2 asciende a:  $66.965 \text{ €} + 57.050 \text{ €} + 39.935 \text{ €} + 183.203 \text{ €} + 76.880 \text{ €} + 7.795 \text{ €} + 116.170 \text{ €} + 450.000 \text{ €} + 17.115 \text{ €} + 32.165 \text{ €} = 1.047.278 \text{ €}$ .

### Costes de urbanización totales

El total de costes de urbanización para el desarrollo de la UE-2 se estima en:  $303.182 \text{ €} + 1.047.278 \text{ €} = 1.350.460 \text{ €}$ .

### Repercusiones de los costes de urbanización

Según los costes estimativos de desarrollo de la UE-2, éstos ascienden a 1.350.460 € (IVA e impuestos no incluidos).

De acuerdo con esto, se obtienen las siguientes repercusiones, sobre los parámetros de la UE-2:

- 125,96 € por cada m<sup>2</sup> de suelo bruto de la UE-2 (10.721 m<sup>2</sup>s).
- 90,27 € por cada m<sup>2</sup> construido de la UE-2, descontados los m<sup>2</sup>c que le corresponde al Ayuntamiento por su 10% de aprovechamiento.



Estas repercusiones, en base a los actuales precios de mercado de la zona de Móstoles, se consideran ajustadas a mercado.

#### Estimación de los costes de suelo

De acuerdo con los resultados del valor catastral utilizado para el cálculo del Impuesto de Bienes Inmuebles del punto 5.1.4.1, nos encontramos ante el valor catastral del suelo siguiente:

<b>CÁLCULO VALOR DEL SUELO SIN EDIFICAR UE-2</b>					
	<b>EDIFICAB.</b>	<b>REPERCUSION</b>	<b>VALOR SUELO</b>	<b>CM</b>	<b>VALOR CATASTRAL</b>
USO RESIDENCIAL	16.622 m <sup>2</sup> c	800 €/m <sup>2</sup> c	13.297.600,00 €	0,50	6.648.800,00 €
<b>Total</b>	<b>16.622 m<sup>2</sup>c</b>				<b>6.648.800,00 €</b>

Por tanto, la estimación del valor de la totalidad de los suelos sin edificar de la UE-2, ascendería a: **6.648.800 €.**

El total del suelo de la UE-2 es de 10.721 m<sup>2</sup>, lo que supone un valor unitario de **620,17 €/m<sup>2</sup>s.**

Este valor se define a los únicos efectos de justificar la viabilidad económica del desarrollo urbanístico de la UE-2 y en ningún caso deben tomarse como vinculantes ni ser tomados en cuenta a los efectos de expropiaciones o compensaciones futuras.

#### Estimación de ingresos

El valor de repercusión definido para el uso Residencial Multifamiliar Libre en la zona de valor R.28G en la última Ponencia Catastral del año 2011, asciende a 800 €/m<sup>2</sup>c.

Si aplicamos estos valores de repercusión sobre las edificabilidades patrimonializables del único uso de la UE-2, obtenemos los siguientes valores (ingresos):

<b>Zona de Ordenanza</b>	<b>Uso pormenorizado</b>	<b>Superficie de suelo (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>c)</b>	<b>Edificabilidad patrimonializable (m<sup>2</sup>c)</b>	<b>Valor de repercusión (€/m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>c)</b>	<b>Valor total del suelo urbanizado (€)</b>
Residencial Multifamiliar Grado 3 (RM.3)	Residencial Multifamiliar Libre	5.016	16.622	14.960	800,00	11.968.000,00 €
<b>TOTAL SUELOS LUCRATIVOS</b>		<b>5.016</b>	<b>16.622</b>	<b>14.960</b>	-	<b>11.968.000,00 €</b>

Esta tabla es estimativa y sus valores se definen a los únicos efectos de justificar la viabilidad económica del desarrollo urbanístico de la UE-2 y en ningún caso deben tomarse como vinculantes ni ser tomados en cuenta a los efectos de expropiaciones o compensaciones futuras.

#### Viabilidad económica

Siguiendo a autores como Gerardo Roger Fernández, se considera "Umbral Mínimo de Viabilidad" aquél que se deriva de la regulación establecida en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, en adelante RVLS, y que se determina como el Beneficio Empresarial correspondiente a la total inversión a realizar por el promotor de una Actuación Urbanizadora destinada a transformar su suelo en solares edificables (Costes o Gastos totales de Producción) y que la legislación estatal establece en la suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR) y la Prima de Riesgo (PR).

En todo caso, para la aplicación de esta Metodología procede apoyarse en la regulación establecida en el artículo 22 del RVLS'11 que establece:

*"Artículo 22. "Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado"*

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

Siendo:

*VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.*

*Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.*

*VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.*

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

*VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.*

*Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.*

*K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.*

*Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:*

a) *Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*

b) *Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*

*V<sub>c</sub> = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.*

*Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.*

*3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$V_{So} = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

*Siendo:*

*V<sub>So</sub> = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.*

*VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.*

*G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.*

*TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.*

*PR = Prima de riesgo en tanto por uno.*

*La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales”.*

Así pues, cualquier propuesta que no supere el “Umbral Mínimo de Viabilidad” deberá ser rechazada y, entre las que lo superen, las que mayor beneficio produzcan serán más favorables desde la perspectiva de la viabilidad económica.



La determinación del acotado Beneficio Económico o Umbral Mínimo de Viabilidad que les corresponde a los titulares del suelo está vinculado a dos parámetros:

- Tasa Libre de Riesgo (TLR), como la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años, en este caso el BOE nº109, de 4 de mayo de 2024, con un valor del 2,981%.



III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

**9023** Resolución de 3 de mayo de 2024, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Abril de 2024

Tipo de referencia <sup>1)</sup>	Porcentaje
1) Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años <sup>2)</sup>	2,981

Madrid, 3 de mayo de 2024.—El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

<sup>1)</sup> La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anexo B de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.

<sup>2)</sup> Este tipo de interés oficial de referencia toma el dato del índice RODE «Deuda Pública de dos a seis años (S)», que es calculado por la Sociedad de Bolsas, SA, y publicado en la página web de BME Rentas Variable desde mayo de 2021.

Figura. Extracto del BOE nº109, de 4 de mayo de 2024. Fuente: BOE

- La Prima de Riesgo (PR), tomado como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del RVLS en función del tipo de inmueble, que en el caso de la UE-2, al contener usos residenciales para primera residencia, mayoritariamente, podríamos definir en el 8%.

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

Figura. Extracto del cuadro del Anexo IV del RVLS. Fuente: RVLS

En consecuencia, en el momento actual, el Umbral Mínimo de Viabilidad del ámbito se estima en:  $8\% + 2,981\% = 10,981\%$ , aplicado a la totalidad de los Costes de Producción (CP).



Una vez analizados los puntos anteriores, estamos en disposición de determinar la viabilidad económica del presente desarrollo.

Haciendo un breve resumen, tenemos definidos:

- Los costes de urbanización totales para la puesta en mercado de las edificaciones del ámbito, estimados en: 1.350.460 € (PEC, sin IVA).
- Los costes del suelo del ámbito, estimados en: 6.648.800 € (sin IVA).
- Los ingresos por la venta de las futuras edificaciones patrimonializables (90%), que se estiman en: 11.968.000 € (sin IVA).

Por tanto, para que la propuesta se considere viable económicamente, los beneficios (definidos como la diferencia entre los ingresos, menos los costes), deben ser superiores en, al menos, un 10,981% a la totalidad de los costes:

- Beneficios = Ingresos – costes = 11.968.000 € - 1.350.460 € - 6.648.800 € = 3.968.740 €.
- % Beneficios = Beneficios / costes = 3.968.740 € / 7.999.260 € = 49,61% > 10,981%.

De acuerdo con los datos obtenidos, el desarrollo de la UE-2 se puede considerar **viable económicamente** en condiciones normales de mercado.

#### 4.1.1.2.5. Viabilidad técnica de la UE-2

En base a los esquemas de trazado de las infraestructuras generales del SUNC-4 incorporados en el *Volumen 4. Planos de Esquemas de infraestructuras*, del presente *Bloque III. Documentación Normativa*, se puede comprobar la independencia y viabilidad técnica para la ejecución de la UE-2.

Por otro lado, el Proyecto de Urbanización del ámbito, que deberá ser único para la totalidad de la superficie del SUNC-4 y de sus zonas externas de urbanización, incorporará una separata con las infraestructuras necesarias para el funcionamiento de la UE-2 de manera independiente.

#### 4.1.1.3. Cumplimiento del art.99.2.c) de la LSCM, equilibrio de los aprovechamientos

En cumplimiento del art. 99.2.c) de la LSCM, se acompaña cuadro de adscripciones de aprovechamiento, en el que se demuestra que los aprovechamientos unitarios derivados de la ordenación son los mismos para cada una de las unidades de ejecución y, por tanto, no superan en ningún caso el 15%, límite establecido por la legislación urbanística.

	SUPERFICIE UE		APROVECH. UE			EDIFICABILIDAD UE	
UE-1	83.251 m <sup>2</sup> s	88,59%	129.072 m <sup>2</sup> cuc	88,59%	1,5504 m <sup>2</sup> cuc/m <sup>2</sup> s	143.130 m <sup>2</sup> c	89,60%
UE-2	10.721 m <sup>2</sup> s	11,41%	16.622 m <sup>2</sup> cuc	11,41%	1,5504 m <sup>2</sup> cuc/m <sup>2</sup> s	16.622 m <sup>2</sup> c	10,40%
<b>TOTAL AA</b>	<b>93.972 m<sup>2</sup>s</b>		<b>145.694 m<sup>2</sup>cuc</b>		<b>1,5504 m<sup>2</sup>cuc/m<sup>2</sup>s</b>	<b>159.752 m<sup>2</sup>c</b>	

Las 2 Unidades de Ejecución están equilibradas en cuanto a aprovechamiento se refiere, dando cumplimiento a lo establecido en el art.99.2.c) de la LSCM.



#### 4.1.1.4. Equilibrio de cesiones y urbanización interior

Aunque en la LSCM no se habla de un equilibrio de las cesiones ni de los costes de urbanización, la división realizada ha tenido en cuenta estos aspectos a la hora del reparto de las cargas entre las 2 Unidades de Ejecución definidas.

De esta manera, las cesiones de Redes Públicas de cada Unidad de Ejecución se encuentran en entre los 36,18 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>c de la UE-1 y los 34,32 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>c de la UE-2, una mínima variación entre ellas (apenas un +-6%).

UE-1	RG-ZV	RL-ZV	RL-EQ	RL-RV	TOTAL REDES
	8.955 m <sup>2</sup> s	21.864 m <sup>2</sup> s	4.479 m <sup>2</sup> s	16.483 m <sup>2</sup> s	51.781 m <sup>2</sup> s
	6,26 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c		29,92 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c		36,18 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c
UE-2	RG-ZV	RL-ZV	RL-EQ	RL-RV	TOTAL REDES
	0 m <sup>2</sup> s	2.100 m <sup>2</sup> s	2.404 m <sup>2</sup> s	1.201 m <sup>2</sup> s	5.705 m <sup>2</sup> s
	0,00 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c		34,32 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c		34,32 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c

Además de este equilibrio de las cesiones, como se ha justificado anteriormente en las viabilidades económicas de cada UE existe un equilibrio también en los costes de la urbanización de cada Unidad de Ejecución.

Por tanto, podemos asegurar que los costes de la urbanización de cada una de las Unidades de Ejecución serán muy similares en ratios, por lo que quedan equilibrados.

#### 4.1.2. Regulación del Sistema de Actuación

De acuerdo con lo establecido en el PGOU de Móstoles para el SUNC-4, el Sistema de Actuación para ambas Unidades de Ejecución será el de Compensación.

El desarrollo del Sistema de Compensación para la ejecución de las Unidades de Ejecución se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión y la LSCM.

#### 4.1.3. Instrumentos de desarrollo

##### 4.1.3.1. Proyecto de Reparcelación

El desarrollo del sistema de compensación para la ejecución de las Unidades de Ejecución se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión y la LSCM.

Se constituirán dos Juntas de Compensación, una por cada Unidad de Ejecución definida. La Junta de Compensación tendrá la consideración de ente corporativo de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa y la constitución de sus órganos directivos.

Las Juntas ejercerán la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal y asumirán, frente al municipio, la directa responsabilidad de las obras de urbanización.

Los Proyectos de Reparcelación de las Unidades de Ejecución se podrán presentar una vez esté publicada la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Reforma Interior del SUNC-4.

##### 4.1.3.2. Proyecto de urbanización

Con posterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Reforma Interior se procederá a la redacción del Proyecto de Urbanización de la totalidad del ámbito. Este Proyecto de Urbanización deberá ser único para la totalidad del ámbito e incluirá dos adendas, una por cada Unidad de Ejecución.

El Proyecto de Urbanización se redactará de acuerdo con lo establecido en el artículo 80 de la LSCM y la Ordenanza General de Urbanización del Tomo 3. Ordenanzas Generales del PGOU de Móstoles.

El Proyecto de Urbanización podrá ajustar y definir todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de ordenación, régimen de suelo o de edificación.



#### 4.1.3.3. Estudios de detalle

Podrán redactarse estudios de detalle sobre manzanas o parcelas completas, con el alcance y contenido definido en los artículos 53 y 54 de la LSCM.

### 4.2. Obtención y ejecución de las Redes Públicas

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 90 de la LSCM, los terrenos que en este PPRI se destinan y reservan como nuevos elementos integrantes de las Redes Públicas de zonas verdes, infraestructuras y equipamientos y servicios, serán obtenidos para el uso y dominios públicos mediante cesión libre, gratuita y urbanizados, a favor del Ayuntamiento de Móstoles, en el marco de la transformación y desarrollo del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado del SUNC-4 "Granada – Corte Inglés".

La cesión del suelo se llevará a cabo, una vez que PPRI alcance la aprobación definitiva, mediante los Proyectos de Reparcelación de las Unidades de Ejecución definidas.

REDES PÚBLICAS		LOCALES		GENERALES	
Zonas Verdes	Zonas Verdes	-	23.964 m <sup>2</sup> s	8.955 m <sup>2</sup> s	8.955 m <sup>2</sup> s
	Áreas Ajardinadas	23.964 m <sup>2</sup> s	-	-	-
Infraestructuras Red Viaria	Red Viaria	10.186 m <sup>2</sup> s		-	0 m <sup>2</sup> s
Equipamientos/Servicios	Equipamientos	6.883 m <sup>2</sup> s	14.381 m <sup>2</sup> s	-	0 m <sup>2</sup> s
	Acompañamiento Red Viaria	7.498 m <sup>2</sup> s	-	-	-
<b>SUBTOTAL REDES</b>		<b>48.531 m<sup>2</sup>s</b>		<b>8.955 m<sup>2</sup>s</b>	

Si la disposición de esos terrenos fuera necesaria antes de aprobados definitivamente los Proyectos de Reparcelación, el Ayuntamiento podrá proceder a su ocupación directa, reservando el aprovechamiento correspondiente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 90.b) de la LSCM.

Las Redes Públicas Generales y Locales serán urbanizadas por los propietarios del ámbito.

Por su parte, la Red Supramunicipal Via Pecuaría existente previamente en el interior del SUNC-4 definida de acuerdo con los datos del PGOU de Móstoles, propiedad de la Comunidad de Madrid, con una superficie de 1.469 m<sup>2</sup>s, se mantienen sin que genere aprovechamiento ni edificabilidad alguna.

### 4.3. Cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento

La cesión de la participación de la Comunidad en las plusvalías de planeamiento se concreta en la cesión de los suelos urbanizados capaces de albergar el 10% del aprovechamiento lucrativo de cada una de las Unidades de Ejecución definidas:

- UE-1: 129.072 m<sup>2</sup>cuc x 10% = 12.907,2 m<sup>2</sup>cuc.
- UE-2: 16.622 m<sup>2</sup>cuc x 10% = 1.662,2 m<sup>2</sup>cuc.

La situación concreta del mismo se remite a los Proyectos de Reparcelación de las Unidades de Ejecución.



## Capítulo 5. Sostenibilidad de la actuación propuesta

### 5.1. Memoria de sostenibilidad económica

#### 5.1.1. Introducción

El presente punto pondera el impacto del desarrollo del presente Plan Parcial en la Hacienda Pública de Móstoles. En este apartado se procede a estimar el balance entre los costes de ejecución y de mantenimiento previstos en el presente Plan Parcial y los ingresos previstos por tasas e impuestos municipales.

Este punto da cumplimiento a lo establecido en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, donde se establece que las actuaciones de transformación urbanística, como es el caso del presente Plan Parcial de Reforma Interior del SUNC-4, deberán incluir una memoria de sostenibilidad económica que pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos de actividad económica.

Así mismo, el presente punto da cumplimiento a lo establecido en el art. 22.5.e) del TRLSRU donde se indica que se deberá evaluar la capacidad pública para asegurar el mantenimiento de las Redes Públicas y el impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

#### 5.1.2. Objeto

Tomando como referencia la "Guía Metodológica para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Económica" elaborada por el Ministerio de Fomento en el 2011, se redacta el presente Informe de Sostenibilidad Económica con el objeto de justificar la sostenibilidad económica que a largo plazo debe suponer para la Hacienda Local Municipal (principal afectada por el desarrollo de un ámbito urbanístico) la incorporación al municipio de un nuevo desarrollo urbanístico.

