



MINISTERIO  
DE DEFENSA

Exp.- GE-28-450-006-000

SECRETARÍA DE  
ESTADO DE DEFENSA

--- . ---

INSTITUTO  
DE  
VIVIENDA,  
INFRAESTRUCTURA  
Y  
EQUIPAMIENTO  
DE LA  
DEFENSA

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EN LA ENAJENACIÓN EN SUBASTA PÚBLICA DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO-RAMO DE DEFENSA, denominada:



"PARCELA 7-42, ADJUDICADA POR  
PROYECO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 12 'LAS NIEVES',  
EN EL T.M. DE MÓSTOLES (MADRID)

Superficie.- 1.189,00 m<sup>2</sup>



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EN LA ENAJENACIÓN EN SUBASTA PÚBLICA DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO-Ramo de Defensa, Denominada:

“PARCELA 7-42, ADJUDICADA POR PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 12 ‘LAS NIEVES’”, TÉRMINO MUNICIPAL DE MÓSTOLES (MADRID).

PARCELA OBJETO DE SUBASTA



MARIO JAVIER TALAVERA INIESTA - 2023-12-14 13:29:45 CET, accion=Firma, cargo=SUBDIRECTOR GRAL. TÉCNICO Y DE ENAJENACIÓN, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organizacion=INVIED  
JOSE RAMON RODRIGUEZ CAÑAVERAS - 2023-12-13 17:22:29 CET, cargo=Teniente Coronel Ingeniero Politécnico, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organizacion=INVIED O.A.  
Puede comprobar la autenticidad de esta copia mediante CSV: OIP\_PYVTRR55DXRLZ2U039F6WAZXNME9 en https://www.pap.hacienda.gob.es

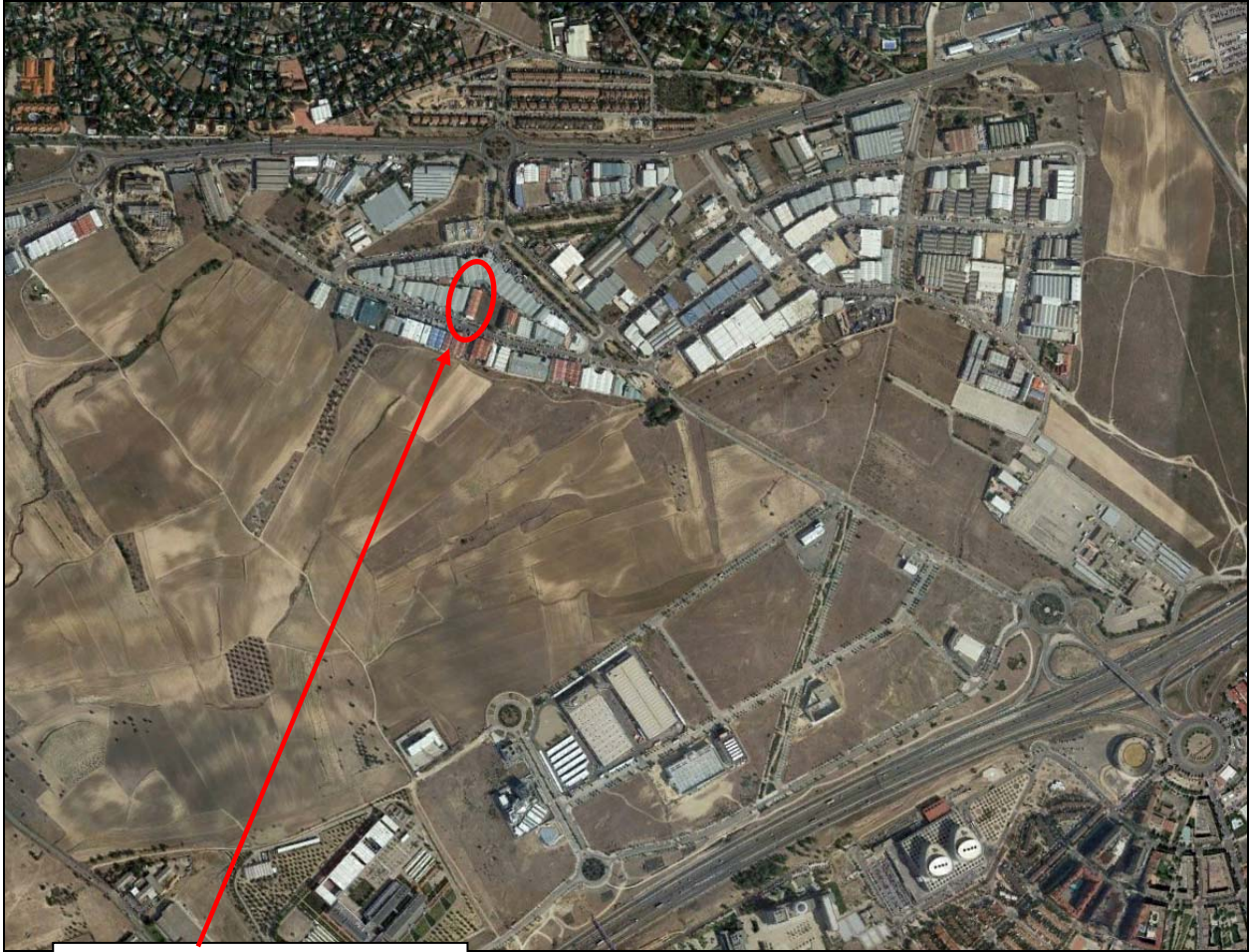
CORREO ELECTRÓNICO

[inviedbuzon@oc.mde.es](mailto:inviedbuzon@oc.mde.es)

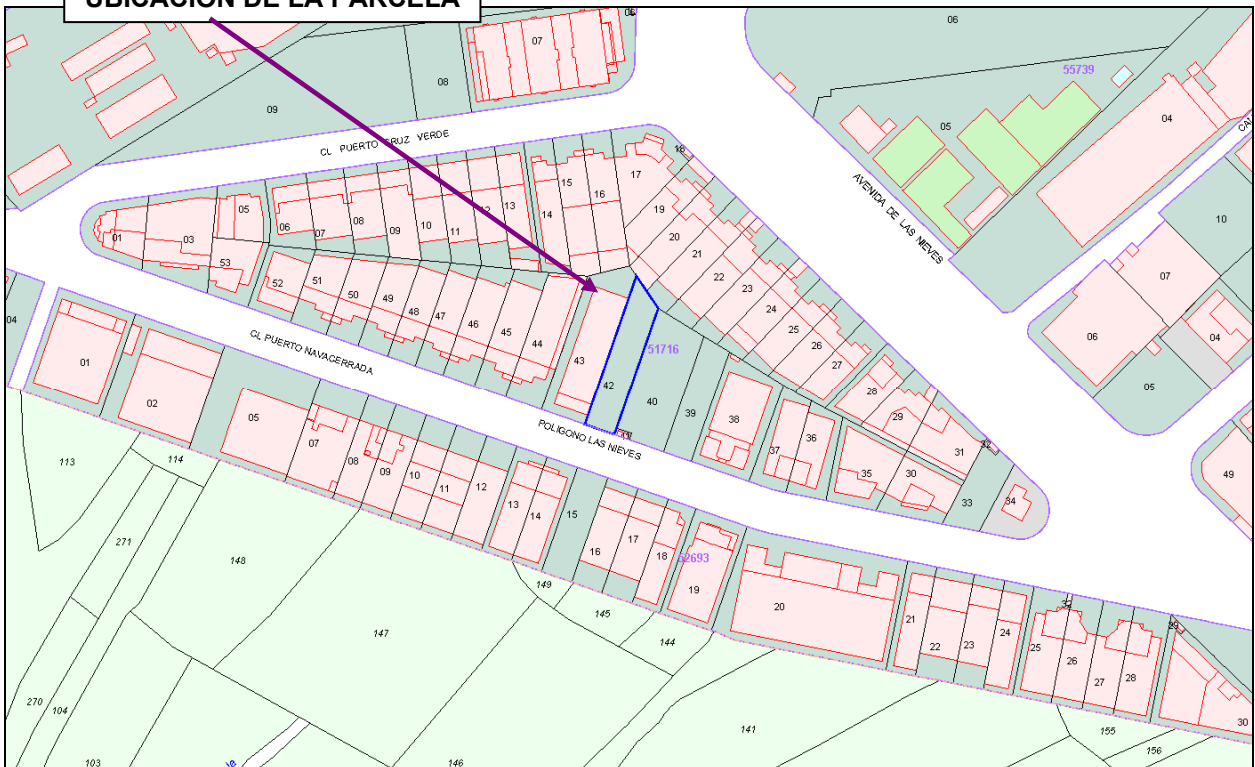
ISAAC PERAL, 20  
28015 MADRID  
TEL: 91-6020601  
FAX 91-6020928



