

PLAN ESPECIAL

JOAM VIZO
Exp. nº: T1/023592/2012
Fecha: 26/11/2012

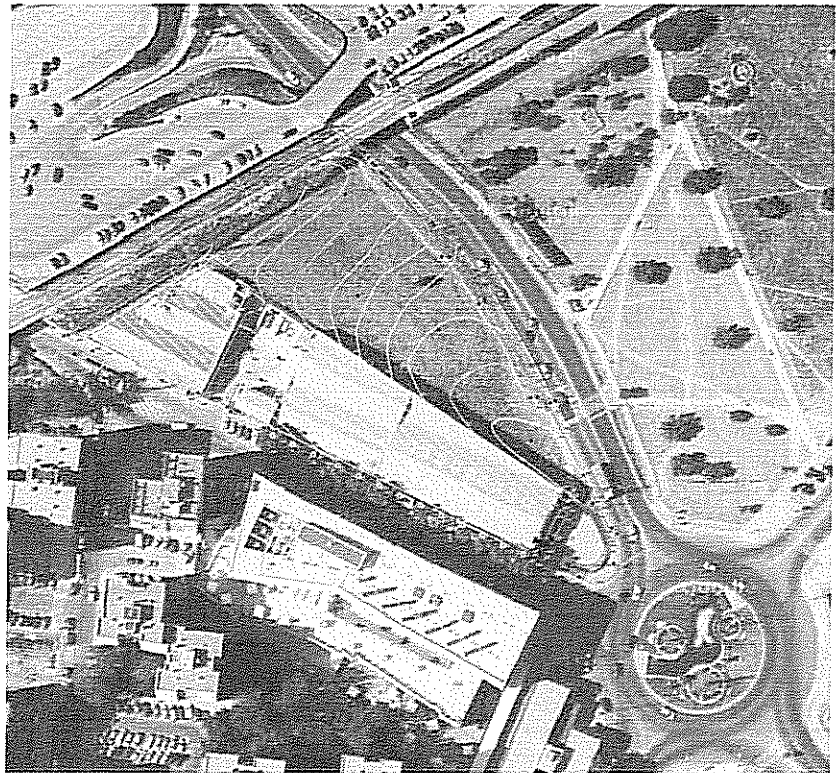
ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 17.2

Tomo I

MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS

PLANOS



Avenida Olímpica, 25
MÓSTOLES (Madrid)

Promotor A S M O B E L S. A.

Francisco Martínez, arquitecto

Julio, 2012

https://visado.ceam.org/visado/validar.jsp
Expediente 2008394356 id 200804765
fecha 26/11/2012

PLAN ESPECIAL A.O.S. 17.2

Índice general

COAM
VISADO
Exp. no: TL/025992/2012
Fecha: 26/11/2012

MEMORIA

- 1 PROMOTOR, OBJETO Y JUSTIFICACIÓN
- 2 SITUACIÓN, FORMA Y LIMITES
- 3 REQUISITOS URBANÍSTICOS
- 4 ANÁLISIS DEL ENTORNO URBANO
- 5 CARACTERISTICAS DEL TERRENO
- 6 TITULARIDAD DE LOS TERRENOS AFECTADOS
- 7 EDIFICACIONES, VEGETACIÓN E INFRAESTRUCTURAS URBANAS EXISTENTES
- 8 PROPIEDADES AFECTADAS EN EL ÁMBITO
- 9 ORDENACIÓN PROPUESTA
- 10 AJUSTE DE SUPERFICIES
- 11 CUADRO DE CARACTERISTICAS
- 12 GESTIÓN
- 13 PARCELAS RESULTANTES
- 14 ESTUDIOS SECTORIALES
- 15 CARGAS URBANÍSTICAS
- 16 COMPROMISOS ASUMIDOS
- 17 CONSECUENCIAS SOCIALES
- 18 TRÁMITE DE INFORMACIÓN AL PÚBLICO
- 19 ÍNDICE DE PLANOS
- 20 RESUMEN ECONÓMICO
- 21 CONCLUSIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS

- 1 ORDENANZA ESPECÍFICA ZU-TC.1 – A.O.S. 17.2
- 2 ZU-AE4 / ZU-TC-1
- 3 ZU- ZV.1
- 4 ZU-RV

PLANOS

ANEXOS

- 1 DOCUMENTACIÓN DEL PROMOTOR
- 2 TÍTULOS DE PROPIEDAD
- 3 CONVENIO DE GESTIÓN
- 4 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
- 5 INFORME GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO
- 6 ESTUDIO ACÚSTICO
- 7 ESTUDIO DE TRÁFICO
- 8 ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN ESPECIAL