La determinación de la repercusión que tendrán en las arcas municipales la puesta en marcha de un nuevo desarrollo planteado por el Plan General se estima analizando lo siguiente:

- El coste para el municipio, en los capítulos de gasto corriente (1 y 2) del presupuesto municipal, debido al incremento de población generada por el nuevo desarrollo.
- El incremento de ingresos para el municipio, en los capítulos de ingresos corrientes (1, 2, 3 y 4) del presupuesto municipal, debido al incremento de población generada por el nuevo desarrollo.
- Los ingresos por Impuestos municipales de carácter permanente (IBI, IAE, IVTM, etc.) o puntual (ICIO), no incluidos entre las dependientes de la población.
- El coste del mantenimiento de los nuevos espacios libres y zonas verdes, el nuevo viario público y, en su caso, de otros nuevos suelos de cesión y de las nuevas infraestructuras.

Por último, cabe señalar que el presente informe excluye de su análisis los siguientes parámetros, por tratarse de aspectos ya estudiados en el anterior siguiente 5.2. *Viabilidad Económico-Financiera*:

- Gastos de ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras asociadas al desarrollo que deben afrontar los promotores privados.
- Viabilidad económica del desarrollo.



### 5.1.3. Alcance y procedimiento

Se redacta el presente punto a fin de analizar el impacto que producirá en la Hacienda Pública local de Móstoles la ejecución del Ámbito de Actuación SUNC-4 "Granada – Corte Inglés".

El concepto de sostenibilidad económica a nivel municipal significa que:

- La nueva actuación será autosuficiente para su mantenimiento por el Ayuntamiento, es decir, que los ingresos derivados de su desarrollo serán superiores a los gastos generados.
- El Ayuntamiento podrá mantener, al menos, un nivel de servicios adecuado para la población futura tras el desarrollo del ámbito.
- El Ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo, tras la ejecución del ámbito.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación, determinará la sostenibilidad económica del desarrollo propuesto.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la hacienda municipal que asegure, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal; si bien, el Ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de la propia política municipal.

El procedimiento que se seguirá para la redacción de este informe consiste en centrar el análisis en los capítulos 1 y 2 (Gastos de Personal y Corrientes en bienes y servicios) del Presupuesto de la Hacienda Municipal. En particular, se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento de Móstoles deberá asumir por el mantenimiento de la nueva actuación (gastos de funcionamiento), así como los ingresos que generarán el desarrollo de la misma.

Se distinguirán los gastos e ingresos producidos por el incremento de población, de los producidos directamente por el mantenimiento de la urbanización, las infraestructuras o las dotaciones públicas, en el caso de gastos, o por la superficie edificada, número de viviendas u otros factores, en el caso de los ingresos.

Por último, la proyección de los gastos e ingresos y el cálculo del balance fiscal (diferencia de ingresos y gastos), se realizan teniendo en cuenta las condiciones temporales de desarrollo de las Etapas de ejecución y en 3 escenarios temporales de desarrollo de las 2 Unidades de Ejecución del ámbito: Escenario Recesivo, Escenario Normalizado y Escenario Expansivo.

### 5.1.4. Estudio del impacto en la hacienda pública municipal

Para determinar el impacto en la Hacienda Pública municipal se analiza lo siguiente:

- Estimación de los gastos e ingresos del Presupuesto Municipal anual repercutibles al incremento de población o a otros parámetros de la nueva ordenación.
- Estimación de los ingresos municipales referidos a parámetros dependientes de la ordenación. En concreto se analizan los ingresos por IBI, ICIO e IVTM.
- Cuantificación de la inversión Pública Municipal posterior a la entrega de la urbanización: mantenimiento de la red viaria, de las zonas verdes, del alumbrado público, etc.
- Determinación del balance final entre gastos e ingresos, tanto anuales como puntuales, en el escenario futuro de consolidación del desarrollo.





### **Estimación de los ingresos puntuales por Tasa por licencias y expedientes urbanísticos de obras**

En base al artículo 5º de la Ordenanza Fiscal que regula la Tasa por licencias y expedientes urbanísticos de obras del municipio de Móstoles, la tasa por las labores de comprobación documental e inspección de nuevas edificaciones u otras actuaciones que conforme a la Ordenanza precisen de licencia de Primera Ocupación o Recepción de obras complementarias de Urbanización, y Actos de Comprobación de Obras de urbanización en parcela privada siempre que dichas actuaciones no estén incluidas en proyectos de urbanización asciende a 0,52 €/m<sup>2</sup>c de la superficie ejecutada.

En base a esto, obtendríamos:  $0,52 \text{ €/m}^2\text{c} \times 159.752 \text{ m}^2\text{c resid.} = 83.071 \text{ €}$ .

### **Estimación de los ingresos puntuales por Tasa por prestación del servicio de alcantarillado**

En base al artículo 5º de la Ordenanza Fiscal que regula la Tasa por prestación del servicio de alcantarillado y la vigilancia especial de alcantarillas particulares del municipio de Móstoles, la tasa por la autorización de la acometida de alcantarillado asciende a 62,89 €/vivienda.

En base a esto, obtendríamos:  $62,89 \text{ €/vivienda} \times 1.638 \text{ viviendas} = 103.014 \text{ €}$ .

Este punto se estiman solamente los ingresos puntuales por la conexión, exigibles una sola vez. Los ingresos recurrentes por la prestación del servicio de alcantarillado-saneamiento, vigilancia y desatracos ya se han tenido en cuenta en el punto *Estimación de los ingresos anuales repercutibles al incremento de población*.

### **Estimación de los ingresos anuales repercutibles al incremento de población**

En este apartado se hace una estimación del incremento en los ingresos del presupuesto municipal que se considera que pueden ser calculados en función del incremento de población.

Se han considerado los capítulos del presupuesto municipal que podrían variar en función de la población.

#### Población actual de Móstoles:

De acuerdo con los datos del padrón municipal, el número de habitantes empadronados en el municipio de Móstoles en 2023 es de 211.265 habitantes.

#### Estimación de la población total del SUNC-4 "Granada – Corte Inglés":

De acuerdo con los datos del Instituto de Estadística de la CAM, la media de habitantes por vivienda en la Comunidad de Madrid es de 2,54 hab/viv, por lo que, aplicado a las viviendas del ámbito se obtiene un total de:  $1.638 \text{ viv.} \times 2,54 \text{ hab/viv} = 4.161$  nuevos habitantes.

En la tabla que se incorpora a continuación se ha calculado el impacto de los ingresos dependientes de la población (señalados en verde), incluyéndose los siguientes parámetros:

- Estado de ingresos por capítulos y repercusión por habitante, en base al presupuesto municipal de Móstoles del ejercicio 2024.
- Aplicación de los ingresos por habitante sobre el incremento de población derivada del desarrollo del ámbito, para obtener el importe de ingresos anuales producido por el nuevo desarrollo.



CAPÍTULO INGRESO	IMPORTE	INGRESO/HAB (211.265 hab)	INCREMENTO DE LOS INGRESOS (4.161 nuevos habitantes)
1. Impuestos directos	74.989.671 €	-	-
IRPF	4.737.986 €	22,43 €/hab	93.331 €
IBI *	49.385.000 €	-	*
IVTM *	10.358.465 €	-	*
IIVTNU	5.250.000 €	24,85 €/hab	103.401 €
IAE	5.258.220 €	24,89 €/hab	103.567 €
2. Impuestos indirectos	14.294.719 €	-	-
ICIO *	7.197.600 €	-	Ingreso puntual
Resto	7.097.119 €	33,59 €/hab	139.768 €
3. Tasas y otros ingresos	22.727.066 €	107,58 €/hab	447.640 €
4. Transferencias corrientes	73.460.933 €	-	-
5. Ingresos patrimoniales	2.028.032 €	-	-
6. Enajenación de inversiones reales	3.448.800 €	-	-
7. Transferencias de capital	0 €	-	-
8. Activos financieros	1.755.962 €	-	-
9. Pasivos financieros	0 €	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>192.705.183 €</b>	-	<b>887.707 €</b>

\* Los ingresos señalados en color azul se han calculado de manera independiente en los siguientes puntos.

En base a estos datos, la estimación de ingresos anual que se obtiene tras el desarrollo del ámbito por el incremento de población sería de **887.707 €/año**.

#### Estimación de los ingresos anuales por IBI

Para calcular la repercusión económica de los ingresos anuales que el Ayuntamiento recaudará por este tributo se consideran los valores catastrales que se recogen en la última Ponencia Catastral del año 2011 para la zona de valor R.28G, donde se ubica el ámbito.

ESTIMACIÓN VALORES CATASTRALES AA-SUNC-4 "GRANADA - CORTE INGLÉS". MÓSTOLES			
DATOS VALORACION	ZONA VALOR R28G	MBC	GB
Repercusiones	€/m <sup>2</sup> c	650 €/m <sup>2</sup> c	1,35
Residencial	800 €/m <sup>2</sup> c		



Figura. Planos de la Ponencia Catastral de Valores de 2011 (Fuente: Visor de la Sede Electrónica de Catastro)

En base al artículo 8º de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Móstoles, la tasa de IBI asciende al 0,54% del valor catastral para los bienes de naturaleza urbana.

El valor catastral de los solares sin edificar, una vez esté finalizada la urbanización, de acuerdo con la ponencia de valores del municipio de Móstoles, del año 2011, se hallará con la siguiente fórmula:

- VALOR CATASTRAL SUELO SIN EDIFICAR= Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión Vrep o unitario Vunit (€/m<sup>2</sup>c o €/m<sup>2</sup>, de la zona de valor, y el uso) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5).

CÁLCULO VALOR DEL SUELO SIN EDIFICAR					
	EDIFICAB.	REPERCUSIÓN	VALOR SUELO	CM	VALOR CATASTRAL
USO RESIDENCIAL	159.752 m <sup>2</sup> c	800 €/m <sup>2</sup> c	127.801.600,00 €	0,50	63.900.800,00 €
<b>Total</b>	<b>159.752 m<sup>2</sup>c</b>				<b>63.900.800,00 €</b>

Por otro lado, el valor catastral de las parcelas edificadas será la suma del valor del suelo y del valor de la construcción que, de acuerdo con la ponencia de valores del municipio de Móstoles, del año 2011, se hallará con la siguiente fórmula:

- VALOR CATASTRAL SUELO EDIFICADO = Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión Vrep o unitario Vunit (€/m<sup>2</sup>c o €/m<sup>2</sup>, de la zona de valor, y el uso) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,35).
- VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela x Módulo Básico de Construcción (MBC) x Coeficiente en función de la tipología de la edificación x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,35).



CÁLCULO VALOR DEL SUELO EDIFICADO					
	EDIFICAB.	REPERCUSION	VALOR SUELO	CM	VALOR CATASTRAL
USO RESIDENCIAL	159.752 m <sup>2</sup> c	800 €/m <sup>2</sup> c	127.801.600,00 €	0,50	86.266.080,00 €
Total	159.752 m <sup>2</sup> c				86.266.080,00 €

CÁLCULO VALOR CONSTRUCCIONES					
	EDIFICAB.	COEF. TIPOLOGIA*	VALOR CONSTR	CM	VALOR CATASTRAL
USO RESIDENCIAL	159.752 m <sup>2</sup> c	1,05	117.417.720,00 €	0,50	79.256.961,00 €
Total	159.752 m <sup>2</sup> c				79.256.961,00 €

**Valor catastral total de las parcelas edificadas 165.523.041,00 €**

\* De acuerdo al cuadro de coeficientes de valor de las construcciones de la Norma 24 del Real Decreto 1020/993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

En base a estos datos, el IBI anual que se obtiene tras el desarrollo del ámbito es de:  $165.523.041 \times 0,54\% = 893.824 \text{ €/año}$ .

#### Estimación de los ingresos anuales por IVTM

Para determinar el número de nuevos vehículos en el municipio como consecuencia del desarrollo del ámbito, se ha considerado, en base a los datos del parque de vehículos en el año 2021 facilitado por la Dirección General de Tráfico, un total de 127.830 vehículos (descontados los que no cuentan con ITV), que sobre los 210.309 hab. de ese mismo año 2021, suponen 0,61 vehículos por cada habitante, lo que supondrá un total de:  $4.161 \text{ nuevos habitantes} \times 0,61 \text{ veh. / hab.} = 2.538 \text{ nuevos vehículos}$ .

En base al artículo 6º de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica del Ayuntamiento de Móstoles, la tasa para un turismo medio de 12 caballos fiscales asciende a 132,87 €/año.

De acuerdo con esto, el total de ingresos anuales por IVTM para las arcas municipales, una vez terminado todo el desarrollo y la edificación del Ámbito ascendería a:  $2.538 \text{ nuevos vehículos} \times 132,87 \text{ €/veh. año} = 337.224 \text{ €/año}$ .

#### Total de ingresos municipales

El total de ingresos municipales por el desarrollo del SUNC-4, ascenderá a:

- **Ingresos Puntuales: 4.531.339 €.**

Ingresos puntuales correspondientes al ICIO = 32.318.510 €.

Ingresos puntuales correspondientes a la Tasa por licencias y expedientes urbanísticos de obras = 83.071 €.

Ingresos puntuales correspondientes a la Tasa por prestación del servicio de alcantarillado = 103.014 €.

- **Ingresos Anuales: 2.118.755 €/año.**

Ingresos anuales derivados del incremento de población: 887.707 €/año.

Ingresos anuales correspondientes al IBI: 893.824 €/año.

Ingresos anuales correspondientes al IVTM: 337.224 €/año.



#### 5.1.4.2. Estimación de los gastos municipales por el desarrollo del PPRI

##### Estimación de los gastos puntuales por la obtención de nuevos suelos públicos

Todos los nuevos suelos públicos serán obtenidos a partir del desarrollo del ámbito, como consecuencia de las cesiones de Redes Públicas, establecidas en el presente Plan Parcial.

No existe ningún suelo que deba ser obtenido de manera onerosa por el Ayuntamiento, por lo que el coste de obtención de los nuevos suelos públicos será de 0 €.

##### Estimación de los gastos puntuales por la ejecución de la urbanización y las conexiones y el refuerzo de las infraestructuras

De acuerdo con lo establecido en la LSCM y en el TRLSRU el promotor del ámbito deberá hacer frente al desembolso de las obras de urbanización y, si fuera necesario, las de ampliación o refuerzo de las infraestructuras, por lo que los gastos de urbanización a los que deberá hacer frente el Ayuntamiento de Móstoles ascenderán a 0 €.

##### Estimación de los gastos puntuales por la ejecución de los equipamientos públicos de competencia municipal

De acuerdo con lo definido en el presente documento de Plan Parcial, se reserva un total de 6.883 m<sup>2</sup>s destinados a Redes Públicas de Equipamiento.

Y, a su vez, de acuerdo con la norma particular planteada para los equipamientos, le corresponde una edificabilidad máxima de 1,50 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s. Dada la versatilidad de los equipamientos, en los que no se puede considerar como probable que se agote la edificabilidad referida (los equipamientos deportivos no agotan prácticamente ninguna) y la posibilidad de subvenciones para su ejecución, se ha considerado una media de 0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, por lo que se estima un total de: 6.883 m<sup>2</sup>s x 0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s = 3.441,5 m<sup>2</sup>c destinados a equipamientos.

Por último, para estimar el coste de ejecución del m<sup>2</sup> de equipamientos, se ha tomado como referencia una valoración media estimada de edificación del m<sup>2</sup> construido de equipamiento (PEC): 1.103,67 €/m<sup>2</sup>c, calculada como promedio de los diferentes usos de equipamientos definidos en los Costes de Referencia de la Edificación de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, actualizados al año 2022, en el intervalo medio:

Uso	Módulo PEM CAM €/m <sup>2</sup> c	Módulo PEC (PEM x 1,19) €/m <sup>2</sup> c
Pista pavimentada al aire libre	121,50	144,59
Pista de césped artificial al aire libre	176,50	210,04
Piscina al aire libre	706,50	840,74
Centro social	946,50	1.126,34
Gimnasio	964,50	1.147,76
Guardería	984,50	1.171,56
Edificio administrativo con atención al público	1.271,50	1.513,09
Polideportivo	1.273,50	1.515,47
Biblioteca / casa de la cultura	1.301,50	1.548,79
Piscina cubierta	1.528,00	1.818,32
<b>PROMEDIO</b>	<b>927,45</b>	<b>1.103,67</b>

Aplicando todos los valores anteriores, el gasto de ejecución de los equipamientos públicos ascenderá a: 1.103,67 €/m<sup>2</sup>c x 3.441,5 m<sup>2</sup>c = 3.798.280 €.



### Estimación de los gastos anuales repercutibles al incremento de población

En este apartado se hace una estimación del incremento en los gastos del presupuesto municipal que se considera que pueden ser calculados en función del incremento de población.

Se han considerado los capítulos del presupuesto municipal que podrían variar en función de la población.

#### Población actual de Móstoles:

De acuerdo con los datos del padrón municipal, el número de habitantes empadronados en el municipio de Móstoles en 2023 es de 211.265 habitantes.

#### Estimación de la población total del SUNC-4 "Granada ~ Corte Inglés":

De acuerdo con los datos del Instituto de Estadística de la CAM, la media de habitantes por vivienda en la Comunidad de Madrid es de 2,54 hab/viv, por lo que, aplicado a las viviendas del ámbito se obtiene un total de: 1.638 viv. x 2,54 hab/viv = 4.161 nuevos habitantes.

En la tabla que se incorpora a continuación se ha calculado el impacto de los gastos dependientes de la población (señalados en verde), incluyéndose los siguientes parámetros:

- Estado de gasto por capítulos y repercusión por habitante, en base al presupuesto municipal de Móstoles del ejercicio 2024.
- Aplicación de los gastos por habitante sobre el incremento de población derivada del desarrollo del ámbito, para obtener el importe de ingresos anuales producido por el nuevo desarrollo.