UBICACIÓN DEL SOLAR EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MÓSTOLES (ZONA NORTE)



UBICACIÓN DE LA PARCELA



MARIO JAVIER TALAVERA INESTA - 2023-12-14 13:29:45 CET, accion=Firma, cargo=SUBDIRECTOR GRAL. TÉCNICO Y DE ENAJENACIÓN, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED  
JOSE RAMÓN RODRIGUEZ CAÑAVERAS - 2023-12-13 17:22:29 CET, cargo=Teniente Coronel Ingeniero Politécnico, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED O.A.  
Puede comprobar la autenticidad de esta copia mediante CSV: OIP\_PYVTRR55DXRLZ2UO39F6WA2XNME9 en https://www.pap.hacienda.gob.es



## SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN

La propiedad objeto de subasta es un solar resultante en el Polígono de 'Las Nieves', el cual se ejecutó aproximadamente a finales del siglo pasado, configurándose las naves de carácter industrial / terciario ahora existentes a partir de esas fechas, siendo por tanto, un ámbito totalmente consolidado en la actualidad.

Este polígono, aunque situado en el extremo norte de la localidad madrileña de Móstoles, se encuentra más cercano al casco urbano de la localidad limítrofe de Villaviciosa de Odón, siendo la carretera M-506 (Alcorcón – Villaviciosa de Odón), la vía que supone el límite efectivo entre ambos municipios.

Por tanto, el acceso principal al Polígono se realiza a través de una Glorieta imbricada en la indicada carretera M-506, aunque también existe un segundo acceso por el sur, a través de una calle principal que finalmente lo comunica con el casco urbano de la localidad mostoleña.

Una vez dentro del polígono, el acceso concreto a la parcela se realiza a través de la red viaria la cual se encuentra culminada, encontrándose aquella domiciliada (según domicilio catastral) en la calle Puerto de Navacerrada, número 100.

Los límites de la parcela son:

- Por su frente (al sur), el acerado de la indicada calle Puerto de Navacerrada.
- Por su izquierda, muro medianera de la nave edificada en la parcela colindante (domiciliado en el número 102 de la calle indicada).
- Por su fondo, por muretes de contención de tierras de parcela domiciliadas en la Avenida de las Nieves.
- Por su derecha, mediante una alambrada metálica de simple torsión de una altura aproximada de dos metros con finca domiciliada en el número 98, excepto por su frente, donde se ubica la caseta de un centro de transformación, fuera los límites de la Propiedad objeto del presente informe.

El solar no se encuentra edificado, estando ocupado por la vegetación silvestre de la zona, de carácter herbáceo y/o arbustivo.



La zona se encuentra totalmente desarrollada, de manera que todas las parcelas colindantes, separadas o no por calles, se encuentran edificadas, constatándose la existencia de arquetas relativas a todos los servicios urbanos que configuran la zona. De hecho, esta parcela tiene definidas sus conexiones con los servicios urbanos básicos.

Superficies:

Registral: 1.188,69 m<sup>2</sup>.

Catastral: 1.189 m<sup>2</sup>.

## DESCRIPCIÓN REGISTRAL

Localización: Calle Plano compensación Sector 12, SN. Puerta: 42.

Situación: Parcela 7-42. Manzana nº7 (*Actualmente calle Puerto Navacerrada nº 100*).

Linderos:

- Norte, en línea recta de 19,86 m, con parcelas 7-18 y 7-19.
- Sur, en línea recta de 15,93, con Calle A.
- Este: en línea recta de 68,67 m, con parcela 7-43 y C.T.
- Oeste: en línea recta de 80,53 m con parcela 7-41.

Superficies: Terreno: once áreas ochenta y ocho centiáreas seis mil novecientos centímetros cuadrados.

La parcela es de uso industrial.

## DATOS REGISTRALES

Inscrita en pleno dominio a favor del Estado Español-Ramo de Defensa como finca número 14552, al tomo 1342, Libro 149, Folio 180, inscripción 2ª, del registro de la propiedad de Móstoles nº 4.

CRU / IDUFIR: 28124000133370.

Referencia catastral: 5171642VK2657S0001RP.



## CARGAS Y SERVIDUMBRES

Salvo afecciones fiscales, en su caso, no tiene.

## CONDICIONES URBANÍSTICAS

De acuerdo con la información urbanística que se incluye en este pliego, basada en la última certificación urbanística recibida en este Organismo por parte del Ayuntamiento de Móstoles con fecha de octubre de 2016, las **condiciones urbanísticas más características** de los terrenos objeto de subasta son las siguientes:

- Clasificación: Suelo urbano consolidado.
- Calificación: Ordenanza ZU-AE-2 (que regula la edificación y el uso del suelo industrial en los sectores de suelo urbanizable del Plan General que se revisa, entre los que se encuentra e Plan Parcial del sector 12 de Las Nieves).

- \* Alineaciones y rasantes. Serán las indicadas en el plano de alineaciones del Plan General y, con carácter subsidiario, en el del correspondiente Plan Parcial.
- \* Altura mínima. La altura máxima será de 12 m. Se exceptúan los elementos del sistema productivo que para su correcto funcionamiento exigieran mayor altura.
- \* Edificabilidad. Será la resultante de aplicar sobre la parcela neta un coeficiente de edificabilidad de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en grado primero.
- \* Frente mínimo: El frente mínimo será de 10 m.
- \* Ocupación máxima. La ocupación máxima de parcela será del 70%.
- \* Parcela mínima. La parcela mínima será de 800 m<sup>2</sup>.
- \* Retranqueos. El retranqueo mínimo será de 5 m. a lindero frontal y a vía pública y 3m. / resto de los linderos (....).

### Usos y destino de la edificación y el suelo.

La Ordenanza ZU-AE-2 establece como uso genérico el Productivo (Que deberá consumir al menos un 51 % de la edificabilidad de la manzana) y como pormenorizado predominante el Industria, talleres y almacenes, Terciario Productivo y de servicios.