Reg. documental TL/025992/2012 Expediente 2006394356 Id 4308047705 Fecha 26/11/2012

MEMORIA

COAM
VISADO
Exp. nº: TL/025992/2012
Fecha: 26/11/2012

1 PROMOTOR, OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

El promotor del desarrollo del Ámbito de Ordenación Singular 17.2, en adelante A.O.S. 17.2, es D. José-Luis Arribas Romero, con DNI nº 20.261.626 Y, en representación de la sociedad ASMOBEL S.A., domiciliada en la Avenida Olímpica nº 25 de Móstoles.

Se adjunta escritura de apoderamiento a favor del promotor en el Anexo 1, extendida por la Notario de Móstoles Dª María-Ángeles Escribano Romero.

El objeto del presente Plan Especial es la ordenación del A.O.S. 17.2 en cumplimiento de lo dispuesto por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles (año 2009) y tiene por objeto definir las determinaciones y el diseño pormenorizado del ámbito, ya que el incluido en la ficha del A.O.S. tiene carácter indicativo, permitiéndose su modificación a través de la redacción de un Plan Especial.

Se justifica la redacción de este Plan Especial en la modificación de su diseño al haberse introducido premisas no reflejadas en la ficha del A.O.S. 17.2, como son la ejecución de la rotonda que completa los movimientos de la A-5 o la necesidad de suprimir en el futuro el trazado curvo del vial de acceso a Móstoles desde dicha rotonda, por lo que han de ajustarse las superficies de la citada ficha teniendo en cuenta las zonas verdes afectadas y los aprovechamientos urbanísticos.

El Plan Especial se ajusta al contenido que establece la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid en sus artículos 50.2, 51 y 53. No modifica el ámbito establecido en el Plan General de Ordenación Urbana y su tramitación se ajustará a la establecida en los artículos 56 y 59 de la citada Ley del Suelo.

2 SITUACIÓN, FORMA Y LÍMITES

El A.O.S. 17.2 está situado al oeste del núcleo urbano de Móstoles, formando junto con el A.O.S. 17.1 un conjunto que ordena la entrada al municipio desde Villaviciosa de Odón y la A-5 y el acceso al barrio de El Soto por la Avenida Olímpica.

El conjunto tiene una forma aproximadamente triangular, delimitada por los dos viales citados, que confluyen en la glorieta de los Héroes de la Libertad y el actual talud de las vías del ferrocarril de la línea de cercanías C-5, tras su paso por la Estación de El Soto.

El A.O.S. 17.2 limita al norte con el citado talud del ferrocarril y el A.O.S. 17.1, al noreste con el vial de acceso desde la rotonda sur de la A-5 a Móstoles hasta la rotonda de los Héroes de la Libertad y al sureste con la Avenida Olímpica.

Como plano base para la redacción de este documento se ha utilizado el topográfico realizado por la empresa Valverde SIG en julio de 2014 sobre el que se han superpuesto las hojas 9.21 y 9.27 de "Calificación pormenorizada y alineaciones" del vigente Plan General.

3 REQUISITOS URBANÍSTICOS

El actual P.G.O.U. de Móstoles clasifica este suelo como urbano y lo ordena como ámbito de ordenación singular, con el uso característico de terciario comercial regulado por la ordenanza ZU-TC-1, según las fichas que a continuación se transcriben del documento del Plan General (A.O.S. 17.1 y A.O.S. 17.2):

1.8.5. Planes Especiales en la zona de Ordenanza ZU-AE-4 / ZU-TC-1 (AOS-17.1 y 17.2)

Objetivo.- Conseguir la integración en la Ordenación del entorno de la edificación en la que se materializa el uso terciario comercial propuesto por el Plan General.

Condiciones previas.- En la solicitud de viabilidad de la redacción del Plan Especial deberá justificarse que la recalificación no supone un impacto social negativo.

Condiciones de Ordenación.- Debido a la proximidad e imbricación de ambos AOS el Plan Especial presentado por uno de ellos deberá tener en consideración la relación compositiva con el segundo tal como recoge la ficha de ordenación del Plan General cuyos esquemas deberán respetarse pudiendo ajustarlos tanto planimétrica como volumétricamente sin que se supere la capacidad del sólido definido en la ficha.