CAPÍTULO GASTO	IMPORTE	GASTO/HAB (211.265 hab)	INCREMENTO DEL GASTO (4.161 nuevos habitantes)
1. Gastos de personal	68.874.269 €	6,42 €* 26,42 €/hab	26.714 €
2. Gastos bienes corrientes y servicios	84.211.213 €	398,60 €/hab	1.658.575 €
3. Gastos financieros	768.781 €	-	-
4. Transferencias corrientes	19.442.020 €	-	-
5. Fondo de contingencia	929.490 €	-	-
6. Inversiones reales	12.559.107 €	-	-
7. Transferencias de capital	0 €	-	-
8. Activos financieros	180.303 €	-	-
9. Pasivos financieros	5.740.000 €	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>192.705.183 €</b>	-	<b>1.685.289 €</b>

\* El incremento de población de 4.161 habitantes sobre el total de habitantes de Móstoles (211.265 habitantes), supone un incremento poblacional de un 1,97%, por lo que se ha estimado este mismo porcentaje sobre el gasto de personal del Ayuntamiento.



### **Estimación de los gastos anuales por el mantenimiento de los equipamientos públicos de competencia municipal**

En base a la edificabilidad de los equipamientos públicos de competencia municipal antes definidos (5.162,3 m<sup>2</sup>c) y con una estimación de ratio de mantenimiento de 15 €/año y m<sup>2</sup>c, el gasto anual del mantenimiento ascendería a: 3.441,5 m<sup>2</sup>c x 15 €/año y m<sup>2</sup>c = **51.623 €/año**.

### **Estimación de los gastos anuales por el mantenimiento de la urbanización recepcionada**

El Ayuntamiento de Móstoles, una vez recepcione la urbanización del ámbito, deberá costear el mantenimiento de la misma.

Estos gastos anuales de mantenimiento ascenderán, aproximadamente a:

- Mantenimiento de las zonas verdes: 2 €/m<sup>2</sup> de zona verde; 2 €/m<sup>2</sup> x 32.919 m<sup>2</sup> = 65.838 €/año.
- Mantenimiento de las calles de nueva apertura (incluye limpieza, mantenimiento de firmes de calzada y pavimentos): 2 €/m<sup>2</sup> de viario; 2 €/m<sup>2</sup> x 17.684 m<sup>2</sup> = 35.368 €/año.
- Alumbrado público: 40 €/punto de luz; 40 €/punto x estimación de 120 puntos en viario público y zonas verdes: 4.800 €/año.

Recogida de basuras: 0,10 €/m<sup>2</sup> construido; 0,10 €/m<sup>2</sup>c x 159.752 m<sup>2</sup>c = 15.975 €/año.

El gasto anual de mantenimiento de la urbanización por parte del Ayuntamiento de Móstoles será de: **121.981 €/año**.

El mantenimiento de las infraestructuras de agua, saneamiento y electricidad será a cargo de las compañías suministradoras o gestoras de los servicios.

### **Total de gastos municipales**

El total de gastos municipales por el desarrollo del ámbito ascenderá a:

- **Gastos Puntuales: 2.532.772 €.**

Gastos puntuales derivados la ejecución de los equipamientos públicos de competencia municipal: 2.532.772 €.

- **Gastos Anuales: 1.858.893 €/año.**

Gastos anuales derivados del incremento de población: 1.685.289 €/año.

Gastos anuales correspondientes al mantenimiento de los equipamientos públicos de competencia municipal: 51.623 €/año.

Gastos anuales correspondientes al mantenimiento de la urbanización recepcionada: 121.981 €/año.



### 5.1.5. La rentabilidad pública del desarrollo del ámbito. Aplicación de los tres escenarios económicos: recesivo, normalizado y expansivo

Tras los análisis realizados, y excluyendo la evolución política fiscal a medio y largo plazo que desarrollará el Ayuntamiento, por no ser competencia del presente documento, se analiza dinámicamente y en tres escenarios temporales la puesta en marcha del ámbito, reflejando el cálculo dinámico anual de los gastos e ingresos, desde la fecha estimada de aprobación del presente Plan Parcial hasta la finalización completa de las edificaciones del ámbito.

En los tres escenarios se ha tenido en cuenta el desarrollo en 2 Unidades de Ejecución del SUNC-4 y que la UE-1 se desarrollará por delante de la UE-2, dado que no cuentan con actividades en funcionamiento y su propietario mayoritario es el que presenta la Iniciativa Privada para su desarrollo. En los 3 escenarios se ha supuesto distintos ritmos de urbanización y edificación.

A continuación, se incluye un resumen con los principales datos de cada Escenario analizado:

Programa previsto	ESCENARIOS		
	Recesivo	Normalizado	Expansivo
Urbanización	(UE-1) 2026 - 2028	(UE-1) 2026 - 2027	(UE-1) 2026 - 2027
	(UE-2) 2033 - 2035	(UE-2) 2031 - 2033	(UE-2) 2030 - 2031
Edificación	(UE-1) 2028 - 2031	(UE-1) 2027 - 2029	(UE-1) 2027 - 2028
	(UE-2) 2035 - 2037	(UE-2) 2032 - 2033	(UE-2) 2031
IBI solares	(UE-1) 2028 - 2031	(UE-1) 2027 - 2029	(UE-1) 2027 - 2028
	(UE-2) 2035 - 2037	(UE-2) 2032 - 2033	(UE-2) 2031
IBI edificación	(UE-1) a partir de 2029	(UE-1) a partir de 2028	(UE-1) a partir de 2028
	(UE-2) a partir de 2036	(UE-2) a partir de 2033	(UE-2) a partir de 2032

A continuación, se incluyen las tablas con los tres escenarios analizados, estableciéndose en todos ellos el VAN desde el año inicial de la urbanización (2026), hasta el último año del escenario más desfavorable, el Recesivo (2038).

En recuadro rojo se señala el primer año de cada escenario en el que se encuentra totalmente urbanizado y edificado la totalidad del ámbito. Este año lo podríamos denominar "año tipo" a los efectos de sostenibilidad económica anual de cada escenario.



ESQUEMA O RESUMEN	
Nº total de viviendas del ámbito	1.638 Viviendas
Nº total de viviendas de la UE-1	1.487 Viviendas
Nº total de viviendas de la UE-2	171 Viviendas
m <sup>2</sup> residenciales del ámbito	159.752 m <sup>2</sup> c
m <sup>2</sup> residenciales de la UE-1	143.130 m <sup>2</sup> c
m <sup>2</sup> residenciales de la UE-2	16.622 m <sup>2</sup> c
m <sup>2</sup> equipamientos UE-1	4.479 m <sup>2</sup> s
m <sup>2</sup> equipamientos UE-2	2.404 m <sup>2</sup> s
Tiempo necesario para edificar UE-1	4 años
Edif. iniciada por año en UE-1	25,00%
Tiempo necesario para edificar UE-2	3 años
Edif. iniciada por año en UE-2	33,33%
Nuevos habitantes del ámbito	4.180 Habitantes
Nuevos habitantes de la UE-1	3.726 Habitantes
Nuevos habitantes de la UE-2	434 Habitantes
Nuevos vehículos del ámbito	2.538 Vehículos
Nuevos vehículos de la UE-1	2.273 Vehículos
Nuevos vehículos de la UE-2	265 Vehículos
Año de recepción urbanización UE-1	2.026
Año de recepción urbanización UE-2	2.033

CONCEPTO	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Solares disponibles de la UE-1	0,00%	0,00%	100,00%	75,00%	50,00%	25,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Solares disponibles de la UE-2	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	66,67%	33,34%	0,00%
Edificación iniciada por año de la UE-1	0,00%	0,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Edificación iniciada por año de la UE-2	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	33,33%	0,00%	33,33%	33,34%	0,00%
Edificación total realizada de la UE-1	0,00%	0,00%	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Edificación total realizada de la UE-2	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	33,33%	66,66%	100,00%
Equipamientos públicos iniciados por año UE-1	0,00%	0,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Equipamientos públicos iniciados por año UE-2	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	33,33%	0,00%	33,33%	33,34%	0,00%
Equipamientos públicos ejecutados UE-1	0,00 m <sup>2</sup> c	0,00 m <sup>2</sup> c	0,00 m <sup>2</sup> c	599,9 m <sup>2</sup> c	1.199,8 m <sup>2</sup> c	1.679,6 m <sup>2</sup> c	2.239,5 m <sup>2</sup> c	2.239,5 m <sup>2</sup> c	2.239,5 m <sup>2</sup> c	2.239,5 m <sup>2</sup> c	2.239,5 m <sup>2</sup> c	2.239,5 m <sup>2</sup> c	2.239,5 m <sup>2</sup> c
Equipamientos públicos ejecutados UE-2	0,00 m <sup>2</sup> c	0,00 m <sup>2</sup> c	0,00 m <sup>2</sup> c	0,00 m <sup>2</sup> c	0,00 m <sup>2</sup> c	0,00 m <sup>2</sup> c	0,00 m <sup>2</sup> c	0,00 m <sup>2</sup> c	0,00 m <sup>2</sup> c	0,00 m <sup>2</sup> c	406,6 m <sup>2</sup> c	801,3 m <sup>2</sup> c	1.202,0 m <sup>2</sup> c
Habitantes totales	0	0	0	932	1.863	2.795	3.726	3.726	3.726	3.726	3.726	3.726	3.726
Incremento de habitantes/año	0	0	0	932	931	932	931	0	0	0	145	145	145
Vehículos totales	0	0	0	569	1.136	1.705	2.273	2.273	2.273	2.273	2.361	2.450	2.538
<b>INGRESOS</b>													
IBI solares sin edificar usos residenciales UE-1	0,54%	0 €	0 €	308.161 €	231.871 €	154.580 €	77.290 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
IBI solares sin edificar usos residenciales UE-2	0,54%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	35.904 €	23.937 €	11.970 €	0 €
IBI suelo + edificación usos residenciales UE-1	0,54%	0 €	0 €	0 €	200.206 €	400.412 €	600.617 €	800.823 €	800.823 €	800.823 €	800.823 €	800.823 €	800.823 €
IBI suelo + edificación usos residenciales UE-2	0,54%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	30.987 €	61.995 €	93.001 €
IRPF	22,43 €/hab	0 €	0 €	0 €	20.905 €	41.787 €	62.692 €	83.574 €	83.574 €	83.574 €	83.574 €	83.574 €	83.574 €
ITM	132,87 €/veh	0 €	0 €	0 €	75.603 €	150.940 €	226.543 €	302.014 €	302.014 €	302.014 €	302.014 €	302.014 €	302.014 €
INV/TNU	24,85 €/hab	0 €	0 €	0 €	23.160 €	46.296 €	69.456 €	92.591 €	92.591 €	92.591 €	92.591 €	92.591 €	92.591 €
IAE	24,89 €/hab	0 €	0 €	0 €	23.197 €	46.370 €	69.568 €	92.740 €	92.740 €	92.740 €	92.740 €	92.740 €	92.740 €
Resto impuestos indirectos		0 €	0 €	0 €	31.306 €	62.578 €	93.864 €	125.156 €	125.156 €	125.156 €	125.156 €	125.156 €	125.156 €
Tasas y otros ingresos	107,58 €/hab	0 €	0 €	0 €	100.285 €	200.422 €	300.686 €	400.843 €	400.843 €	400.843 €	400.843 €	400.843 €	400.843 €
ICIO	4,00%	0 €	0 €	1.384.783 €	1.384.783 €	1.384.783 €	1.384.783 €	0 €	0 €	0 €	214.402 €	214.402 €	214.402 €
Tasa licencias y exp. urbanísticos	0,52 €/m <sup>2</sup> c	0 €	0 €	0 €	18.607 €	18.607 €	18.607 €	0 €	0 €	0 €	2.881 €	2.882 €	0 €
Tasa servicio de alcantarillado	62,89 €/m <sup>2</sup> c	0 €	0 €	23.065 €	23.065 €	23.065 €	23.065 €	0 €	0 €	1.584 €	3.584 €	3.585 €	0 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>		0 €	0 €	1.735.610 €	2.132.960 €	2.528.840 €	2.827.191 €	1.887.741 €	1.887.741 €	1.887.741 €	2.154.912 €	2.216.169 €	2.278.027 €
<b>GASTOS</b>													
Gastos de inversión (Capítulo 1)	6,42 €/hab	0 €	0 €	0 €	5.983 €	11.966 €	17.944 €	23.921 €	23.921 €	23.921 €	23.921 €	23.921 €	23.921 €
Gastos bienes corrientes y servicios (Capítulo 2)	398,60 €/hab	0 €	0 €	0 €	371.495 €	742.592 €	1.114.087 €	1.485.184 €	1.485.184 €	1.485.184 €	1.485.184 €	1.485.184 €	1.485.184 €
Mantenimiento urbanización recepcionada		0 €	0 €	112.917 €	112.917 €	112.917 €	112.917 €	112.917 €	112.917 €	112.917 €	121.981 €	121.981 €	121.981 €
Mantenimiento equipamientos públicos	15,00 €/m <sup>2</sup> c	0 €	0 €	0 €	8.399 €	16.797 €	25.194 €	33.593 €	33.593 €	33.593 €	33.593 €	33.593 €	33.593 €
Ejecución equipamientos públicos	1.103,67 €/m <sup>2</sup> c	0 €	0 €	617.917 €	617.917 €	617.917 €	617.917 €	0 €	0 €	0 €	442.160 €	442.160 €	442.292 €
<b>TOTAL GASTOS</b>		0 €	0 €	730.814 €	1.116.731 €	1.502.183 €	1.858.059 €	1.655.615 €	1.655.615 €	1.655.615 €	2.106.839 €	2.171.076 €	2.238.446 €
<b>SALDO FISCAL</b>		0 €	0 €	1.004.792 €	1.016.229 €	1.027.657 €	1.039.132 €	242.126 €	242.126 €	242.126 €	47.673 €	44.933 €	41.581 €

VARI	4.312.311,23 €
TASA DE DESCUENTO	3,50%

4  
149





ESCENARIO EXISTIVO	
NP total de viviendas del ámbito	1.838 Viviendas
NP total de viviendas de la UE-1	1.467 Viviendas
NP total de viviendas de la UE-2	171 Viviendas
m <sup>2</sup> residenciales del ámbito	158.752 m <sup>2</sup> c
m <sup>2</sup> residenciales de la UE-1	143.130 m <sup>2</sup> c
m <sup>2</sup> residenciales de la UE-2	16.622 m <sup>2</sup> c
m <sup>2</sup> equipamientos UE-1	4.479 m <sup>2</sup> s
m <sup>2</sup> equipamientos UE-2	2.464 m <sup>2</sup> s
Tiempo necesario para edificar UE-1	2 años
Edif. iniciada por año en UE-1	50,00%
Tiempo necesario para edificar UE-2	1 años
Edif. iniciada por año en UE-2	100,00%
Nuevos habitantes del ámbito	4.180 Habitantes
Nuevos habitantes de la UE-1	3.726 Habitantes
Nuevos habitantes de la UE-2	434 Habitantes
Nuevos vehículos del ámbito	2.538 Vehículos
Nuevos vehículos de la UE-1	2.273 Vehículos
Nuevos vehículos de la UE-2	265 Vehículos
Año de recepción urbanización UE-1	2,024
Año de recepción urbanización UE-2	2,027