## DATOS CATASTRALES

De acuerdo a certificación catastral obtenida para la elaboración del presente documento, de fecha diciembre de 2023, la Propiedad objeto de este Pliego, tiene las siguientes características:

- 1) Parcela de naturaleza urbana, uso principal suelo sin edificar, con referencia catastral **5171642VK2657S0001RP**, con una superficie gráfica de suelo de 1.189 m<sup>2</sup>, y una superficie construida de 0 m<sup>2</sup>.

La parcela se encuentra domiciliada en la calle Puerto de Navacerrada, número 100, de Móstoles.

De acuerdo a esta certificación catastral, la titularidad de la finca corresponde al Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa.

## VALORACIÓN

Según Informe técnico de tasación de la Subdirección General Técnica y de Enajenación de fecha diciembre de 2023, y cuyo importe se refleja en el Pliego de Condiciones Administrativas Reguladoras.

## OBSERVACIONES

La superficie y valoración que figuran en el Pliego de Condiciones Administrativas Reguladoras deben considerarse como cuerpo cierto y tanto alzado respectivamente. Se entiende que los licitantes conocen la finca, así como sus características físicas, urbanísticas y jurídicas, que expresamente admiten, y que han sido tenidas en cuenta a todos sus efectos al concurrir a esta licitación.

Madrid, diciembre de 2023  
**EL TENIENTE CORONEL INGENIERO POLITÉCNICO**

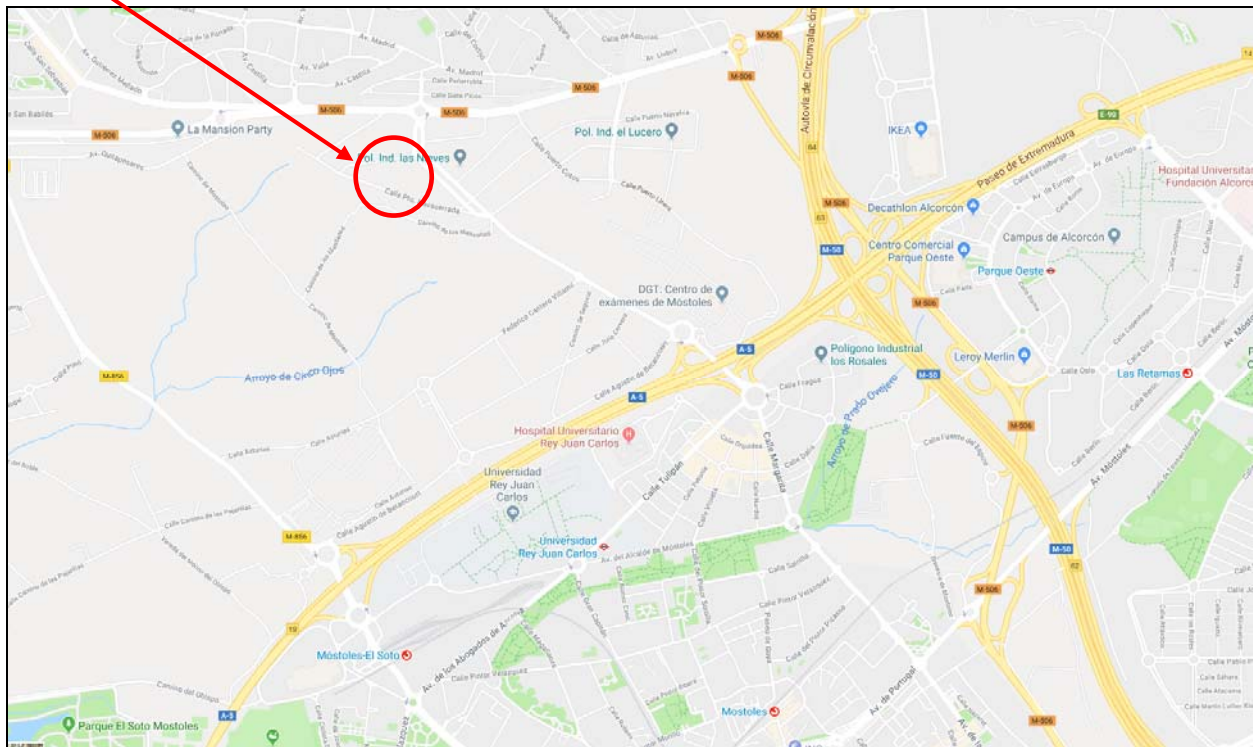
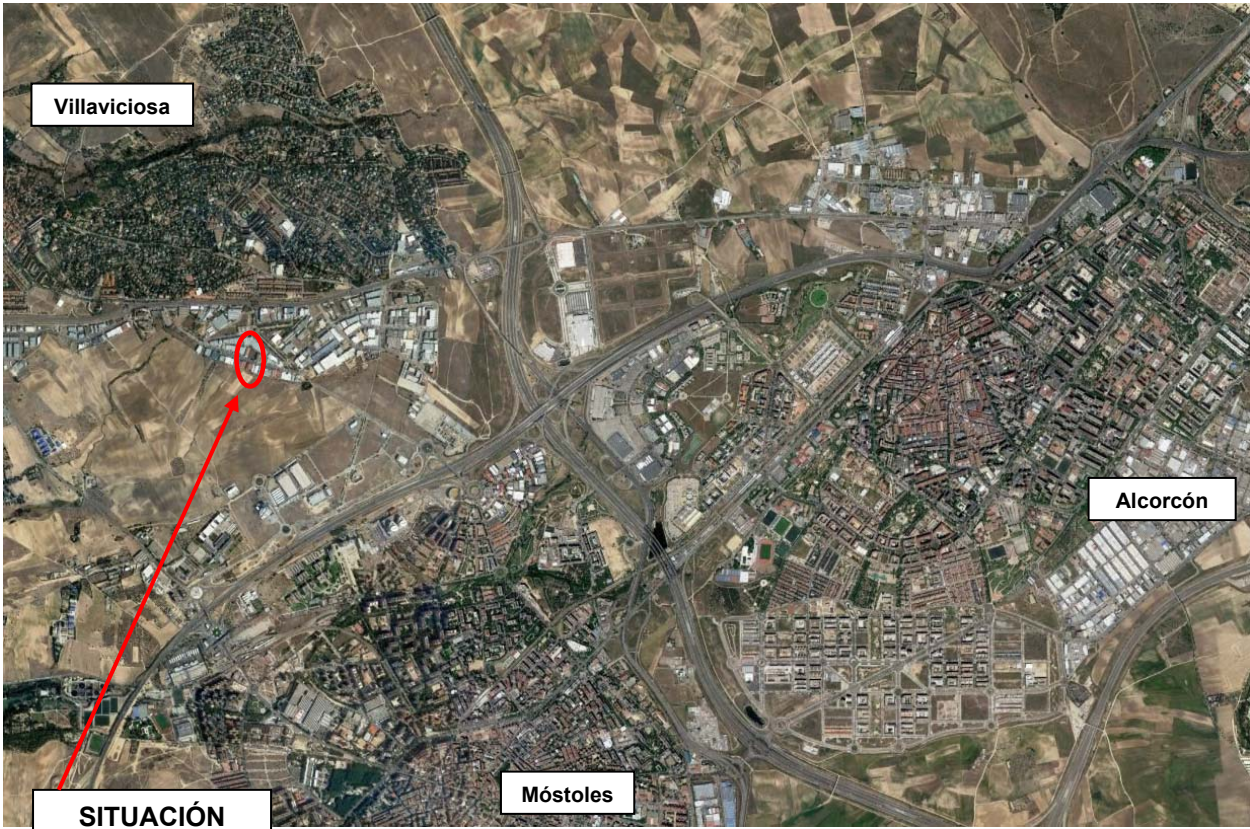
Conforme:  
**EL SUBDIRECTOR GENERAL TÉCNICO  
Y DE ENAJENACIÓN**