CONCEPTO	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Solaria disponibles de la UE-1	0,00%	100,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Solaria disponibles de la UE-2	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Edificación iniciada por año de la UE-1	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Edificación iniciada por año de la UE-2	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Edificación total realizada de la UE-1	0,00%	0,00%	50,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Edificación total realizada de la UE-2	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Equipamientos públicos iniciados por año UE-1	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Equipamientos públicos iniciados por año UE-2	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Equipamientos públicos ejecutados UE-1	0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	0,0 m <sup>2</sup> c	1.119,8 m <sup>2</sup> c	2.239,5 m <sup>2</sup> c	2.239,5 m <sup>2</sup> c	2.239,5 m <sup>2</sup> c	2.239,5 m <sup>2</sup> c	2.239,5 m <sup>2</sup> c	2.239,5 m <sup>2</sup> c	2.239,5 m <sup>2</sup> c	2.239,5 m <sup>2</sup> c	2.239,5 m <sup>2</sup> c	2.239,5 m <sup>2</sup> c
Equipamientos públicos ejecutados UE-2	0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	0,0 m <sup>2</sup> c	0,0 m <sup>2</sup> c	0,0 m <sup>2</sup> c	0,0 m <sup>2</sup> c	0,0 m <sup>2</sup> c	0,0 m <sup>2</sup> c	0,0 m <sup>2</sup> c	0,0 m <sup>2</sup> c	1.202,0 m <sup>2</sup> c	1.202,0 m <sup>2</sup> c	1.202,0 m <sup>2</sup> c	1.202,0 m <sup>2</sup> c
Habitantes totales	0	0	1.863	3.726	3.726	4.161	4.161	4.161	4.161	4.161	4.161	4.161	4.161
Incremento de habitantes/año	0	0	1.863	1.863	0	0	435	0	0	0	0	0	0
Vehículos totales	0	0	1.136	2.273	2.273	2.273	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538
<b>INGRESOS</b>													
IBI solaria sin edificar usos residenciales UE-1	0,54%	0 €	309.161 €	154.580 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
IBI solaria sin edificar usos residenciales UE-2	0,54%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	35.904 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
IBI suelo + edificación usos residenciales UE-1	0,54%	0 €	0 €	400.412 €	800.823 €	800.823 €	800.823 €	800.823 €	800.823 €	800.823 €	800.823 €	800.823 €	800.823 €
IBI suelo + edificación usos residenciales UE-2	0,54%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	93.001 €	93.001 €	93.001 €	93.001 €	93.001 €	93.001 €
RPE	22,43 €/hab	0 €	0 €	41.787 €	83.574 €	83.574 €	83.574 €	93.331 €	93.331 €	93.331 €	93.331 €	93.331 €	93.331 €
NTM	132,87 €/hab	0 €	0 €	150.840 €	302.014 €	302.014 €	302.014 €	337.224 €	337.224 €	337.224 €	337.224 €	337.224 €	337.224 €
IVTNU	24,85 €/hab	0 €	0 €	46.296 €	92.591 €	92.591 €	92.591 €	103.401 €	103.401 €	103.401 €	103.401 €	103.401 €	103.401 €
IAE	24,89 €/hab	0 €	0 €	46.370 €	92.740 €	92.740 €	92.740 €	103.567 €	103.567 €	103.567 €	103.567 €	103.567 €	103.567 €
Resto impuestos indirectos	33,59 €/hab	0 €	0 €	62.578 €	125.156 €	125.156 €	125.156 €	139.768 €	139.768 €	139.768 €	139.768 €	139.768 €	139.768 €
Tasas y otros ingresos	107,58 €/hab	0 €	0 €	200.422 €	400.843 €	400.843 €	400.843 €	447.640 €	447.640 €	447.640 €	447.640 €	447.640 €	447.640 €
ICIO	4,00%	0 €	2.769.566 €	2.769.566 €	0 €	0 €	643.271 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Tasa forestal y exp. urbanizables	0,52 €/m <sup>2</sup> c	0 €	37.214 €	37.214 €	0 €	0 €	8.643 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Tasa suntuaria de asentamiento	62,89 €/m <sup>2</sup> c	0 €	46.130 €	46.130 €	0 €	0 €	10.754 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>		0 €	<b>3.182.071 €</b>	<b>3.956.295 €</b>	<b>1.897.741 €</b>	<b>1.897.741 €</b>	<b>2.896.311 €</b>	<b>2.118.755 €</b>	<b>2.118.755 €</b>	<b>2.118.755 €</b>	<b>2.118.755 €</b>	<b>2.118.755 €</b>	<b>2.118.755 €</b>
<b>GASTOS</b>													
Gastos de personal (Capítulo 1)	6,42 €/hab	0 €	0 €	11.960 €	23.921 €	23.921 €	23.921 €	26.714 €	26.714 €	26.714 €	26.714 €	26.714 €	26.714 €
Gastos bienes corrientes y servicios (Capítulo 2)	398,60 €/hab	0 €	0 €	742.592 €	1.485.184 €	1.485.184 €	1.485.184 €	1.658.575 €	1.658.575 €	1.658.575 €	1.658.575 €	1.658.575 €	1.658.575 €
Mantenimiento urbanización ejecutada	0 €	112.917 €	112.917 €	112.917 €	112.917 €	112.917 €	112.917 €	112.917 €	121.981 €	121.981 €	121.981 €	121.981 €	
Mantenimiento equipamientos públicos	15,00 €/m <sup>2</sup> c	0 €	0 €	16.707 €	33.593 €	33.593 €	33.593 €	33.593 €	33.593 €	33.593 €	33.593 €	33.593 €	
Ejecución equipamientos públicos	1.103,67 €/m <sup>2</sup> c	0 €	1.235.834 €	1.235.834 €	0 €	0 €	1.326.811 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
<b>TOTAL GASTOS</b>		0 €	<b>1.348.751 €</b>	<b>2.138.399 €</b>	<b>1.655.615 €</b>	<b>1.655.615 €</b>	<b>2.902.226 €</b>	<b>1.831.799 €</b>	<b>1.831.799 €</b>	<b>1.840.863 €</b>	<b>1.858.893 €</b>	<b>1.858.893 €</b>	<b>1.858.893 €</b>
<b>SALDO FISCAL</b>		0 €	<b>1.813.320 €</b>	<b>1.817.896 €</b>	<b>242.126 €</b>	<b>242.126 €</b>	<b>-385.915 €</b>	<b>286.956 €</b>	<b>286.956 €</b>	<b>277.892 €</b>	<b>259.862 €</b>	<b>259.862 €</b>	<b>259.862 €</b>

<b>VAN</b>	<b>4.787.520,34 €</b>
<b>TASA DE DESCUENTO</b>	<b>3,50%</b>



#### 5.1.5.1. La rentabilidad pública del desarrollo del Ámbito. Conclusiones

Como puede comprobarse en los cuadros anteriores, para los tres escenarios analizados el VAN (Valor Actual Neto) resulta ampliamente positivo, por lo que se considera que la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial es económicamente sostenible para la Hacienda Pública del Ayuntamiento de Móstoles.

#### 5.1.6. Estimación del incremento del patrimonio municipal de suelo

En el presente ámbito, como parte de la actividad de ejecución, habrá de cederse al municipio de Móstoles, libre y gratuitamente, los terrenos urbanizados en los que se pueda materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico. Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10% del aprovechamiento del SUNC-4, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución.

Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración municipal podrá sustituirse la cesión de estos terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo.

En base a lo definido en el presente documento la cesión del 10% del aprovechamiento del SUNC-4 ascenderá a: 14.569,4 m<sup>2</sup> de uso característico del ámbito (Residencial Multifamiliar Libre).

En base al valor de repercusión establecido para el uso característico (Residencial Multifamiliar Libre) en la zona de valor R.28G en la última Ponencia Catastral del año 2011 (800 €/m<sup>2</sup>c), aplicado sobre la edificabilidad que le corresponde al Ayuntamiento, obtenemos el siguiente valor: 14.569,4 m<sup>2</sup>c x 800 €/m<sup>2</sup>c = 11.655.520 € (destinados a la obtención de patrimonio público de suelo o pago de deuda).

No obstante, esta estimación se realiza a los meros efectos justificativos de este punto y deberá ser el Proyecto de Reparcelación quien defina la forma concreta de cesión de este 10%.

#### 5.1.7. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos de actividad económica

De acuerdo con el artículo 22.4 del TRLSRU, dentro del Informe de Sostenibilidad Económica no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generará la actuación planteada, está orientada a adecuar el uso del suelo a las necesidades del Municipio.

La justificación de este capítulo pretende que las propuestas de planificación en la ordenación urbanística incorporen una lógica y prudente previsión de suelo para el desarrollo de la actividad económica, evitando la proliferación de unidades residenciales dormitorio o actuaciones urbanísticas de muy difícil integración o conexión, con la finalidad de tener un desarrollo territorial más equilibrado económicamente, favoreciendo la cercanía o proximidad espacial entre la residencia, el comercio y el puesto de trabajo, con la consecuente reducción de los tiempos en los desplazamientos y lógicamente sus efectos positivos para el medio ambiente y la calidad de vida.

El Plan Parcial prevé un crecimiento residencial sostenido, a la vez que establece la obligatoriedad de usos comerciales asociados a los residenciales en las fachadas a la zona central del ámbito para atender las necesidades derivadas del crecimiento urbano y de la actividad económica en el propio Ámbito. Esta futura oferta de suelo para usos de actividad económica permitirá dotar al Ámbito y, por ende, al municipio, de una actividad económica diversificada.

Por tanto, el Plan Parcial acompaña su crecimiento residencial con una obligación de implantación de actividades económicas (uso terciario/comercial), en las plantas bajas de ciertas manzanas residenciales. Esta oferta de suelo de usos comerciales permitirá satisfacer la demanda existente, así como facilitar la reducción de desplazamientos de los residentes.



El número de empleos directos generados con carácter temporal por la construcción y urbanización del Ámbito se puede estimar en 12 trabajadores por cada conjunto de 20 viviendas tipo, lo cual equivale a 983 empleos directos.

El número de empleos indirectos generados con carácter temporal por las actividades de servicios asociadas a la construcción y urbanización del Ámbito se puede estimar en 1 empleo por cada 35 viviendas tipo desarrolladas, o lo que es lo mismo 47 empleos indirectos.

El número de empleos inducidos con carácter temporal por las actividades de construcción y urbanización del Ámbito en otras áreas de actividad económica se puede estimar en 1 empleo por cada 1,5 viviendas tipo desarrolladas, o lo que es lo mismo 1.092 empleos.

El número de empleos directos generados con carácter permanente para las operaciones O&M (operación y mantenimiento) de la construcción y urbanización del Ámbito se puede estimar en el 5% de los empleos generados con carácter temporal, lo cual equivale a 106 empleos directos.

Por tanto, con carácter permanente se calcula una generación de 106 empleos permanentes y con carácter temporal, unos 2.122.

A la vista de estos datos, se puede concluir que el desarrollo del Ámbito y la superficie propuesta en el presente Plan Parcial para usos destinados a actividades económicas es suficiente para mantener una economía productiva equilibrada, y supondrá una importante mejora en el porcentaje de la población ocupada de Móstoles.

### **5.1.8. Improcedencia del análisis del impacto en las Haciendas Supramunicipales**

La obligación legal de presentar el Informe de Sostenibilidad Económica atañe por igual tanto a la tramitación de instrumentos de desarrollo como a instrumentos de ordenación municipal, es decir Planes Parciales y Especiales o el Plan General. Sin embargo, el contenido del Informe de Sostenibilidad Económica difiere en gran medida según el instrumento urbanístico del que se trate.

Os obvio que el Plan General debe anticipar el impacto de las Haciendas Supramunicipales que su desarrollo va a causar en el futuro; pero esto no es así cuando se trata de un Plan Parcial como el que nos ocupa, dado que el mismo no hace más que desarrollar las disposiciones y normas previstas contenidas en el Plan General en vigor.

Por consiguiente, el Informe de Sostenibilidad Económica que analiza la sostenibilidad económica del presente Plan Parcial debe evaluar únicamente el impacto que ésta tiene y tendrá en la Hacienda Municipal afectada y no en las Haciendas Supramunicipales.

Así lo recoge expresamente la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica (Madrid, Ministerio de Fomento, 2011):

*"En relación con el planeamiento de desarrollo destinado a la materialización inmediata de las previsiones urbanísticas, el ISE debe estudiar, únicamente, el impacto en la Hacienda Municipal, pues estos instrumentos de ordenación no alteran las determinaciones que afectan al ámbito supramunicipal y debe contener un detalle más particularizado de los medios públicos disponibles para la ejecución de la actuación de urbanización, así como una estimación de la capacidad de generación de ingresos públicos y una evaluación temporal del impacto presupuestario (...). El ISE de Plan General contendrá (i) impacto en la Hacienda Supramunicipal, (ii) impacto en la Hacienda Municipal y (iii) análisis de suficiencia de suelo para usos productivos, mientras que el planeamiento de desarrollo evaluará el impacto en la Hacienda Pública Municipal y estudiará distintos escenarios temporales de ejecución edificatoria." (pp. 100-101).*

## 5.2. Viabilidad económico-financiera

### 5.2.1. Criterios de valoración

Los criterios para estimar los costes de urbanización resultan de parámetros de actuaciones de parecidas características en base a la experiencia acumulada del equipo redactor.

En base a ello, se toman como referencia los siguientes ratios y parámetros:

- Un coste de urbanización de zonas verdes y espacios libres arbolados (incluidos servicios asociados) de 40 €/m<sup>2</sup>.
- Una superficie de zonas verdes de 32.919 m<sup>2</sup>s (de acuerdo con lo indicado en el punto 1.8.- Cuadros Resumen de superficies).
- Un coste de ejecución material del viario (incluidos servicios asociados) de 180 €/m<sup>2</sup>.
- Una superficie de viario de 17.684 m<sup>2</sup>s (de acuerdo con lo indicado en el punto 1.8.- Cuadros Resumen de superficies).
- Los costes imputados por el PEI de Móstoles para las infraestructuras de abastecimiento de agua, riego de agua regenerada, saneamiento y energía eléctrica, indicados en PEC (x 1,19) y actualizados por el IPC desde la fecha de su aprobación, diciembre de 2009 (18% según el INE).
- Una estimación del mantenimiento de la urbanización hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento de un 1% del coste de urbanización.
- Una estimación de costes de indemnizaciones de 600.000 €, dado que los propietarios de los suelos mayoritarios en cada Unidad de Ejecución son los mismos que, o bien desarrollan la actividad o bien la arriendan en el caso de la UE-2, y en la UE-1 no se desarrolla ninguna actividad.
- Un coste de equipos técnicos y de gestión de 3,00 €/m<sup>2</sup>s.

Así mismo, cabe indicar que todos los ratios y costes de urbanización que se indican son precios de contrata, incluyendo los gastos generales y el beneficio industrial, y sin incluir los impuestos ni el IVA.

### 5.2.2. Costes de urbanización interior

En base a los ratios y parámetros antes definidos, se estima que el coste de la urbanización interior del ámbito ascenderá a:

- Urbanización zonas verdes (incluidos servicios asociados): 40 €/m<sup>2</sup> x de 32.919 m<sup>2</sup>s = 1.316.760 €.
- Urbanización de la red viaria (incluidos servicios asociados): 180 €/m<sup>2</sup> x 17.684 m<sup>2</sup>s = 3.183.120 €.
- TOTAL Urbanización interior (PEC): 1.316.760 € + 3.183.120 € = 4.499.880 €.

A esto, habrá que añadir el coste de mantenimiento de la urbanización previa a su recepción definitiva: 1% x 4.544.879 € = 44.999 €.

El TOTAL del coste de la urbanización interior del ámbito y el mantenimiento de ésta hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento se estima en: 4.499.880 € + 44.999 € = **4.544.879 €**.



En base a la experiencia en otros desarrollos de similar envergadura, a continuación, se incluye un desglose de este total del presupuesto estimativo entre los diferentes capítulos:

CAPÍTULO	€	%
Servicios afectados	11.029,12	0,25%
Explanación y pavimentación	1.685.249,18	38,20%
Red de agua y de riego	458.811,29	10,40%
Redes de saneamiento	979.385,65	22,20%
Red de energía eléctrica	281.168,71	6,60%
Red de alumbrado público	154.407,65	3,50%
Red de telecomunicaciones	70.586,35	1,60%
Red de distribución de gas	202.935,76	4,60%
Jardinería, riego y mobil. urbano	315.432,76	7,15%
Semaforización y cámaras TV	110.291,18	2,50%
Contenedores de residuos	132.349,41	3,00%
<b>TOTAL PEC</b>	<b>4.411.647,06</b>	<b>100,00%</b>
Seguridad y Salud (2%)	88.232,94	
<b>TOTAL PEC con SEG. Y SALUD</b>	<b>4.499.880,00</b>	
Mantenimiento urbanización (1%)	44.999	
<b>TOTAL URB. INTERIOR</b>	<b>4.544.879,00</b>	

No obstante, este presupuesto deberá establecerse con exactitud en el Proyecto de Urbanización definitivo del ámbito.

### 5.2.3. Otros costes imputables

Además de la urbanización interior, el ámbito deberá asumir otros costes para su desarrollo. Se indican éstos a modo de estimación, que deberán ser concretados en el Proyecto de Urbanización:

#### 1. Cargas del Plan General

- Parte proporcional, en función del aprovechamiento, de la ejecución del enlace sobre la A-5, junto con los Sectores R1, R2, R3, R4, R5 y P5.

Con una estimación de coste de este enlace de 6.000.000 €, en función del porcentaje de aprovechamiento del SUNC-4 en relación al total de ámbitos al que se imputa la ejecución de este enlace, se estima una imputación de 586.897 €, de acuerdo a la siguiente tabla:

Estimación enlace A-5	Aprovechamiento (Uas)	%	Coste Imputado
S-R.1	327.851	20,07431%	1.204.459 €
S-R.2	253.166	15,50135%	930.081 €
S-R.3	185.872	11,38094%	682.856 €
S-R.4	179.105	10,96659%	657.995 €
S-R.5	269.977	16,53069%	991.841 €
S-P.5	257.464	15,76451%	945.871 €
SUNC-4	159.752	9,78161%	586.897 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.633.187</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.000.000 €</b>

#### 2. Conexiones y urbanización exterior

- Urbanización de la calle Cid Campeador hasta el cruce con la calle Jaén: 500.000 €.
- Remodelación de la glorieta de la calle Granada: 350.000 €.



### 3. Imputaciones del PEI de Móstoles

- Abastecimiento de agua potable:  $1.143.450 \text{ €} \times 1,19 \text{ (PEC)} \times 1,18 \text{ (IPC)} = 1.605.632 \text{ €}$ .
- Saneamientos residuales:  $479.840 \text{ €} \times 1,19 \text{ (PEC)} \times 1,18 \text{ (IPC)} = 673.791 \text{ €}$ .
- Agua regenerada:  $48.653 \text{ €} \times 1,19 \text{ (PEC)} \times 1,18 \text{ (IPC)} = 68.319 \text{ €}$ .
- Energía eléctrica:  $725.068 \text{ €} \times 1,19 \text{ (PEC)} \times 1,18 \text{ (IPC)} = 1.018.140 \text{ €}$ .

### 4. Otros costes

- Indemnizaciones: 3.200.000 €.
- Medidas acústicas (caballón de 3,50 m.): 150.000 €.
- Gastos de honorarios técnicos y de gestión (3 €/m<sup>2</sup>s): 281.916 €.

El TOTAL de otros costes imputables al ámbito asciende a:  $586.897 \text{ €} + 500.000 \text{ €} + 350.000 \text{ €} + 1.605.632 \text{ €} + 673.791 \text{ €} + 68.319 \text{ €} + 1.018.140 \text{ €} + 3.200.000 \text{ €} + 150.000 \text{ €} + 281.916 \text{ €} = 8.434.695 \text{ €}$ .

### 5.2.4. Costes de urbanización totales

El total de costes de urbanización para el desarrollo del ámbito se estima en:  $4.544.879 \text{ €} + 8.434.695 \text{ €} = 12.979.574 \text{ €}$ .

### 5.2.5. Repercusiones de los costes de urbanización

Según los costes estimativos de desarrollo del ámbito, éstos ascienden a 10.379.574 € (IVA e impuestos no incluidos). De acuerdo con esto, se obtienen las siguientes repercusiones, sobre los parámetros del ámbito:

- 138,12 € por cada m<sup>2</sup> de suelo bruto computable del ámbito (93.972 m<sup>2</sup>s).
- 90,28 € por cada m<sup>2</sup> construido del ámbito, descontados los m<sup>2</sup>c que le corresponde al Ayuntamiento por su 10% de aprovechamiento.

Estas repercusiones, en base a los actuales precios de mercado de la zona de Móstoles, se consideran ajustadas a mercado.

### 5.2.6. Estimación de los costes de suelo

De acuerdo con los resultados del valor catastral utilizado para el cálculo del Impuesto de Bienes Inmuebles del punto 5.1.4.1, nos encontramos ante el valor catastral del suelo siguiente:

CÁLCULO VALOR DEL SUELO SIN EDIFICAR					
	EDIFICAB.	REPERCUSION	VALOR SUELO	CM	VALOR CATASTRAL
USO RESIDENCIAL	159.752 m <sup>2</sup> c	800 €/m <sup>2</sup> c	127.801.600,00 €	0,50	63.900.800,00 €
Total	159.752 m <sup>2</sup> c				63.900.800,00 €

Por tanto, la estimación del valor de la totalidad de los suelos sin edificar del SUNC-4, ascendería a: 63.900.800 €.

El total del suelo del ámbito es de 93.972 m<sup>2</sup>, lo que supone un valor unitario de 680,00 €/m<sup>2</sup>s.

Este valor se define a los únicos efectos de justificar la viabilidad económica del desarrollo urbanístico del ámbito y en ningún caso deben tomarse como vinculantes ni ser tomados en cuenta a los efectos de expropiaciones o compensaciones futuras.



### 5.2.7. Estimación de ingresos

El valor de repercusión definido para el uso Residencial Multifamiliar Libre en la zona de valor R.28G en la última Ponencia Catastral del año 2011, asciende a 800 €/m<sup>2</sup>c.

Si aplicamos estos valores de repercusión sobre las edificabilidades patrimonializables de los distintos usos, obtenemos los siguientes valores (ingresos):

Zona de Ordenanza	Uso pormenorizado	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> c)	Edificabilidad patrimonializable (m <sup>2</sup> c)	Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> c)	Valor total del suelo urbanizado (€)
Residencial Multifamiliar Grado 1 (RM.1)	Residencial Multifamiliar Libre	26.718	111.180	100.062	800,00	80.049.600,00 €
Residencial Multifamiliar Grado 2 (RM.2)	Residencial Multifamiliar Libre	4.752	31.950	28.755	800,00	23.004.000,00 €
Residencial Multifamiliar Grado 3 (RM.3)	Residencial Multifamiliar Libre	5.016	16.622	14.960	800,00	11.968.000,00 €
<b>TOTAL SUELOS LUCRATIVOS</b>		<b>36.486</b>	<b>159.752</b>	<b>143.777</b>	-	<b>115.021.600,00 €</b>

Esta tabla es estimativa y sus valores se definen a los únicos efectos de justificar la viabilidad económica del desarrollo urbanístico del ámbito y en ningún caso deben tomarse como vinculantes ni ser tomados en cuenta a los efectos de expropiaciones o compensaciones futuras.

### 5.2.8. Viabilidad económica

Siguiendo a autores como Gerardo Roger Fernández, se considera "Umbral Mínimo de Viabilidad" aquél que se deriva de la regulación establecida en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, en adelante RVLS, y que se determina como el Beneficio Empresarial correspondiente a la total inversión a realizar por el promotor de una Actuación Urbanizadora destinada a transformar su suelo en solares edificables (Costes o Gastos totales de Producción) y que la legislación estatal establece en la suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR) y la Prima de Riesgo (PR).

En todo caso, para la aplicación de esta Metodología procede apoyarse en la regulación establecida en el artículo 22 del RVLS'11 que establece:

*"Artículo 22. "Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado*

*1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

*Siendo:*

*VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.*

*Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.*

*VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.*

*2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

*VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.*

*Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.*

*K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.*

*Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:*

a) *Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*

b) *Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*

*Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.*

*Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.*

*3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

*VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.*

*VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.*



G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales".

Así pues, cualquier propuesta que no supere el "Umbral Mínimo de Viabilidad" deberá ser rechazada y, entre las que lo superen, las que mayor beneficio produzcan serán más favorables desde la perspectiva de la viabilidad económica.

La determinación del acotado Beneficio Económico o Umbral Mínimo de Viabilidad que les corresponde a los titulares del suelo está vinculado a dos parámetros:

- Tasa Libre de Riesgo (TLR), como la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años, en este caso el BOE nº109, de 4 de mayo de 2024, con un valor del 2,981%.

**BOE**

**BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO**



Núm. 109

Sábado 4 de mayo de 2024

Sec. III. Pág. 50910

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### BANCO DE ESPAÑA

**9023** Resolución de 3 de mayo de 2024, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Abnl de 2024

Tipo de referencia <sup>(1)</sup>	Porcentaje
1) Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años <sup>(2)</sup>	2,981

Madrid, 3 de mayo de 2024.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

<sup>(1)</sup> La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anexo 8 de la Circular del Banco de España S/2012, de 27 de junio.

<sup>(2)</sup> Este tipo de interés oficial de referencia toma el dato del índice RODE «Deuda Pública de dos a seis años (S)», que es calculado por la Sociedad de Bolsas, SA, y publicado en la página web de BME Renta Variable desde mayo de 2021.

Figura. Extracto del BOE nº109, de 4 de mayo de 2024. Fuente: BOE



- La Prima de Riesgo (PR), tomado como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del RVLS en función del tipo de inmueble, que en el caso del SUNC-4, al contener usos residenciales para primera residencia, mayoritariamente, podríamos definir en el 8%.

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

Figura. Extracto del cuadro del Anexo IV del RVLS. Fuente: RVLS

En consecuencia, en el momento actual, el Umbral Mínimo de Viabilidad del ámbito se estima en:  $8\% + 2,981\% = 10,981\%$ , aplicado a la totalidad de los Costes de Producción (CP).

Una vez analizados los puntos anteriores, estamos en disposición de determinar la viabilidad económica del presente desarrollo.

Haciendo un breve resumen, tenemos definidos:

- Los costes de urbanización totales para la puesta en mercado de las edificaciones del ámbito, estimados en: 12.979.574 € (PEC, sin IVA).
- Los costes del suelo del ámbito, estimados en: 63.900.800 € (sin IVA).
- Los ingresos por la venta de las futuras edificaciones patrimonializables (90%), que se estiman en: 115.021.600 € (sin IVA).

Por tanto, para que la propuesta se considere viable económicamente, los beneficios (definidos como la diferencia entre los ingresos, menos los costes), deben ser superiores en, al menos, un 10,981% a la totalidad de los costes:

- Beneficios = Ingresos - costes = 115.021.600 € - 12.979.574 € - 63.900.800 € = 38.141.226 €.
- % Beneficios = Beneficios / costes = 38.141.226 € / 76.880.374 € = 49,61% > 10,981%.

De acuerdo con los datos obtenidos, el desarrollo del SUNC-4 se puede considerar viable económicamente en condiciones normales de mercado.

### 5.3. Plan de etapas

El presente Plan Parcial establece una única Etapa de ejecución para cada Unidad de Ejecución, sin perjuicio de que se podrá desarrollar en distintas Fases de ejecución, que se definirán en el Proyecto de Urbanización.

Con posterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Parcial se procederá a la presentación de los siguientes documentos:

- Proyecto de Reparcelación de la UE-1 en un plazo máximo de 12 meses, desde la publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.
- Proyecto de Reparcelación de la UE-2 en un plazo máximo de 48 meses, desde la publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.
- Proyecto de Urbanización del Sector, en un plazo máximo de 12 meses, desde la publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.



El plazo de comienzo de las obras de urbanización de cada Unidad de Ejecución será, como máximo, de 12 meses, desde la publicación de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y de la inscripción del proyecto de Reparcelación de cada la Unidad de Ejecución correspondiente.

El plazo de terminación de las obras de urbanización será el que determine el Proyecto de Urbanización.

Una vez finalizadas las obras de urbanización, se establece un plazo de 3 meses para que los servicios técnicos municipales evalúen si dichas obras están en condiciones de ser recibidas, contados desde la fecha de la solicitud de la misma.

Recepcionadas las obras de urbanización, se procederá a la fijación de un plazo de 12 meses contados desde la fecha de la recepción como garantía de ejecución de obra, sin perjuicio de las condiciones de conservación reguladas en el punto anterior.

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar cuando, además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan todos los requisitos establecidos en el Plan General de Móstoles y en la legislación vigente de aplicación.

### **5.3.1. Conservación de la urbanización**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 136 de la LSCM la conservación de la urbanización tras la recepción definitiva de las obras de urbanización le corresponde al Ayuntamiento de Móstoles.

### **5.3.2. Proyecto de urbanización**

El Proyecto de Urbanización deberá dar cumplimiento a la ordenación pormenorizada establecida en el presente Plan Parcial y definir y dimensionar las infraestructuras en cuanto al funcionamiento en términos globales del ámbito en su totalidad.

Deberá redactarse un único Proyecto de Urbanización conjunto para todo el ámbito que deberá incluir adendas independientes para el desarrollo de las distintas Unidades de Ejecución y, en su caso, fases en las que se divida.

En la redacción del Proyecto de Urbanización se deberá respetar lo contemplado en el documento *Normas Urbanísticas* del Plan General de Móstoles.

El Proyecto de Urbanización podrá ajustar y definir todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de ordenación, régimen de suelo o de edificación.



## Capítulo 6. Memoria de análisis de impacto normativo

### 6.1. Introducción

El presente Capítulo recoge la memoria de análisis de impacto normativo del Plan Parcial de Reforma Interior del SUNC-4 "Granada – Corte Inglés", en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Ámbito Público en cuya Disposición Final Tercera relativa a la Modificación de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno y, en concreto, de su Título V "De la iniciativa legislativa y potestad reglamentaria del Gobierno", artículo 26. Procedimiento de elaboración de normas con rango de Ley y reglamentos, 3.f) Impacto por razón de género, que analizará y valorará los resultados que se puedan seguir de la aprobación de la norma desde la perspectiva de la eliminación de las desigualdades y de su contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres, a partir de los indicadores de situación de partida, de previsión de resultados y de previsión de impacto, y en el Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo.

El artículo 20.1.c) del TRLSRU dispone que las Administraciones Públicas competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, etcétera. Razones todas ellas que obligan a incorporar a los documentos de planeamiento una Memoria de Análisis de Impacto Normativo que aborde estas cuestiones. A mayor abundamiento, en el artículo 1 se recalca que el objetivo de la Ley es la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo.

En 2017 fue notificada al Ayuntamiento de Móstoles la Circular 1/2017 de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, de 17 de octubre, acompañada del informe emitido el 16 de octubre del mismo año por la Subdirectora General de Normativa Urbanística, en la que se señala que la memoria de los expedientes de planeamiento debe contener un análisis específico del impacto que la nueva ordenación que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género; entendida ésta como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres; la identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, y que la nueva ordenación fomente la igualdad y no discriminación a las personas LGTBI; el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia; y la justificación de que la nueva ordenación y la normativa que acompaña al Plan garantiza la accesibilidad, y cumple con los criterios establecidos en la ley 8/1993, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

La citada circular también indica que, aprobado inicialmente el Plan, deberán ser solicitados los informes relativos al examen y determinación de si los impactos que la nueva ordenación provoca en estas materias antes señaladas son positivos, negativos o neutros, añadiendo que la solicitud y emisión de estos informes se llevará a cabo por el órgano que tenga encomendadas estas competencias dentro del Ayuntamiento, conforme a su potestad de organización, excepto la valoración del impacto relativo a la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, y no discriminación a las personas LGTBI, que sólo debe llevarse a cabo en aquellos instrumentos de planeamiento en los que interviene un órgano de la Comunidad de Madrid, mediante su aprobación definitiva, pero no en el resto del planeamiento; el presente Plan Parcial se engloba en este segundo supuesto, dado que la competencia de su aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de Móstoles.

El presente Capítulo se estructura de acuerdo con la "Guía metodológica para la elaboración de la memoria del análisis de impacto normativo", aprobada por acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de diciembre de 2009 y publicada por el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital del Gobierno de España ([https://www.mineco.gob.es/stfls/mineco/economia/ficheros/guia\\_metodologica\\_ain.pdf](https://www.mineco.gob.es/stfls/mineco/economia/ficheros/guia_metodologica_ain.pdf)).



## 6.2. Oportunidad de la propuesta

### 6.2.1. Motivación

La propuesta de Plan Parcial de Reforma Interior surge de la necesidad de establecer la ordenación pormenorizada del SUNC-4 "Granada-El Corte Inglés" clasificado por el Plan General de Móstoles como un ámbito de actuación de Suelo Urbano no Consolidado con uso global residencial multifamiliar libre.

### 6.2.2. Objetivos

El objetivo del presente Plan Parcial de Reforma Interior es desarrollar la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación SUNC-4 "Granada – Corte Inglés" definido por el PGOU de Móstoles, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 15 de enero de 2009 (BOCM nº81, de 6 de abril de 2009).

El PGOU de Móstoles, adaptado a la vigente LSCM, clasifica el ámbito de actuación SUNC-4 "Granada – Corte Inglés" como Suelo Urbano No Consolidado, como un ámbito para el que se define su renovación urbana con cambio de calificación del suelo del industrial existente a un uso residencial.

El propio PGOU, en la ficha de ordenación y gestión del ámbito, indica que para el desarrollo del ámbito deberá redactarse como planeamiento de desarrollo un Plan Parcial.

Se trata de un Plan Parcial de Iniciativa Privada, en función del Sistema de Actuación de Compensación, establecido por el PGOU de Móstoles para el ámbito.

### 6.2.3. Alternativas

A partir de las directrices básicas y de los objetivos generales que define el PGOU de Móstoles para el ámbito y de los condicionantes ambientales del territorio, se formulan diferentes posibles escenarios de futuro.

Las determinaciones estructurantes definidas por el PGOU de Móstoles para el ámbito son:

- Clase y categoría de suelo: Suelo Urbano No Consolidado.
- Ámbito: SUNC-4 "Granada – Corte Inglés".
- Uso global: Residencial Multifamiliar Libre.
- Aprovechamiento Unitario: 1,7 m<sup>2</sup>cuc/m<sup>2</sup>s.
- Redes Supramunicipales: Vía Pecuaría existente, 1.489 m<sup>2</sup>s.
- Redes Generales: Red de Zonas Verdes 8.955 m<sup>2</sup>s situada al Oeste del ámbito como protección de la vía pecuaría.

#### 6.2.3.1. Alternativa 0: Mantenimiento del estado actual de los terrenos

Esta alternativa refleja la situación actual de los terrenos y su probable evolución en el caso de no desarrollarse el Plan Parcial.

Como se ha indicado anteriormente, el PGOU de Móstoles previó la renovación urbana de este ámbito para su transformación del actual uso industrial a un uso residencial. Esta transformación planteada por el PGOU fue establecida a raíz del propio crecimiento residencial de la ciudad que había encapsulado el ámbito como una "isla" industrial rodeada de suelos residenciales.

Por otro lado, como ya se ha indicado en el punto 1.4. *Usos, edificaciones e infraestructuras existentes, del Bloque I. Documentación Informativa* del presente Plan Parcial, en la actualidad tan sólo se desarrollan actividades de actividad económica en una de las cuatro parcelas del ámbito. De las tres parcelas restantes, una se encuentra libre de edificación (la situada al Sureste), otra se encuentra sin actividad y con edificaciones en estado ruinoso (la situada al Noreste) y la última se encuentra sin actividad, dado que recientemente se ha trasladado la actividad a otra zona industrial dentro del propio municipio.

Por tanto, es inviable mantener este ámbito con su actual uso industrial por los siguientes motivos:

- La incompatibilidad urbanística que conllevaría el uso industrial con las determinaciones del PGOU de Móstoles que califican el ámbito con uso global residencial.
- Los perjuicios y peligros que conlleva la existencia de un uso industrial en un entorno completamente residencial, como pueden ser el tráfico de vehículos pesados, los ruidos generados por las actividades, las emisiones atmosféricas y/o de residuos urbanos,...
- La posible y muy probable degradación de las edificaciones que se encuentran actualmente sin uso, generando peligros por derrumbes, insalubridad o delincuencia.

Por tanto, esta Alternativa 0 de no desarrollo del Plan Parcial conforme se establece en el PGOU de Móstoles queda descartada por toda la problemática antes expuesta.

#### 6.2.3.2. Alternativa 1

Se establece como Alternativa 1 la ordenación pormenorizada orientativa (no vinculante) grafiada en el PGOU de Móstoles para el ámbito.