(Firmado Electrónicamente al margen)

(Firmado Electrónicamente al margen)



LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN EL CASCO URBANO DE MÓSTOLES



MARIO JAVIER TALAVERA INESTA - 2023-12-14 13:29:45 CET, accion=Firma, cargo=SUBDIRECTOR GRAL. TÉCNICO Y DE ENAJENACIÓN, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED  
JOSE RAMÓN RODRIGUEZ CAÑAVERAS - 2023-12-13 17:22:29 CET, cargo=Teniente Coronel Ingeniero Politécnico, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED O.A.  
Puede comprobar la autenticidad de esta copia mediante CSV: OIP\_PYVTR55DXRLZ2UO39F6WA2XNME9 en https://www.pap.hacienda.gob.es



### REPORTAJE FOROGRÁFICO

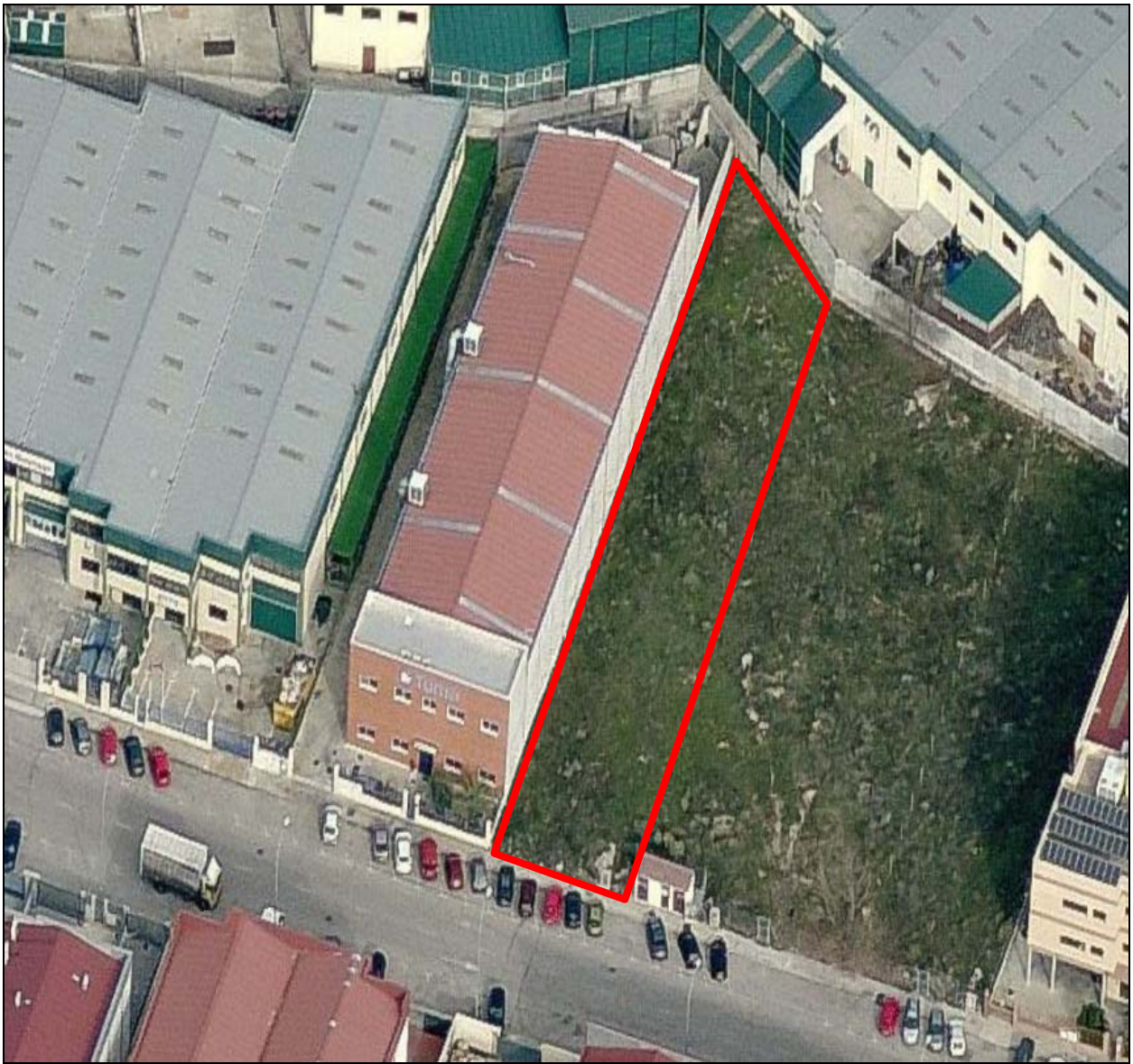


Imagen aérea del solar (Fuente Bing Maps)



Imágenes generales de la Propiedad objeto del presente Pliego.

MARIO JAVIER TALAVERA INESTA - 2023-12-14 13:29:45 CET, accion=Firma, cargo=SUBDIRECTOR GRAL. TÉCNICO Y DE ENAJENACIÓN, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED  
JOSE RAMON RODRIGUEZ CAÑAVERAS - 2023-12-13 17:22:29 CET, cargo=Teniente Coronel Ingeniero Politécnico, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED O.A.  
Puede comprobar la autenticidad de esta copia mediante CSV: OIP\_PYVTRR55DXRLZZ2UO39F6WAZXNME9 en https://www.pap.hacienda.gob.es



**INFORMACIÓN REGISTRAL**



**INFORMACIÓN REGISTRAL**

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 4 DE MÓSTOLES**  
 C/ La Fragua, nº 1. Pol. Ind. Los Rosales  
 28933 MÓSTOLES (MADRID)  
 TFNO: 91-618 37 14 FAX: 91-617 72 78

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

\_\_\_\_\_ DESCRIPCIÓN DE LA FINCA \_\_\_\_\_

**FINCA DE MÓSTOLES Nº: 14552 CRU:28124000133370**

**Naturaleza RUSTICA:** Parcela de terreno  
**Localización:** CALLE PLANO DE COMPENSACION SECTOR 12 SN, Puerta: 42, Situación: PARCELA 7-42. MANZANA Nº 7.  
**Ref.Catastral:**5171642VK2657S0001RP  
**Superficies:** Terreno: once áreas ochenta y ocho centiáreas seis mil novecientos centímetros cuadrados

A los efectos previstos en el artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria, esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro.

\_\_\_\_\_ TITULARIDAD REGISTRAL \_\_\_\_\_

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ESTADO ESPAÑOL-RAMO DE DEFENSA		Q2830010A	1342	149	180 2

PARTICIPACION: 100% del pleno dominio.  
 TITULO: Adquirida por ADJUDICACION en virtud de escritura autorizada por DON MARIANO JESÚS MATEO MARTÍNEZ en MÓSTOLES, el día 4 de Diciembre de 2009, número 2.368 de protocolo.