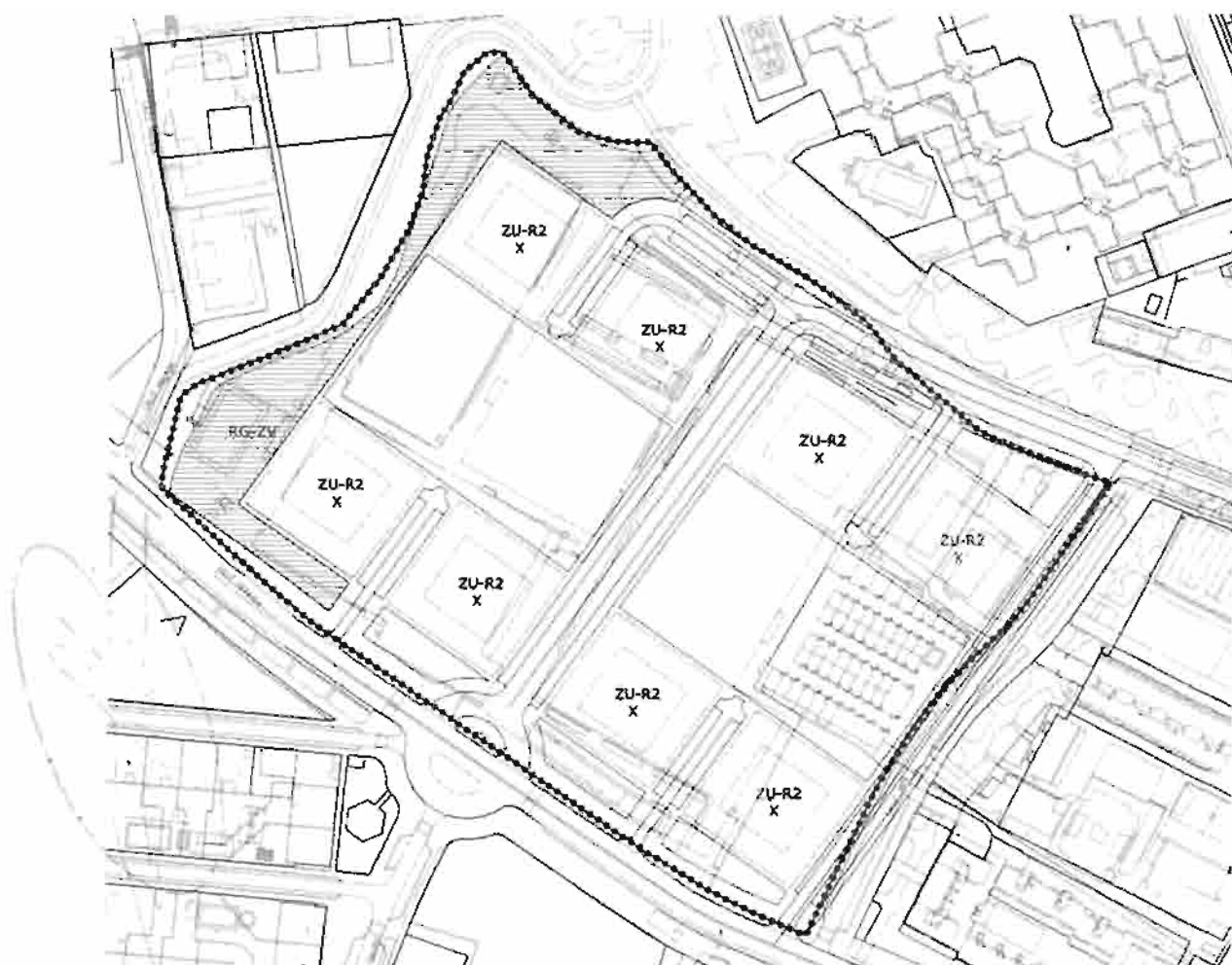


Figura. Ordenación pormenorizada orientativa (no vinculante) grafiada en el PGOU de Móstoles

#### Respecto a la movilidad

Esta Alternativa propone la conexión entre la calle Granada (al Sur) y la calle Cid Campeador (al Norte) mediante una calle que nace desde una glorieta partida en la calle Granada.

El acceso a las diferentes manzanas se produce mediante varias calles en fondo de saco, bien desde la propia calle Granada, bien desde la calle Cid Campeador o la prolongación de ésta en el interior del ámbito.

Por último, se propone una rectificación del trazado de la calle Jaén, al Este del ámbito.

#### Respecto a los espacios protegidos

Los únicos espacios protegidos afectados por el ámbito son la vía pecuaria Abrevadero de la Ventanilla (colindante con el ámbito al Oeste) y la vía pecuaria Vereda del Molino del Obispo, coincidente en trazado con la calle Granada (colindante con el ámbito al Sur).

Esta Alternativa, respetando la determinación estructurante de la Red General de Zonas Verdes, ubica esta Red General al Oeste, como protección de la vía pecuaria Abrevadero de la Ventanilla.

### Respecto a las Redes Públicas

Como se ha indicado, esta Alternativa respeta la ubicación y superficie de la Red General de Zona Verde definida por el PGOU de Móstoles.

Por otro lado, define dos grandes espacios centrales de espacios libres ajardinados a ambos lados del viario principal, como zona de centralidad del ámbito.

### Respecto a la tipología edificatoria

Esta Alternativa plantea una tipología de edificación en manzana cerrada con altura homogénea en todas las manzanas.

### Respecto a la gestión

Esta Alternativa plantea el desarrollo del ámbito mediante una única Unidad de Ejecución.

#### 6.2.3.3. Alternativa 2

La Alternativa 2 se corresponde con la propuesta de ordenación pormenorizada del presente Plan Parcial.



Figura. Ordenación pormenorizada propuesta como Alternativa 2

#### **6.2.3.4. Justificación de la alternativa escogida**

Tras la valoración de las alternativas posibles se opta por desarrollar la Alternativa 2, en base a las siguientes consideraciones:

- Se entiende que la solución de movilidad, con la glorieta completa (en vez de partida) en la calle Granada y los viarios de coexistencia para acceder a las manzanas frente a los fondos de saco propuestos en la Alternativa 1, es mucho más ventajosa tanto por la fluidez en la calle Granada, como por los problemas y condicionantes consabidos de los fondos de saco.
- Existe una mayor protección de los espacios protegidos de las vías pecuarias Abrevadero de la Ventanilla (colindante con el ámbito al Oeste) y Vereda del Molino del Obispo, coincidente en trazado con la calle Granada (colindante con el ámbito al Sur), al proponer, colindante a ambas, espacios verdes de protección que favorecen su disfrute (en el caso del Abrevadero de la Ventanilla) y su posible reacondicionamiento (en el caso de la Vereda del Molino del Obispo).
- Se proponen dos grandes espacios para equipamiento público en los espacios centrales del ámbito, además de una gran plaza central, lo que dotará al ámbito de una mayor variedad de dotación pública que la Alternativa 1.
- La tipología escalonada permitirá una mayor permeabilidad visual desde el interior del ámbito, lo que supondrá un desahogo desde la zona central reservada a equipamiento público y plaza, respecto del planteamiento de manzana cerrada homogénea de la Alternativa 1.
- Por último, el planteamiento con dos Unidades de Ejecución facilitará el desarrollo del ámbito y el mantenimiento de las actividades económicas existentes hasta que los propietarios decidan su desarrollo.

Por tanto, de las tres alternativas estudiadas, la Alternativa 2, la adoptada por el presente Plan Parcial (alternativa seleccionada), se considera la que, siguiendo las determinaciones planteadas por el PGOU de Móstoles, aporta mejores soluciones en cuanto a movilidad, respeto y protección de los espacios protegidos existentes, mayor funcionalidad de las Redes Públicas y mejores soluciones de tipología edificatoria y gestión para el desarrollo.

Por otro lado, todas las características anteriormente mencionadas, suponen, sin duda, una mejora de las condiciones urbanas a conseguir con la ejecución del ámbito, tal y como se ha planteado anteriormente, frente al mantenimiento del estado actual de los terrenos (la Alternativa 0).

### **6.3. Contenido, análisis jurídico y descripción de la tramitación**

#### **6.3.1. Contenido**

La LSCM establece en sus artículos 48 y 49, respectivamente, el contenido sustantivo y la documentación integrante de los Planes Parciales, de acuerdo con su carácter y objetivo.

Por otro lado, la documentación e índice del presente Plan Parcial se adecúan al documento de *"Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección en la Comunidad de Madrid"* elaborado por la Dirección General de Urbanismo.

De acuerdo con esto, la documentación que comprende el presente documento es la que se desglosa a continuación:

▪ **BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.**

- Introducción.
  - o Formulación.
  - o Equipo Redactor.
  - o Documentación del Plan Parcial de Reforma Interior.
  - o Tramitación del Plan Parcial de Reforma Interior.
- Volumen 1. Memoria de Información.
  - o Capítulo 1. Información sobre el ámbito.
    - Encuadre municipal y afecciones sectoriales.
    - Topografía y características físicas.
    - Estructura de la propiedad.
    - Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
    - Patrimonio histórico-cultural.
  - o Capítulo 2. Análisis del planeamiento vigente.
    - Antecedentes urbanísticos.
    - Determinaciones del Plan General para el ámbito.
    - Delimitación del ámbito.
  - o Anexos.
    - Anexo 1. Solicitudes de Hoja Informativa y de Carta Arqueológica.
- Volumen 2. Planos de Información.
  - o I.01. Situación y emplazamiento.
  - o I.02. Levantamiento topográfico.
  - o I.03. Planeamiento vigente.
  - o I.04. Estructura de la propiedad.
  - o I.05. Infraestructuras y servicios urbanos existentes.
  - o I.06. Edificación, usos y vegetación existente.

▪ **BLOQUE II.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.**

- o Introducción.
- o Motivación de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.
- o Encuadre territorial y Objetivos de la planificación.
- o Desarrollo previsible de la planificación.
- o Definición y selección de Alternativas.
- o Caracterización ambiental antes del ámbito.

- Afecciones previsibles sobre el Medio Ambiente.
- Planificación concurrente.
- Medidas preventivas, reductoras y correctoras.
- Seguimiento ambiental de la planificación.
- Anexos.
  - Anexo I. Estudio Acústico.
  - Anexo II. Estudio de caracterización de suelos.
  - Anexo III. Estudio Hídrico (Decreto 170/1998).
  - Anexo IV. Estudio de Cambio Climático.

### ▪ BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.

- Volumen 1. Memoria de Ordenación.
  - Objeto, entidad promotora y legitimación.
  - Antecedentes.
  - Justificación, conveniencia y oportunidad del Plan Parcial de Reforma Interior.
  - Marco normativo.
  - Resumen de alternativas planteadas y definición de la escogida.
  - Modelo de ordenación propuesto.
  - Descripción de la ordenación propuesta.
  - Cuadro resumen de superficies.
  - Modelo de gestión.
- Volumen 2. Normativa Urbanística.
  - Capítulo 1. Determinaciones de carácter general.
    - Uso global y usos pomenorizados
    - Coeficientes de homogeneización de los usos pomenorizados.
    - Aprovechamiento unitario. Aprovechamiento lucrativo total y pomenorizado por usos.
    - Coeficiente de edificabilidad del ámbito.
    - Calificación y Gestión de los terrenos destinados a Redes Públicas.
      - Ordenación de las Redes Públicas.
      - Cuantificación de las redes públicas.
    - Cumplimiento de las previsiones de reservas de suelo para redes públicas.
    - Justificación de la dotación de plazas de aparcamiento.
    - Cumplimiento de las previsiones de reserva de viviendas de protección pública.

- Capítulo 2. Infraestructuras y servicios urbanos.
  - Estructura viaria.
    - Alineaciones y rasantes.
    - Secciones tipo.
  - Infraestructuras básicas y servicios urbanos.
    - Red viaria
    - Red de saneamiento
    - Red de distribución de agua
    - Red de energía eléctrica
    - Red de alumbrado público
    - Red de telecomunicaciones
  - Garantías de viabilidad de la propuesta.
  - Justificación del cumplimiento sobre accesibilidad universal.
- Capítulo 3. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.
  - Disposiciones generales.
  - Ordenanzas particulares.
- Capítulo 4. Ejecución del Plan Parcial de Reforma Interior.
  - Definición de la modalidad de gestión urbanística.
    - Delimitación de Unidades de Ejecución.
    - Regulación del Sistema de Actuación.
  - Obtención y ejecución de las Redes Públicas.
  - Cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.
- Capítulo 5. Sostenibilidad del modelo de desarrollo propuesto.
  - Memoria de sostenibilidad económica.
  - Viabilidad económico-financiera.
  - Plan de etapas.
- Capítulo 6. Memoria de análisis de impacto normativo.
  - Introducción.
  - Oportunidad del Plan Parcial de Reforma Interior.
  - Contenido, análisis jurídico y descripción de la tramitación.
  - Análisis de impactos.
- Anexos. Estudios complementarios.
  - Anexo 1. Estudio de tráfico y movilidad.
  - Anexo 2. Estudio de los equipamientos y servicios públicos existentes en el entorno del ámbito.
  - Anexo 3. Solicitudes de verificaciones técnicas de las compañías suministradoras de los servicios.

- Volumen 3. Planos de Ordenación.
  - o O.01. Delimitación del ámbito y ortofoto.
  - o O.02. Calificación pormenorizada. Usos y ordenanzas.
  - o O.03. Redes Públicas.
  - o O.04.1. Red viaria. Alineaciones y rasantes.
  - o O.04.2. Red viaria. Secciones tipo.
  - o O.04.3. Red viaria. Perfiles longitudinales.
  - o O.05. Imagen final (no vinculante).
- Volumen 4. Planos de Esquemas de infraestructuras.
  - o Inf.01. Esquema de la red de abastecimiento de agua.
  - o Inf.02. Esquema de la red de saneamiento de aguas residuales.
  - o Inf.03. Esquema de la red de saneamiento de aguas pluviales.
  - o Inf.04. Esquema de la red de energía eléctrica.
  - o Inf.05. Esquema de la red de alumbrado público.
  - o Inf.06. Esquema de la red de telecomunicaciones.
  - o Inf.07. Esquema de la red de gas.

### 6.3.2. Análisis jurídico

De acuerdo con lo especificado en el artículo 47.1 de la LSCM:

***"1. El Plan Parcial desarrolla el Plan General o el Plan de Sectorización para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable***

***Cuando, en suelo urbano no consolidado, los Planes Parciales tengan por objeto operaciones de reurbanización, reforma, renovación o mejora urbanas, se calificarán de reforma interior."***

Por tanto, el Plan Parcial de Reforma Interior es el instrumento urbanístico adecuado para la definición de la ordenación pormenorizada del SUNC-4 "Granada-Corte Inglés", clasificado por el PGOU de Móstoles como un ámbito de actuación de Suelo Urbano No Consolidados con uso global residencial multifamiliar libre.

Las determinaciones establecidas en el PGOU de Móstoles para el SUNC-4 "Granada-Corte Inglés" se establecen en la ficha urbanística del ámbito en las Normas Urbanísticas del Plan General, y se resumen en las siguientes:

- La delimitación del SUNC-4.
- La clasificación y categoría del suelo, Suelo Urbano No Consolidado.
- Los estándares y superficies de las Redes Públicas Estructurantes (Supramunicipales y Generales) establecidas por el PGOU, que para el SUNC-4 se fijaron en 8.955 m<sup>2</sup>s de Red General de Zonas Verdes y como Red Supramunicipal la superficie de vía pecuaria existente dentro del ámbito.
- El uso característico, el uso residencial multifamiliar libre.
- El coeficiente de edificabilidad bruta, 1,70 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>. Por tanto, la edificabilidad máxima se fija en: 93.859 m<sup>2</sup>s x 1,70 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s = 159.560,30 m<sup>2</sup>c.



- El Aprovechamiento Unitario,  $1,70 \text{ m}^2\text{cuc}/\text{m}^2\text{c}$ , en la tipología edificatoria característica residencial multifamiliar libre. Por tanto, el aprovechamiento máximo del ámbito se fija en:  $2.147.160 \text{ m}^2\text{s} \times 1,70 \text{ m}^2\text{cuc}/\text{m}^2\text{s} = 159.560,30 \text{ m}^2\text{cuc}$ .

En virtud de lo anterior, se justifica la completa coherencia del Plan Parcial de Reforma Interior con la ordenación estructurante establecida por el Plan General de Móstoles.

### 6.3.3. Descripción de la tramitación

El procedimiento para la aprobación de este Plan Parcial de Reforma Interior se desarrollará conforme a las siguientes reglas, artículo 59.4 de la LSCM, y considerado lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en adelante LEA) y la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.

Las fases de la tramitación del PPRI son las siguientes, una vez que haya sido informado el documento por los Servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento, y comprobada su corrección formal y adecuación al marco legal y al planeamiento de aplicación:

1. Aprobación inicial del PPRI por el Alcalde (o la Junta de Gobierno Local, en el caso de delegación de sus competencias en esta materia), artículos 59.4 de la LSCM.

La aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública deberá notificarse individualmente a los propietarios y titulares de derechos afectados, según el artículo 59.4.b).1º de la LSCM.

2. Remisión de la documentación a la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático para la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, de acuerdo con el artículo 29 de la LEA, la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y el 22.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU).

Publicación de la aprobación inicial en el BOCM y en un periódico de amplia difusión en Madrid, información pública de los documentos, al menos, durante un (1) mes, y solicitud de informes a los Órganos y Entidades públicas previstos legalmente como preceptivos por la LSCM o la legislación sectorial afectada, artículos 59.4 de la LSCM, 30.1 de la LEA, y 22.3 y Disposición Adicional Segunda del TRLSRU.

3. Informe por los Servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento sobre las alegaciones presentadas durante el período de información pública, así como sobre los Informes sectoriales y el informe ambiental estratégico, y, en su caso, modificación del PPRI.
4. La Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático emite el Informe Ambiental Estratégico y lo envía al BOCM para su publicación, artículo 31.2.b) y 3 de la LEA.
5. La aprobación definitiva corresponde al Pleno municipal, artículo 61.4 de la LSCM.
6. La efectividad del PPRI requiere la publicación de la aprobación definitiva, que incluirá, artículo 32 de la LEA:
  - La resolución de la aprobación definitiva,
  - La dirección electrónica en la que se pone a disposición del público el contenido íntegro del PPRI,
  - Una referencia al BOCM en el que se haya publicado el Informe Ambiental Estratégico.
  - El artículo 66.1 de la LSCM exige la publicación en el BOCM, con indicación de haberse depositado el Plan de que se trata en el registro administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de:



- El acuerdo de aprobación definitiva, y
- El contenido íntegro de la parte del PPRI que exige la legislación de régimen local.

El artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, con la redacción dada por el artículo Primero.1 de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, exige la publicación del articulado de las normas de los planes urbanísticos.

Por su parte, el artículo 70 ter, introducido por el apartado 2 de la Disposición Adicional Novena del TRLSRU, exige la publicación telemática del contenido de los documentos de ordenación territorial y urbanística.

## 6.4. Análisis de impactos

### 6.4.1. Impacto económico y presupuestario

Tal y como se expone y justifica en el *Capítulo 5. Sostenibilidad de la actuación propuesta*, el desarrollo del presente Plan Parcial de Reforma Interior no sólo es sostenible económicamente para el Ayuntamiento de Móstoles, sino que tiene un impacto **POSITIVO** en la hacienda pública municipal, al incrementarse los ingresos a percibir por el Ayuntamiento, así como el patrimonio municipal de suelo como resultado de su desarrollo.

### 6.4.2. Impacto por razón de género

La valoración del impacto social y de género exige la adopción de medidas que contribuyan al desarrollo de los objetivos de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, y entre los diversos grupos sociales más desfavorecidos.

A nivel estatal la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno, modificó el artículo 22 y 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, incorporando la obligación de acompañar a los proyectos de ley y disposiciones reglamentarias de un informe sobre el impacto de género. Posteriormente, los mencionados artículos 22 y 24, así como el 26 de la Ley 50/1997 fueron modificados por la Disposición Final Tercera Doce de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, quedando finalmente prescrita la obligación de acompañar a los proyectos de ley y disposiciones reglamentarias de un informe sobre el impacto de género por el artículo 26 de la citada Ley 50/1997.

No cabe duda, por tanto, que la transversalidad de las políticas de igualdad afecta directamente al ámbito del urbanismo y por ello se introdujo, a nivel estatal, la obligatoriedad de realizar los informes de género en las normas jurídicas en la citada Ley 30/2003. No olvidemos que el artículo 9.2 de la Constitución contempla la obligatoriedad de los poderes públicos de remover los obstáculos para que la igualdad sea real y efectiva.

Posteriormente, el artículo 31 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de hombres y mujeres, estableció que las políticas urbanas y de ordenación del territorio, tomaran en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas, recogiendo la obligatoriedad de incorporar el Informe de Impacto de Género en su artículo 19, que prevé que los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a aprobación del Consejo de Ministros, deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género. Destaca la relevancia que se otorga en su artículo 15 a la transversalidad del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres, indicándose que las Administraciones Públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo de conjunto de todas sus actividades.



La Comunidad de Madrid, en el ejercicio de la competencia regulada en el Estatuto de Autonomía (artículo 26.1.25), aprobó la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de identidad y expresión de género e igualdad social y no discriminación, que introdujo a través de su artículo 45 la obligación de incorporar a sus normas y resoluciones, la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

Fue precisamente tras las sentencias dictadas por el Tribunal Supremo en 2017 por las que se anulaban los Planes Generales de Loeches y Boadilla del Monte por carecer de evaluación de impacto de género, cuando la Comunidad de Madrid comenzó a exigir el análisis de la perspectiva de género en los documentos de planeamiento, si bien la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, ya contemplaba en su artículo 45 la obligación de incorporar a las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid, la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

No obstante lo anterior, el Tribunal Supremo ha introducido una interpretación concluyente en la Sentencia núm.1750/2018 dictada el día 10 de diciembre de 2018, en cuyo fundamento de Derecho decimosexto, acerca de la aplicación supletoria del derecho estatal en cuanto a la realización de informes de impacto de género en materia de ordenación urbanística establece que: *"si bien la cláusula de aplicación supletoria del derecho estatal no permite sostener la exigencia a las Comunidades Autónomas de un requisito, como es el informe de impacto de género, en materia de ordenación urbanística, que no figura previsto en su propia legislación, el principio de igualdad de trato es un principio inspirador de la nueva concepción del desarrollo urbano, que exige una ordenación adecuada y dirigida, entre otros fines, a lograr la igualdad efectiva entre hombres y mujeres, esto es, no es necesario el sometimiento del plan a un trámite específico para que esa perspectiva sea tenida en cuenta y para que, en otro caso, el citado plan pueda ser impugnado y el control judicial alcanzar a dichos extremos"*.

El criterio jurisprudencial que incorpora esta Sentencia es muy relevante porque aclara que el análisis y, por tanto, la emisión del informe de impacto de género en el planeamiento urbanístico no puede considerarse un trámite específico, sino que debe inspirar la elaboración de la totalidad del documento. En consecuencia, lo que podrá determinar la nulidad de los instrumentos de planeamiento será la omisión del principio de igualdad de trato como requisito que debe inspirar la concepción global del documento y no la simple omisión del informe.

El género alude al conjunto de expectativas que la sociedad deposita en relación con los distintos comportamientos que deberían tener hombres y mujeres, cuando hombres y mujeres establecen interacciones en función de las expectativas sociales, se denominan relaciones de género. Los roles y estereotipos que tradicionalmente se han venido asignando a los hombres y mujeres, han contribuido a situar a la mujer en el ámbito doméstico y familiar mientras que los hombres permanecían más alejados del seno familiar, ocupando los espacios públicos, el empleo, la economía y la política. En la actualidad se asume que el análisis de impacto de género en los documentos de planeamiento y, en consecuencia, el Informe de Impacto de Género, ha de perseguir la obtención de beneficios para las mujeres y los hombres basándose, por tanto, en la universalidad de resultados.

Es conveniente recordar que según la STS de 27 de octubre de 2016 (Rec. Cas.929/2014), estamos en presencia del "impacto de género" cuando, no existiendo desigualdades de partida en relación con la igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres, no se prevea modificación alguna de esta situación.



En la actualidad, el estudio comparado de diferentes planeamientos generales tanto en España como en el resto del continente europeo corrobora la necesidad de incorporar a las mujeres en la planificación del desarrollo urbanístico de las ciudades con total paridad, dando especial importancia a su percepción de seguridad en su vida cotidiana a través de los espacios públicos, contando con su voz y sus experiencias, escuchándolas en definitiva para poder atender a sus necesidades y solventar sus sensaciones evidentes de inseguridad, sin olvidar la consideración de la conciliación como asunto público que también incide en el urbanismo de la ciudad y al que se viene prestando especial consideración en este municipio desde las concejalías competentes.

En cuanto a la situación de partida: el planeamiento general vigente de Móstoles omite el estudio e implicaciones que pueden derivarse de las perspectivas de género, no existiendo ninguna estimación sobre las mismas. Sin embargo, debe resaltarse en este punto que desde hace muchos años el Ayuntamiento de Móstoles, en este momento a través de la Concejalía de Igualdad, organiza innumerables trabajos, eventos y actividades para impulsar la participación de las mujeres y conseguir una sociedad más justa e igualitaria. Esta participación ha de tomar como referente la ciudad en la que compartimos nuestras vivencias siendo por ello incuestionable la interrelación entre la planificación urbanística que se adopte y la mejora de la calidad de vida de todos los residentes en la ciudad.

La igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres constituye un valor fundamental de los principios de la Unión Europea (UE), recogido en los artículos 2 y 3 del Tratado de la UE, en los artículos 8, 153 y 157 del Tratado de Funcionamiento de la UE y en los artículos 21 y 23 de la Carta de los Derechos Fundamentales. Son de aplicación, de acuerdo con los principios de igualdad, una serie de directivas del Parlamento Europeo y del Consejo, en particular en temas de urbanismo y planificación espacial la Directiva 2004/113/CE, sobre aplicación del principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres en el acceso a bienes y servicios y su suministro.

En marzo de 2015, la Comisión de la Condición Jurídica y Social de la Mujer de Naciones Unidas, coincidiendo con la conmemoración de Beijing+20, aprobó una declaración política 50.50 en 2030, con tres vías de intervención:

1. El desarrollo del principio de igualdad a través de la eliminación en el ordenamiento jurídico de las discriminaciones por razón de sexo.
2. Las acciones positivas, que consisten en medidas específicas de intervención que actúan sobre las barreras sociales que dificultan la igualdad entre las personas, con el fin de compensar las desigualdades sociales.
3. El mainstreaming de género, que supone la integración de los objetivos de igualdad y de perspectiva de género en la elaboración y evaluación de las políticas públicas.

Es en este aspecto específico donde la incidencia del planeamiento tiene mayor cabida.

En nuestro marco específico nacional, la Constitución española en su artículo 9.2 establece la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas, y de remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos en la vida política, económica, cultural y social.

Son seguidoras de este principio leyes y normas tales como la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno; la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de medidas de protección integral contra la violencia de género y la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (LOIEMH). La LOIEMH, estableció, en su artículo 19, que los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.



El marco básico que recoge en España la necesidad de incorporar la perspectiva de género al planeamiento urbanístico, y en particular a la redacción y revisión de los instrumentos y figuras de planeamiento general viene estando sustentado en documentos y leyes como:

1. Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas, que recoge como Objetivo de Desarrollo Sostenible ODS 5 la "Igualdad de Género" y como ODS 11 "Ciudades y comunidades sostenibles", señalando entre ambos la necesidad de tener en cuenta la enorme cantidad de "trabajo de mujeres" no remunerado, como el cuidado de niños y los quehaceres domésticos, así como también hay discriminación de género en la toma de decisiones públicas, y que las ciudades sean seguras, inclusivas, resilientes y sostenibles
2. Nueva Agenda Urbana NAU 2016 de Naciones Unidas, Declaración de Quito sobre Ciudades y Asentamientos Humanos Sostenibles para Todos; que incluye un buen número de referencias a lo prioritario de los aspectos de igualdad de género.
3. Tratado de la Unión Europea; Artículo 2: "La Unión se fundamenta en los valores de respeto de la dignidad humana, libertad, democracia, igualdad, Estado de Derecho y respeto de los derechos humanos, incluidos los derechos de las personas pertenecientes a minorías. Estos valores son comunes a los Estados miembros en una sociedad caracterizada por el pluralismo, la no discriminación, la tolerancia, la justicia, la solidaridad y la igualdad entre mujeres y hombres." Artículo 3: "(...) La Unión combatirá la exclusión social y la discriminación y fomentará la justicia y la protección sociales, la igualdad entre mujeres y hombres, la solidaridad entre las generaciones y la protección de los derechos del niño. (...)".
4. La Estrategia de la Comisión Europea para la igualdad entre mujeres y hombres 2010-2015 se centra en las cinco prioridades siguientes: igual independencia económica; salario igual para trabajo igual o para trabajo de igual valor; igualdad en la toma de decisiones; dignidad, integridad y fin de la violencia sexista; e igualdad en la acción exterior. La citada estrategia aborda asimismo una serie de importantes cuestiones horizontales relativas a los roles asignados a los sexos, la legislación, la gobernanza y los instrumentos necesarios para lograr la igualdad de género.
5. Carta Europea para la Igualdad de Mujeres y Hombres en la vida local, suscrita por un número creciente de ayuntamientos y administraciones locales. Los artículos 24 y 25 comprometen a considerar el principio de igualdad de mujeres y hombres como dimensión fundamental del conjunto de su planificación en todo lo que se refiere al desarrollo sostenible de su territorio.
6. Ley Orgánica 3/2007 para la Igualdad efectiva entre Mujeres y Hombres, cuyo artículo 31 establece que las Administraciones Públicas tendrán en cuenta la perspectiva de género en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico.





7. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, cuyo artículo 20.c señala entre los criterios básicos de utilización del suelo que para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán "c) atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente".

De acuerdo con el anterior marco jurídico, el planeamiento urbanístico debe garantizar la igualdad real y efectiva de las personas en atención a la identidad y expresión de género, así como de grupos sociales más vulnerables por diversas razones.

Los requisitos de las acciones y políticas de igualdad de género en urbanismo se pueden sintetizar en los dos puntos siguientes:

1. Combinación de acciones transversales con acciones positivas específicas para las mujeres.
2. Mecanismos institucionales de integración en la toma de decisiones, consulta, información y consideración de expertas.

Para ello, durante la redacción del documento de planeamiento se han tenido en cuenta en la medida de lo posible los siguientes aspectos y tomado en consideración en la secuencia información-diagnóstico-toma de toma de decisiones:

- a) Información cuantitativa de base. Datos desagregados por sexo, en lo posible.
- b) Identificación de las prácticas actuales específicas del planeamiento que producen efectos discriminatorios contra las mujeres.
- c) Identificar modos concretos en que las necesidades de las mujeres pueden ser introducidas en cada faceta de los procesos formales e informales de planificación: por ejemplo, en la redacción de planes de desarrollo, en el desarrollo de los proyectos, en los procedimientos de control y de consulta pública.
- d) Cómo se consideran en cada uno de esos procesos, los efectos distributivos para distintos grupos de personas, incluyendo distintos grupos de mujeres (solas con hijos, mayores, con o sin trabajo remunerado, etc.).
- e) Evaluar los impactos diferenciales, entre hombres y mujeres, de los recursos públicos que se invierten en urbanismo: por ejemplo, en transporte motorizado, transporte público, equipamientos, zonas verdes y espacios libres, etc.

Es necesario subrayar que el presente Plan Parcial de Reforma Interior tiene por objeto completar y mejorar el proceso de transformación urbanística de un suelo dentro de una malla urbana consolidada, en un espacio que ha quedado obsoleto en el uso y degradado, dejando un vacío urbano de malla parcialmente inacabada, reactivando un ámbito existente entre el tejido urbano vecinos. Se contribuye así a la cohesión territorial y social evitando un posible proceso de degradación, por su ausencia de uso y abandono. Está pendiente además la materialización de las cesiones pendientes para conformar dotaciones públicas y se han creado espacios fragmentados, que no reúnen unas condiciones ambientales adecuadas.

En el desarrollo de la urbanización de los nuevos espacios públicos propuestos se debe observar el contexto sociológico del ámbito, atendiendo a los roles sociales que desempeña la mujer y a las interacciones que mantiene con los miembros de la unidad familiar; favoreciendo su percepción de seguridad e integración total en el entorno. En este sentido, las nuevas zonas verdes que se plantean serán accesibles y su implantación buscará la seguridad y beneficiar a las personas que las utilicen.

En consecuencia, y, en este aspecto, la actuación propuesta: de mejora de la seguridad y del espacio público se realiza sin límites al acceso y control de los recursos y servicios públicos por razón de raza, sexo, religión, y cualquier otra situación diferencial y, en consecuencia, también de género; sin límites a la presencia y competitividad de mujeres y hombres en ese ámbito, sin afectar a la participación de mujeres y hombres en la toma de decisiones, y, sin prever que los objetivos y las medidas planteadas, así como los procedimientos establecidos puedan contribuir a una modificación de las normas sociales o valores de los que se atribuye a las mujeres o a los hombres.

Por ello, se entiende que la actuación propuesta en este aspecto contribuya a reducir las desigualdades por razón de género, a la vez que contribuya a la consecución de objetivos de igualdad de oportunidad y trato entre hombres y mujeres, por lo que su impacto será **POSITIVO**.

Según se indica en la Disposición Adicional Cuarta de la LSCM, se excepciona al planeamiento urbanístico del cumplimiento del artículo 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid. Derivado de ello, no se solicitará informe en materia de impacto de género durante el proceso de tramitación del presente Plan Parcial.

### 6.4.3. Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género

No conteniendo el Plan Parcial de Reforma Interior disposiciones referidas a la población LGTBI, no pueden producirse situaciones de discriminación, respetándose, por tanto, las disposiciones normativas de carácter autonómico en materia LGTBI, contenidas en la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 3/2016 de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBI Fobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

Por consiguiente, la norma proyectada no tendrá repercusión alguna sobre la población LGTBI, teniendo, por tanto, un impacto **NULO**.

Tal y como puso de relieve la propia Comunidad de Madrid en su Circular 1/2017 de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo, no resulta necesario evaluar el impacto del presente documento por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBI fobia, porque en la misma se indicaba que, "(...) la valoración sobre este impacto debe llevarse a cabo en aquellos instrumentos de planeamiento en los que interviene un órgano de la Comunidad de Madrid, mediante su aprobación definitiva, (...)".

Por consiguiente, dado que es competencia del Ayuntamiento de Móstoles la aprobación definitiva del presente Plan Parcial no ha de realizarse el análisis de este impacto.

Por último, según se indica en la Disposición Adicional Cuarta de la LSCM, se excepciona al planeamiento urbanístico del cumplimiento del artículo 21 de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBI fobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid. Derivado de ello, no se solicitará informe en materia de impacto por orientación sexual durante el proceso de tramitación del presente Plan Parcial.



#### 6.4.4. Impacto sobre la infancia y la adolescencia

Uno de los retos del urbanismo se encuentra en lograr una ciudad más amable, inclusiva y saludable, especialmente hacia las personas cuyo desarrollo está, en mayor medida, condicionado por el entorno, y sobre el que carecen de control efectivo, como es el caso de los niños, niñas y adolescentes

Con la aprobación de la Convención de los Derechos del Niño, como Tratado Internacional, adoptada por la Asamblea General de la ONU el 20 de noviembre de 1989, por vez primera el niño es considerado ciudadano, reconociéndose la obligatoriedad de los Estados Parte de garantizarles el disfrute de una vida plena en condiciones que aseguren su dignidad, le permitan llegar a bastarse por sí mismo y faciliten su participación en la comunidad, (art. 23). Asimismo, el artículo 31 reconoce el derecho del niño al esparcimiento, al juego y a las actividades recreativas propias de su edad, así como a participar libremente en la vida cultural y en las artes, debiendo los Estados respetar y promover el derecho del niño a participar plenamente en la vida cultural y artística; proporcionando oportunidades apropiadas, en condiciones de igualdad.

Las niñas y niños tienen derecho a disfrutar del tiempo libre en espacios abiertos, amables, donde se sientan seguros, cómodos y puedan jugar y disfrutar de sus propias experiencias recorriendo la ciudad, dejando a un lado los miedos y otorgando relevancia a su vida en la calle. En estas premisas se asientan los objetivos que el psicopedagogo italiano Francesco Tonucci ha desarrollado a través de su libro "La ciudad de los niños"<sup>1</sup>, que se convirtió en un proyecto al que se han sumado más de doscientas ciudades.