\_\_\_\_\_ CARGAS \_\_\_\_\_

Salvo afecciones fiscales, en su caso, no tiene.

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

**NO hay documentos pendientes de despacho**

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

**ADVERTENCIA:**  
 A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, RGPD), queda informado: De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.  
 Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han

MARIO JAVIER TALAVERA INESTA - 2023-12-14 13:29:45 CET, accion=Firma, cargo=SUBDIRECCIÓN GRAL. TÉCNICO Y DE ENAJENACIÓN, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED  
 JOSE RAMON RODRIGUEZ CAÑAVERAS - 2023-12-13 17:22:29 CET, cargo=Teniente Coronel Ingeniero Politécnico, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED O.A.  
 Puede comprobar la autenticidad de esta copia mediante CSV: OIP\_PYVTR55DXRLZ2UO39F6WAZXNME9 en https://www.pap.hacienda.gob.es



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 4 DE MÓSTOLES  
C/ La Fragua, nº 1. Pol. Ind. Los Rosales  
28933 MÓSTOLES (MADRID)  
TFNO: 91/618 37 14 FAX: 91/617 72 78

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MÓSTOLES Nº: 14552 IDUFIR:28124000133370

Naturaleza RUSTICA: Parcela de terreno  
Localización: CALLE PLANO DE COMPENSACION SECTOR 12 SN, Puerta: 42, Situación: PARCELA 7-42. MANZANA Nº 7.  
Ref.Catastral:5171642VK2657S0001RP Polígono: Parcela:  
Superficies: Terreno: once áreas ochenta y ocho centiáreas seis mil novecientos centímetros cuadrados  
Linderos:  
Norte, En línea recta de 19,86 metros con parcelas 7-18 y 7-19  
Sur, En línea recta de 15,93 metros, con calle A  
Este, En línea recta de 68,67 metros con parcela 7-43 y C.T.  
Oeste, En línea recta de 80,53 metros con parcela 7-41  
Es de uso industrial.

TITULARIDADES

TITULAR	C.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
ESTADO ESPAÑOL-RAMO DE DEFENSA		Q2830010A 1342 149 180 2

PARTICIPACION: 100,000000% del pleno dominio.  
TITULO: Adquirida por ADJUDICACION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON MARIANO JESÚS MATEO MARTÍNEZ en MÓSTOLES, el día 04/12/09, bajo el número 2.368 de su protocolo.

CARGAS

Esta finca queda afecta, por plazo de cinco años contados a partir de hoy, a la comprobación de la exención alegada, o práctica de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Móstoles, a 30 de Diciembre de 2.009.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTIUNO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS, antes de la apertura del diario.

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

Este sello digital garantiza la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, clasificada y emitida de la siguiente manera:



3036070821270A95F8273A90E07C F1C10

<http://www.registradores.org>

MARIO JAVIER TALAVERA INESTA - 2023-12-14 13:29:45 CET, accion=Firma, cargo=SUBDIRECTOR GRAL. TÉCNICO Y DE ENAJENACIÓN, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED  
JOSE RAMON RODRIGUEZ CAÑAVERAS - 2023-12-13 17:22:29 CET, cargo=Teniente Coronel Ingeniero Politécnico, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED O.A.  
Puede comprobar la autenticidad de esta copia mediante CSV: OIP\_PYVTRR55DXRLZ2UO39F6WAZXNME9 en https://www.pap.hacienda.gob.es



## INFORMACIÓN CATASTRAL



SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL  
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5171642VK2657S0001RP

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

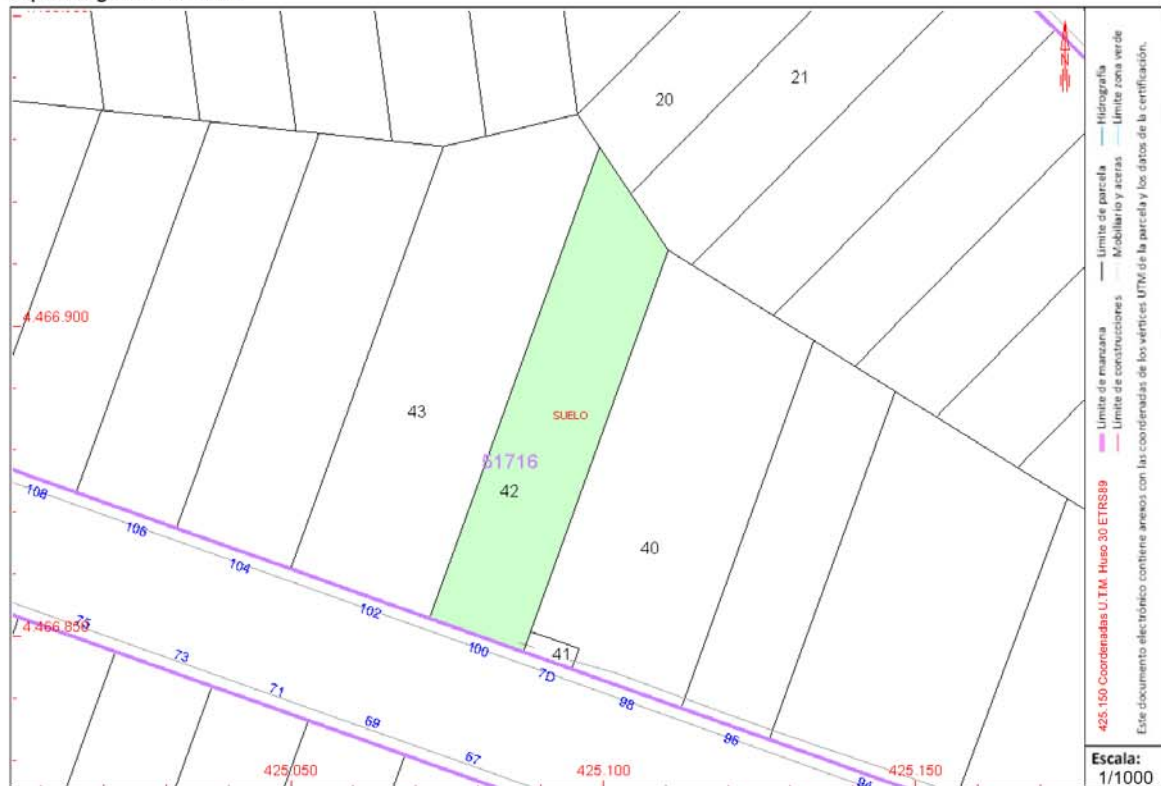
**Localización:** CL PUERTO NAVACERRADA 100 Suelo 28935 MOSTOLES [MADRID]**Clase:** Urbano**Uso principal:** Suelo sin edif.**Valor catastral [ 2023 ]:** 249.620,00 €**Valor catastral suelo:** 249.620,00 €**Valor catastral construcción:** 0,00 €

## Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
INSTITUTO DE VIVIENDA INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEF	Q2801824J	100,00% de propiedad	CL ISAAC PERAL 32 28015 MADRID [MADRID]

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.189 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

**Solicitante:** MINISTERIO DE DEFENSA. INSTITUTO DE VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA**Finalidad:** Consulta**Fecha de emisión:** 12/12/2023



## INFORMACIÓN URBANÍSTICA



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
Departamento de Planeamiento Urbanístico  
Referencia: 54140/2016  
Asunto: Certificación