Partiendo de una ciudad pensada por y para los niños, el proyecto empieza preguntando a los niños y niñas sus necesidades lo cual obliga a organizar la ciudad desde la perspectiva del niño, incrementando los espacios públicos de juego y encuentro; así como las zonas verdes y peatonales.

Tal y como nos explica Francesco Tonucci: "La presencia de los niños en los espacios públicos aumenta la seguridad porque produce un efecto virtuoso: si hay niños que se mueven solos, nos obliga a los adultos a hacernos cargo. Promueve que se genere una actitud de vecinos, un ambiente en el que hay atención, cuidado y control. Si hay niños hay seguridad"<sup>2</sup>.

La situación de partida nos obliga a señalar que Móstoles es una ciudad con un componente demográfico joven muy importante, en la que aproximadamente el 18% de su población no ha alcanzado los 20 años.

Teniendo en cuenta que los grupos de población que con mayor frecuencia utilizan los espacios ajardinados, plazas y áreas de juego, propias de las zonas verdes, son los niños y niñas y los adolescentes, se puede considerar que los cambios introducidos en la ordenación pormenorizada del ámbito suponen una mejora, pues además de aumentar la superficie destinada a zonas verdes, y la generación de un nuevo foco de centralidad con la plaza generada.

Por otro lado, el incremento de las zonas verdes públicas y la creación de una plaza dedicada al esparcimiento planteadas por el presente Plan Parcial de Reforma Interior serán un valor fundamental porque contribuirá a apoyar la sensación de seguridad que deben percibir los pequeños al recorrer la ciudad, la cual se verá reforzada con la revitalización de la zona, al existir una mayor afluencia de personas que acudan a la misma.

En otro sentido, la reurbanización de un espacio vacío de este antiguo suelo industrial en el entorno inmediato al tejido urbano supone una mejora de las condiciones sociales y económicas del término municipal, y repercutirá positivamente en las condiciones de vida de las familias de Móstoles.

<sup>1</sup> Tonucci, Francesco. La ciudad de los niños. Editorial: Grao. 1ª edición: marzo 2015. Barcelona

<sup>2</sup> Tonucci, Francesco. La ciudad de los niños. Editorial: Grao. 1ª edición: marzo 2015. Barcelona

De acuerdo con lo establecido en el artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, se considera que el presente Plan Parcial de Reforma Interior supone un impacto **POSITIVO** en la infancia y en la adolescencia, por los siguientes motivos:

- Se generan un total de 32.919m<sup>2</sup>s de nuevos espacios libres de zonas verdes para el uso y disfrute de la infancia y la adolescencia.
- Se generan 6.883 m<sup>2</sup>s de nuevos equipamientos públicos para el uso y disfrute de la infancia y la adolescencia.

Por otro lado, en la Normativa del presente Plan Parcial de Reforma Interior no se establece ningún precepto por el que pueda producirse un impacto negativo en la infancia y en la adolescencia.

#### **6.4.5. Impacto en la unidad de mercado**

El presente Plan Parcial de Reforma Interior tiene un impacto **NULO** en la unidad de mercado, por cuanto no obstaculiza la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas, la libre circulación de bienes y servicios y la igualdad en las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica

#### **6.4.6. Impacto en materia de igualdad de oportunidades y no discriminación**

El presente Plan Parcial de Reforma Interior, por su alcance y contenido, tiene un impacto **NULO** en materia de igualdad de oportunidades y no discriminación.

#### **6.4.7. Impacto en materia de accesibilidad universal de las personas con discapacidad**

El presente Plan Parcial de Reforma Interior tiene un impacto **POSITIVO** en materia de accesibilidad universal, pues garantiza la accesibilidad y respeta lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, y concretamente:

- Todas las zonas verdes y equipamientos públicos se encuentran conectados por itinerarios peatonales accesibles.
- La anchura mínima de los itinerarios peatonales es de 3,50 metros, y la pendiente máxima transversal es del 1%.
- La pendiente longitudinal máxima de los itinerarios peatonales es del 6%.
- Se establece la obligación de reservarse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento para personas con movilidad reducida por cada 40 o fracción, respecto las plazas de aparcamiento existentes en el viario público.
- Se establece la obligación del cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid para el Proyecto de Urbanización y los Proyectos de edificación.



## 7. Otras consideraciones

No hay otros impactos ni consideraciones.

En Móstoles, mayo de 2024.

**ARNAIZ Arquitectos, S.L.P.**



**D. Leopoldo Arnaiz Eguren**  
**Arnaiz Arquitectos S.L.P.**  
**Colegiado COAM nº3.208**



**D. Gustavo Romo García**  
**Arnaiz Arquitectos S.L.P.**  
**Colegiado COAM nº24.468**



**D. Luis Arnaiz Rebollo**  
**Arnaiz Arquitectos S.L.P.**  
**Colegiado COAM nº18.940**



## Anexos

### Anexo 1. Estudio de tráfico



**Estudio de Tráfico del Plan Parcial SUNC 4  
"Granada-Corte Inglés" en Móstoles (Madrid)**

Mayo 2024

183  
472

ÍNDICE

1.	Introducción.....	1
2.	Descripción de las actuaciones.....	3
3.	Caracterización del entorno urbano.....	5
3.1.	Caracterización del viario .....	5
3.2.	Modificaciones del viario contempladas en el nuevo desarrollo.....	6
3.3.	Movilidad.....	7
3.3.1.	Empleo y población .....	8
3.3.2.	Movilidad generada.....	9
3.3.3.	Movilidad atraída .....	12
3.4.	Transporte público .....	15
3.4.1.	Autobuses urbanos e interurbanos .....	15
3.4.2.	Metro.....	16
3.4.3.	Cercanías .....	17
3.5.	Caracterización del tráfico.....	18
4.	Escenarios planteados .....	23
5.	Tráfico en la situación actual .....	24
5.1.	Modelización de la situación actual .....	24
5.1.1.	Modelo de red viaria .....	24
5.1.2.	Demanda de transporte .....	25
5.1.3.	Procedimiento de asignación .....	26
5.2.	Funcionamiento del viario. Niveles de congestión.....	30
5.3.	Niveles de servicio .....	38
6.	Estimación de la demanda generada por el nuevo desarrollo.....	49
6.1.	Movilidad generada y atraída.....	49
6.2.	Reparto Modal.....	58
6.3.	Distribución horaria del tráfico .....	59
6.4.	Demanda de movilidad.....	59
7.	Impacto en la movilidad .....	62
7.1.	Modelo de situación futura.....	62
7.2.	Funcionamiento del viario. Niveles de congestión.....	62
7.3.	Niveles de servicio .....	70
8.	Propuesta de actuaciones.....	80
8.1.	Elementos donde se aprecian mayores tiempos de demora.....	80



8.2. Alternativa propuesta..... 81

9. Conclusiones..... 91

ANEJO I. Aforos..... 95

Anejo II. Matrices ..... 112

Anejo III. Metodología de cálculo de niveles de servicio ..... 126

Anejo IV. Ciclos semafóricos en situación actual ..... 128



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Situación sector SUNC-4 al oeste del término municipal de Móstoles (Madrid)..... 1

Figura 2. SUNC-4. Situación actual ..... 3

Figura 3. SUNC-4. Situación futura ..... 4

Figura 4. Viario analizado en el presente estudio ..... 5

Figura 5. Glorieta en la calle Granada. Situación actual (izquierda) y estudiada en la situación futura (derecha) .. 6

Figura 6. Intersección calles Jaén y Cid Campeador. Situación actual (izquierda) e intersección semaforizada propuesta en situación futura (derecha) ..... 7

Figura 7. Zonificación de Transportes en la zona de actuación. Municipio de Móstoles ..... 8

Figura 8. Paradas (y líneas) de autobuses a menos de 350 metros de la zona de actuación ..... 16

Figura 9. Paradas (y líneas) de cercanías a menos de 1000 metros de la zona de actuación..... 17

Figura 10. Esquema de la línea C5..... 18

Figura 11. Localización de los puntos de aforo ..... 19

Figura 12. Aforo glorieta partida de la C/ Granada ..... 19

Figura 13. Aforo Intersección de las C/ Granada y Jaén ..... 20

Figura 14. Aforo glorieta de la C/ Cid Campeador..... 20

Figura 15. Aforo intersección de la C/ Granada ..... 21

Figura 16. Aforo glorieta de la C/ Granada..... 21

Figura 17. Intensidades horarias del Aforo 1 ..... 22

Figura 18. Modelo de la red viaria en la zona de actuación. Situación actual ..... 25

Figura 19. Dispersión de los aforos medidos y las asignaciones del modelo en la IMD. Vehículos ligeros ..... 27

Figura 20. Dispersión de los aforos medidos y las asignaciones del modelo en la IMD. Vehículos pesados..... 28

Figura 21. Dispersión de los aforos medidos y las asignaciones del modelo en la HPM. Vehículos ligeros ..... 28

Figura 22. Dispersión de los aforos medidos y las asignaciones del modelo en la HPM. Vehículos pesados..... 29

Figura 23. Dispersión de los aforos medidos y las asignaciones del modelo en la HPMD. Vehículos ligeros..... 29

Figura 24. Dispersión de los aforos medidos y las asignaciones del modelo en la HPMD. Vehículos pesados ..... 30

Figura 25. Tráficos en IMD. Situación actual ..... 31

Figura 26. Tráficos en IMD. Detalle este. Situación actual ..... 31

Figura 27. Tráficos en IMD. Detalle oeste. Situación actual..... 32

Figura 28. Tráficos en HPM. Situación actual ..... 32

Figura 29. Tráficos en HPM. Detalle este. Situación actual..... 33

Figura 30. Tráficos en HPM. Detalle oeste. Situación actual..... 33







Figura 91. Comparativa de los niveles de servicio en la glorieta partida de la calle Granada con tiempos de demora: situación actual (izquierda) frente a situación futura (derecha). HPM..... 81

Figura 92. Comparativa de los niveles de servicio en la intersección de la calle Granada y Comisaría con tiempos de demora: situación actual (izquierda) frente a situación futura (derecha). HPM ..... 81

Figura 93. Esquema de la ubicación y numeración de los semáforos (izquierda) y de los nuevos ciclos propuestos (derecha) ..... 82

Figura 94. Comparativa de los niveles de servicio en la glorieta de la calle Granada con tiempos de demora en segundos. A la izquierda se muestra la situación actual, en el centro la situación futura base y a la derecha la situación futura alternativa. HPM ..... 83

Figura 95. Comparativa de los niveles de servicio en la glorieta de la calle Granada con tiempos de demora en segundos. A la izquierda se muestra la situación actual, en el centro la situación futura base y a la derecha la situación futura alternativa. HPT..... 83

Figura 96. Comparativa de los niveles de servicio en la glorieta partida de la calle Granada con tiempos de demora en segundos. A la izquierda se muestra la situación actual, en el centro la situación futura base y a la derecha la situación futura alternativa. HPM ..... 84

Figura 97. Comparativa de los niveles de servicio en la intersección de la calle Granada y Comisaría con tiempos de demora en segundos. A la izquierda se muestra la situación actual, en el centro la situación futura base y a la derecha la situación futura alternativa. HPM ..... 84

Figura 98. Nivel de servicio del viario en HPM (considerando criterios para glorietas NO semaforizadas). Situación actual ..... 85

Figura 99. Nivel de servicio del viario en HPMD (considerando criterios para glorietas NO semaforizadas). Situación actual ..... 86

Figura 100. Nivel de servicio del viario en HPM (considerando criterios para glorietas NO semaforizadas). Situación futura base ..... 87

Figura 101. Nivel de servicio del viario en HPMD (considerando criterios para glorietas NO semaforizadas). Situación futura base..... 88

Figura 102. Nivel de servicio del viario en HPM (considerando criterios para glorietas NO semaforizadas). Situación futura alternativa ..... 89

Figura 103. Nivel de servicio del viario en HPMD (considerando criterios para glorietas NO semaforizadas). Situación futura alternativa..... 90

Figura 104. Elementos analizados en la situación actual (en naranja)..... 93

Figura 105. Elementos analizados en la situación futura (en naranja) ..... 93

Figura 106. Aforos ..... 96

Figura 107. Punto de aforo 5. División de la glorieta aforada..... 108

Figura 108. Zonas en la situación actual..... 113

Figura 109. Zonas en la situación futura ..... 113



Tabla 33. Ratios para la estimación de la demanda de transporte Generada por Hombres mayores de 65 años.	55
Tabla 34. Ratios para la estimación de la demanda de transporte Generada por Mujeres mayores de 65 años ..	56
Tabla 35. Ratios para la estimación de la demanda de transporte atraída por trabajo y gestiones de trabajo.....	57
Tabla 36. Ratios para la estimación de la demanda de transporte atraída por médico .....	57
Tabla 37. Ratios para la estimación de la demanda de transporte atraída por acompañar a otra persona .....	57
Tabla 38. Ratios para la estimación de la demanda de transporte atraída por asunto personal/otro.....	57
Tabla 39. Desarrollo SUNC-4. Demanda Generada .....	58
Tabla 40. Desarrollo SUNC-4. Demanda Atraída .....	58
Tabla 41. Reparto modal según viajes, según la EDM en el ámbito de estudio. Viajes Generados - Atraídos.....	58
Tabla 42. Distribución según la EDM en el ámbito de estudio. Viajes Generados y Atraídos .....	59
Tabla 43. Viajes generados.....	60
Tabla 44. Viajes atraídos.....	60
Tabla 45. Resumen de los vehículos generados en el nuevo desarrollo. Así como las nuevas zonas del modelo futuro.....	61
Tabla 46. Niveles de servicio en los elementos y escenarios considerados.....	82
Tabla 47. Desarrollo Los Cerros. Usos y superficies del ordenamiento. ....	91
Tabla 48. Reparto modal según viajes, según la EDM en el ámbito de estudio. Viajes Generados - Atraídos.....	91
Tabla 49. Distribución horas punta, según la EDM en el ámbito de estudio. Viajes Generados y Atraídos .....	92
Tabla 50. Niveles de servicio en los elementos y escenarios considerados.....	94
Tabla 51. Punto de aforo 1 .....	97
Tabla 52. Punto de aforo 2 .....	100
Tabla 53. Punto de aforo 3. Motos.....	102
Tabla 54. Punto de aforo 3. Vehículos ligeros .....	103
Tabla 55. Punto de aforo 3. Vehículos pesados .....	104
Tabla 56. Punto de aforo 4. Motos.....	105
Tabla 57. Punto de aforo 4. Vehículos ligeros .....	106
Tabla 58. Punto de aforo 4. Vehículos pesados .....	107
Tabla 59. Punto de aforo 5. Intersección noreste .....	109
Tabla 60. Punto de aforo 5. Intersección sur .....	110
Tabla 61. Punto de aforo 5. Intersección noroeste .....	111
Tabla 62. Matriz O/D. IMD de vehículos ligeros (VL) en situación actual .....	114
Tabla 63. Matriz O/D. IMD de vehículos pesados (VP) en situación actual .....	115
Tabla 64. Matriz O/D. HPM de vehículos ligeros (VL) en situación actual .....	116
Tabla 65. Matriz O/D. HPM de vehículos pesados (VP) en situación actual .....	117

Tabla 66. Matriz O/D. HPMD de vehículos ligeros (VL) en situación actual..... 118

Tabla 67. Matriz O/D. HPMD de vehículos pesados (VP) en situación actual..... 119

Tabla 68. Matriz O/D. IMD de vehículos ligeros (VL) en situación futura ..... 120

Tabla 69. Matriz O/D. IMD de vehículos pesados (VP) en situación futura ..... 121

Tabla 70. Matriz O/D. HPM de vehículos ligeros (VL) en situación futura ..... 122

Tabla 71. Matriz O/D. HPM de vehículos pesados (VP) en situación futura ..... 123

Tabla 72. Matriz O/D. HPMD de vehículos ligeros (VL) en situación futura..... 124

Tabla 73. Matriz O/D. HPMD de vehículos pesados (VP) en situación futura..... 125

Tabla 74. Niveles de servicio para glorietas e intersecciones reguladas por prioridad fija ..... 127

Tabla 75. Niveles de servicio para glorietas e intersecciones reguladas por semáforos ..... 127





El documento se ha estructurado de la siguiente manera:

1. **Introducción:** Breve resumen de la información de partida del proyecto, así como de los objetivos que se persiguen en este estudio.
2. **Descripción de las actuaciones:** Enumeración de las características más destacables del proyecto.
3. **Caracterización del entorno urbano:** Resumen de los factores y variables más relevantes que definen el ámbito de estudio y permiten su modelización. Diferenciándose en los aspectos del viario, movilidad, transporte público y tráfico.
4. **Escenarios planteados:** Justificación de los escenarios considerados en el estudio.
5. **Tráfico en situación actual:** Modelización del comportamiento del tráfico actual en la zona de estudio.
6. **Estimación de la demanda generada por el nuevo desarrollo:** Estimación del tráfico generado y atraído por los nuevos desarrollos del SUNC-4 mediante la encuesta de movilidad EMD2018.
7. **Impacto en la movilidad:** Modelización del comportamiento del tráfico futuro en la zona de estudio, así como el estudio y comparativa del impacto generado.
8. **Propuesta de actuaciones:** Síntesis del impacto provocado y propuesta de alternativas para paliar las afecciones.
9. **Conclusiones.**

Además, se incluyen cuatro Anejos, en el Anejo I se adjuntan los datos recogidos en los trabajos de campo. En el Anejo II muestran las matrices origen-destino del modelo de tráfico realizado. En el Anejo III se recoge la metodología de cálculo de los niveles de servicio. Finalmente, en el Anejo IV se incluyen los ciclos semafóricos actuales del viario estudiado, los cuales fueron proporcionados por el Ayuntamiento de Móstoles.