La Jefa de Sección de Planeamiento  
e Infraestructuras

Fdo. Antonia Sardón Criado

**D. EMILIO J. DE GALDO CASADO, FUNCIONARIO CON HABILITACIÓN DE CARÁCTER ESTATAL Y SECRETARIO DEL COMITÉ EJECUTIVO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES (MADRID).**

*De conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Octava, apartado d), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, en su redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, en relación con lo dispuesto en el artículo 12.1 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo (BOCM nº 95, de 22 de abril de 2008)*

**CERTIFICO:** Que por la Jefa de la Sección Técnica de Planeamiento e Infraestructuras, se ha emitido Cédula Urbanística con fecha 19 de Octubre de 2016, cuyo literal es el siguiente:

### " CÉDULA URBANÍSTICA

*Don Emilio Oliva Puerta, como representante de INVIED y con domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Isaac Peral nº 20-32, 28015 de Madrid, SOLICITA cédula urbanística de la parcela situada en la calle Puerto de Navacerrada 100.*

*Se aporta:*

- Autoliquidación de pago de tasa por tramitación
- Certificación catastral
- Información Registral expedida por el Registro de la Propiedad Nº 4 de Móstoles
- Copia del DNI de Emilio Oliva Puerta

### CIRCUNSTANCIAS DE HECHO

Ubicación y localización:

*La parcela está situada en la calle Puerto de Navacerrada Nº 100.*

*Se describe de acuerdo con la ficha del Proyecto de Compensación del sector 12 "Las Nieves", aprobado definitivamente por el Pleno municipal el 20 de Marzo de 1997, en el que se identifica como la parcela número 42 de la manzana número 7.*

*Se corresponde con la Parcela de catastro 5171642VK2657S0001RP y con la finca*



número 14552 del Registro de la Propiedad número 4 de Móstoles en el que consta una superficie de 1188,6 m<sup>2</sup> de suelo.

Linderos:

- Norte, el línea recta de 19,86 ms. Con parcelas 7-18 y 7-19;
- Sur, en línea recta de 15,93 ms. Con calle A;
- Este, en línea recta de 68,67 ms. Con parcela 7-43 y C.T.;
- Oeste, en línea recta de 80,53 metros con parcela 7-41.

### CIRCUNSTANCIAS DE PLANEAMIENTO

El Plan General vigente fue aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2009, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 6 de abril de 2009 y publicación de la Normativa Urbanística en el Boletín de la Comunidad de Madrid de 25 de abril 2009.

Dicho documento establece para la parcela 5171642VK2657S0001RP de Catastro, que la finca está clasificada como suelo urbano consolidado y calificada por la Ordenanza ZU-AE-2, que regula la edificación y el uso del suelo industrial en los sectores de suelo urbanizable del Plan General que se revisa, entre los que se encuentra el Plan Parcial del sector 12 de Las Nieves.

### Determinaciones de Volumen

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

Altura máxima.- La altura máxima será de 12 m. Se exceptúan los elementos del sistema productivo que para su correcto funcionamiento exigieran mayor altura.

Edificabilidad.- Será la resultante de aplicar sobre la parcela neta un coeficiente de edificabilidad de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en grado primero.

Frente mínimo.- El frente mínimo será de 10 metros.

Minipolígonos.- Se admite la ejecución de minipolígonos con las siguientes condiciones especificadas en la Ordenanza ZU-AE-1. No podrá superar el 70% de la superficie neta edificable de la manzana en que se localice.

Multiempresas.- Se admite la subdivisión de un mismo edificio en partes para actividades independientes, con las condiciones especificadas en la ordenanza ZU-AE-1.

Ocupación máxima.- La ocupación máxima de parcela será del 70%.

Parcela mínima.- La parcela mínima será de 800 m<sup>2</sup>.

Retranqueos.- El retranqueo mínimo será de 5 m. a lindero frontal y a vía pública y 3 m. al resto de los linderos. En minipolígonos podrán suprimirse los linderos lateral y frontal. El multiempresa no se admiten adosamientos a lindero posterior.

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



### Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo

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

La Ordenanza ZU-AE-2 establece como uso genérico el Productivo (Que deberá consumir al menos un 51% de la edificabilidad de la manzana) y como pormenorizado predominante el Industria, talleres y almacenes, Terciario Productivo y de servicios (excepto PT-1 y PT-2).

Salvo en el caso de los edificios para multiempresas, se entiende que en cada nave sólo se admite una actividad titular que deberá estar contenida en los usos permitidos por la Norma Urbanística ZU-AE.2.

#### Usos compatibles en edificio exclusivo:

Del uso genérico estancia y residencia.-

Hotelero - Previo Plan Especial que analice la compatibilidad de dicho uso con las actividades del entorno.

Del uso genérico abastecimiento y consumo.-

Restaurante. La autorización de nuevas implantaciones exigirá la redacción de un Plan Especial que incluirá un estudio que documente la compatibilidad del uso con las actividades del entorno.

Comercial PC-3. Previa la redacción de un Plan Especial que analice la compatibilidad funcional con el entorno.

Del uso genérico productivo.-

Terciario, productivo y de servicios (oficinas unitarias, no conjunto de despachos profesionales o pequeñas oficinas en alquiler o propiedad-lofts).

Comercio Industrial.

Abastecimiento de combustibles previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal.

Del uso genérico equipamientos.-

Deportivo.- Gimnasio, pistas deportivas lúdicas (pistas cubiertas, karts, juegos juveniles).

Docente.- Guarderías al servicio del polígono, centros de investigación, enseñanzas de formación profesional relacionadas con la actividad del polígono. Centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares.

Servicios Administrativos.- Oficinas de la Administración, bomberos y mataderos.

Del uso genérico red viaria.-

Aparcamientos. Podrán adscribirse aparcamientos como uso exclusivo a parcelas del entorno situadas a una distancia no superior a 200 m. con objeto de cumplir las exigencias de los usos en ellas instalados, debiendo hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

Del uso genérico infraestructuras.-

Servicios urbanos.- Centros de transformación, subestaciones.

Previo Plan Especial podrán autorizarse centros de servicios en los que, además de los usos antes explicitados, se autorizan en edificio exclusivo:



*Pequeño y mediano comercio*

*Hostelería y ocio.*

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

*Usos compatibles compartidos:*

*Del uso genérico abastecimiento y consumo.-*

*Hostelería y ocio.- Bares y cafeterías sin espectáculo, restaurantes al servicio del uso predominante (comedores de empresas, cafeterías interiores etc.).*

*Del uso genérico productivo.-*

*Terciario productivo, servicios, excepto PT-1.*

*Del uso genérico equipamientos.-*

*Docente.- Centros de investigación, enseñanzas de formación profesional relacionadas con la actividad del polígono. Centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares. Guarderías al servicio del uso predominante.*

*Deportivo sin espectadores, gimnasios y similares.*

*Sanitario - Clínicas al servicio del uso predominante.*

*Zonas verdes y espacios libres.*

*Del uso genérico red viaria.-*

*Aparcamientos. Los aparcamientos exigibles estarán en función de los usos que se instalen en la parcela con los siguientes estándares para actividades de nueva implantación:*

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

*Estándares específicos: Terciario productivo servicios, 1 plaza por cada 50m<sup>2</sup>c,*

*Restaurantes 1 plaza por cada 10 m<sup>2</sup> de superficie de comedor.*

*Comercio Industrial: 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de exposición y venta.*

*Equipamiento privado: 1 plaza por cada tres usuarios simultáneos deducidos de la capacidad de las instalaciones y/o vehículos o máquinas autorizados.*

*Del uso genérico infraestructuras.-*

*Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio.*

*Para el resto de las Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo, se remite a la copia íntegra de la ORDENANZA ZU-AE2 que se adjunta como Anexo.*

*Se adjunta:*

- Copia íntegra de la ORDENANZA ZU-AE2*
- Plano de parcelas resultantes del Proyecto de Compensación del Sector 12 "Las Nieves"*
- Plano de situación*





Y para que conste y surta a los efectos por necesidades del servicio de INVIED, a petición de Don Emilio Oliva Puerta, se expide la presente de conformidad con lo establecido en el art. 205 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, de orden y con el visto bueno del Sr. Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en Móstoles a 19 de octubre de 2016."

Vº Bº

El Presidente G.M.U.



Fdo.: Eduardo Gutiérrez Cruz



MARIO JAVIER TALAVERA INIESTA - 2023-12-14 13:29:45 CET, accion=Firma, cargo=SUBDIRECTOR GRAL. TÉCNICO Y DE ENAJENACIÓN, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED  
JOSE RAMON RODRIGUEZ CAÑAVERAS - 2023-12-13 17:22:29 CET, cargo=Teniente Coronel Ingeniero Politécnico, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED O.A.  
Puede comprobar la autenticidad de esta copia mediante CSV: OIP\_PYVTR55DXRLZZ2U039F6WAZXNME9 en https://www.pap.hacienda.gob.es



**ORDENANZA ZU-AE-2**

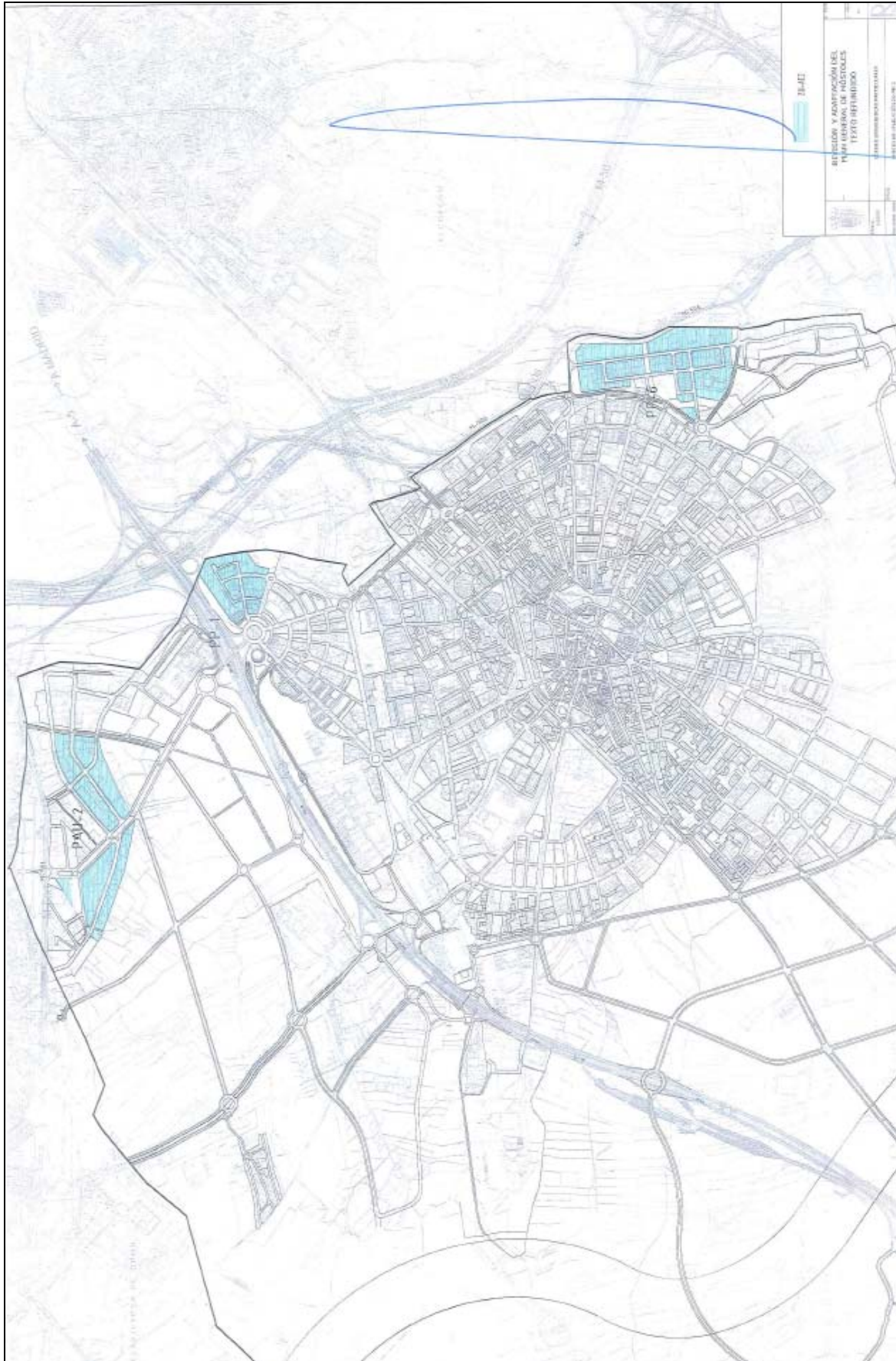
**Objeto.-** Contiene las determinaciones que regulan la edificación y el uso del suelo industrial en los sectores de suelo urbanizable del Plan General que se revisa.

**Ámbitos de aplicación.-** Los sectores que incluye son:

- Plan Parcial PP-1 Los Rosales
- Plan Parcial PP-6 Regordoño
- Plan Parcial PAU-2 Las Nieves.



MARIO JAVIER TALAVERA INIESTA - 2023-12-14 13:29:45 CET, accion=Firma, cargo=SUBDIRECTOR GRAL. TÉCNICO Y DE ENAJENACIÓN, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED  
JOSE RAMON RODRIGUEZ CAÑAVERAS - 2023-12-13 17:22:29 CET, cargo=Teniente Coronel Ingeniero Politécnico, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVIED O.A.  
Puede comprobar la autenticidad de esta copia mediante CSV: OIP\_PYVTRR55DXRLZZUO39F6WAZXNME9 en https://www.pap.hacienda.gob.es



T.M.JE	
ADJUDICACIÓN Y ADSCRIPCIÓN DEL PLAN DE PARCELAS DE ESTO APTURADO	
Escala:	1:1000
Fecha:	15/05/2023
Proyecto:	PROYECTO DE COMPENSACIÓN SEC. 12 'LAS NIEVES'
Hoja:	19 de 25



### Plan Parcial (PAU-2) LAS NIEVES.

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

Altura máxima.- La altura máxima será de 12 m. Se exceptúan los elementos del sistema productivo que para su correcto funcionamiento exigieran mayor altura.

Edificabilidad.- Será la resultante de aplicar sobre la parcela neta un coeficiente de edificabilidad de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en grado primero.

Frente mínimo.- El frente mínimo será de 10 metros.

Minipolígonos.- Se admite la ejecución de minipolígonos con las siguientes condiciones especificadas en la Ordenanza ZU-AE-1. No podrá superar el 70% de la superficie neta edificable de la manzana en que se localice.

Multiempresas.- Se admite la subdivisión de un mismo edificio en partes para actividades independientes, con las condiciones especificadas en la ordenanza ZU-AE-1.

Ocupación máxima.- La ocupación máxima de parcela será del 70%.

Parcela mínima.- La parcela mínima será de 800 m<sup>2</sup>.

Retranqueos.- El retranqueo mínimo será de 5 m. a lindero frontal y a vía pública y 3 m. al resto de los linderos. En minipolígonos podrán suprimirse los linderos lateral y frontal. El multiempresa no se admiten adosamientos a lindero posterior.

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



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

### Planes Parciales PP-1, PP-6 y PAU-2

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

Salvo en el caso de los edificios para multiempresas, se entiende que en cada nave sólo se admite una actividad titular que deberá estar contenida en los usos permitidos que a continuación se describen. No obstante, siendo la actividad industrial compleja, se admite bajo un mismo titular la simultaneidad de actividades complementarias necesarias o subsidiarias de la principal con el límite general del 50% de la superficie construida y que pueden ser: comedores y guarderías de empresa, áreas de exposición y venta, talleres de enseñanza industrial, almacenes dispensarios y enfermerías, oficinas, aparcamientos, áreas de carga y descarga, etc. Si por necesidades a justificar (competencias sectoriales) se precisara la apertura de una actividad independiente, sería viable, siempre que no superara el 10% de la superficie construida y condicionando su existencia a la de la titular general de la nave.

#### a) Uso Genérico

*Productivo.-* Que deberá consumir al menos un 51% de la edificabilidad de la manzana.

#### b) Usos Pormenorizados

##### b.1) Predominante:

Industria, talleres y almacenes.

- Gran industria en grado 2º del Plan Parcial Los Rosales.
- Pequeña industria, talleres y almacenes en grado 1º del Plan Parcial Los Rosales, grado 1º del Plan Parcial Regordoño y Plan Parcial Las Nieves.
- Industria media y almacenes, en grado 2º del Plan Parcial Los Rosales, grado 2º del Plan Parcial Regordoño y Plan Parcial Las Nieves.
- Industria logística, en grado 2º del Plan Parcial Los Rosales, grado 2º del Plan Parcial Regordoño y Plan Parcial Las Nieves.

Terciario productivo excepto PT-1 y PT-2.

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

*b.2.1) Del uso genérico estancia y residencia.-*

Hotelero.- Previo Plan Especial que analice la compatibilidad de dicho uso con las actividades del entorno.

*b.2.2) Del uso genérico abastecimiento y consumo.-*

Restaurante. La autorización de nuevas implantaciones exigirá la redacción de un Plan Especial que incluirá un estudio que documente la compatibilidad del uso con las actividades del entorno.



Comercial PC-3. Previa la redacción de un Plan Especial que analice la compatibilidad funcional con el entorno.

*b.2.3) Del uso genérico productivo.-*

Terciario, productivo y de servicios (oficinas unitarias, no conjunto de despachos profesionales o pequeñas oficinas en alquiler o propiedad-lofts). Comercio Industrial.  
Abastecimiento de combustibles previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal.

*b.2.4) Del uso genérico equipamientos.-*

Deportivo.- Gimnasio, pistas deportivas lúdicas (pistas cubiertas, karts, juegos juveniles).  
Docente.- Guarderías al servicio del polígono, centros de investigación, enseñanzas de formación profesional relacionadas con la actividad del polígono. Centros y talleres de formación, <sup>8</sup>centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares.  
Servicios Administrativos.- Oficinas de la Administración, bomberos y mataderos.

*b.2.5) Del uso genérico red viaria.-*

Aparcamientos. Podrán adscribirse aparcamientos como uso exclusivo a parcelas del entorno situadas a una distancia no superior a 200 m. con objeto de cumplir las exigencias de los usos en ellas instalados, debiendo hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

*b.2.6) Del uso genérico infraestructuras.-*

Servicios urbanos.-Centros de transformación, subestaciones.

*b.2.7) Previo Plan Especial podrán autorizarse centros de servicios en los que, además de los usos antes explicitados, se autorizan en edificio exclusivo:*

Pequeño y mediano comercio

Hostelería y ocio.

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

*b.3) Usos compatibles compartidos.-*

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

Hostelería y ocio.- Bares y cafeterías sin espectáculo, restaurantes al servicio del uso predominante (comedores de empresas, cafeterías interiores etc.).

<sup>8</sup> En cada parcela se admite una sola actividad. Cuando existan varias actividades se regularán por lo establecido para multiempresas.



- b<sub>3.2</sub>) Del uso genérico productivo.-*  
Terciario productivo, servicios, excepto PT-1.
- b<sub>3.3</sub>) Del uso genérico equipamientos.-*  
Docente.- Centros de investigación, enseñanzas de formación profesional relacionadas con la actividad del polígono. Centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares. Guarderías al servicio del uso predominante.  
Deportivo sin espectadores, gimnasios y similares.  
Sanitario.- Clínicas al servicio del uso predominante.  
Zonas verdes y espacios libres.
- b<sub>3.4</sub>) Del uso genérico red viaria.-*  
Aparcamientos. Los aparcamientos exigibles estarán en función de los usos que se instalen en la parcela con los siguientes estándares para actividades de nueva implantación:  
Estándar general: 1,5 por cada 100 m<sup>2</sup>c.  
Estándares específicos: Terciario productivo servicios, 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup>c.  
Restaurantes 1 plaza por cada 10 m<sup>2</sup> de superficie de comedor.  
Comercio Industrial: 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de exposición y venta.  
Equipamiento privado: 1 plaza por cada tres usuarios simultáneos deducidos de la capacidad de las instalaciones y/o vehículos o máquinas autorizados.
- b<sub>3.5</sub>) Del uso genérico infraestructuras.-*  
Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio.

**NOTA.-**

1. Usos en el espacio de retranqueos:

A alineación exterior:

Permitido

Carga y descarga  
Ajardinamiento  
Aparcamiento  
Paso de vehículos  
Garita de vigilancia y control

No permitido

Almacenamiento  
Instalaciones auxiliares  
Construcciones auxiliares  
Depósito de residuos no controlados

A linderos laterales y trasero:

Permitido

Carga y descarga  
Ajardinamiento  
Aparcamiento  
Paso de vehículos  
Instalaciones auxiliares (\*)  
Almacenamiento (\*)

No permitido

Obstaculizar el paso de vehículos  
Depósito de residuos controlados  
Construcciones auxiliares

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



## 2. Cambio de uso predominante.

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





MARIO JAVIER TALAVERA INIESTA - 2023-12-14 13:29:45 CET, accion=Firma, cargo=SUBDIRECTOR GRAL. TÉCNICO Y DE ENAJENACIÓN, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organizacion=INVIED  
JOSE RAMON RODRIGUEZ CAÑAVERAS - 2023-12-13 17:22:29 CET, cargo=Teniente Coronel Ingeniero Politécnico, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organizacion=INVIED O.A.  
Puede comprobar la autenticidad de esta copia mediante CSV: OIP\_PYVTR55DXRLZ2UO39F6WAZXNME9 en https://www.pap.hacienda.gob.es