La edificabilidad asignada a la parcela inicial es $1.53 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso característico terciario, localizándose un exceso que corresponde a redes públicas adquiridas por procedimiento oneroso por el Ayuntamiento conforme autoriza la disposición transitoria sexta de la Ley 9/2001 de la C.M.

Se incluyen suelos públicos con objeto de facilitar la ordenación propuesta entendiéndose permutados por los resultantes de la misma (estos suelos no se han tenido en cuenta para los cálculos de los estándares previos del Área Homogénea).

La altura máxima será la establecida en la ficha. El Plan Especial podrá ajustar la ordenación tanto planimétrica como volumétrica sin que la cabida máxima del sólido capaz exceda de $1.7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ que incluye el excedente localizado en el ámbito.

Determinaciones de Uso y Volumen.- Serán las de la Ordenanza ZU-TC-1.

Distribución de beneficios y cargas.- Reparcelación o Actuación Concertada si se trata de propietario único (cada Ámbito es una Unidad de Ejecución).

LOAM
VALVERDE SIG
2014/02/5992/2012

Reg. documental TI/025992/2012 Expediente 200859336 Id 200806705 fecha 26/11/2012

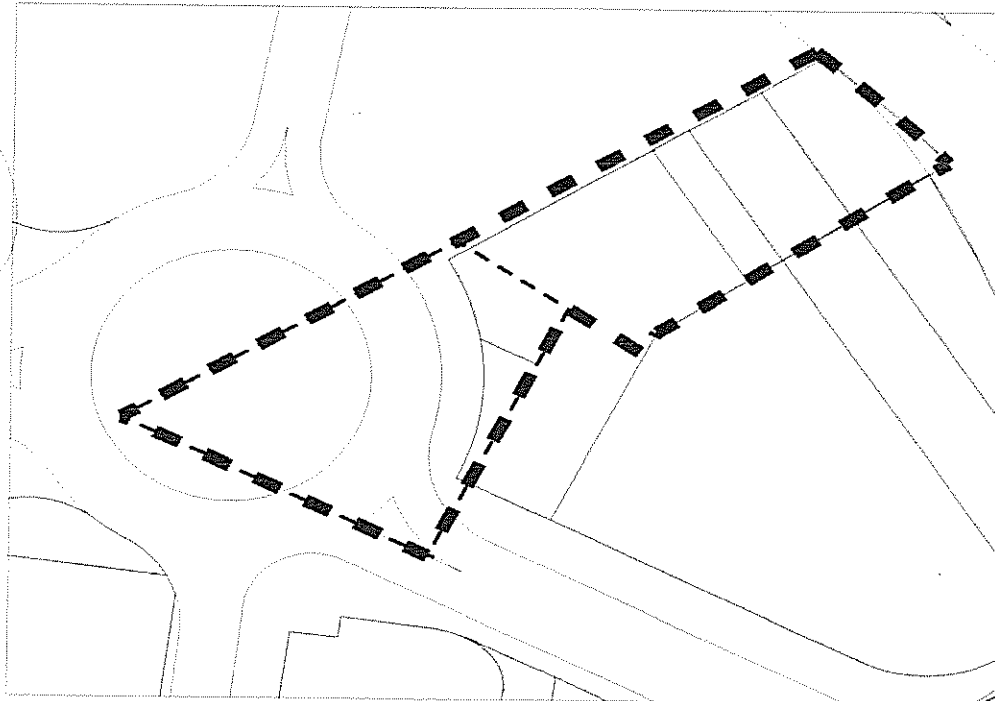
5

Plan Especial en Ambito de Ordenación Singular 17.1. Cuadro de Características

COAM VISADO
 EXP. N.º 28/11/2012
 AOS-17.1
 T.U. 0255092/2012

Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-TC1
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	1.142 m ² s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,53 m _c / m _s)	1.747,26 m ² c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	1.941,4 m ² c
Diferencia (2) - (1)	194,14 m ² c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	114,2 m ² s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	202 m ² s
Suelo a Urbanizar (Su)	1.308,49 m ² s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	148 m ² s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	1.308,49 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	148 M €
Gasto Total (Su - Se) M	1.160,49 M €

PARCELARIO INICIAL



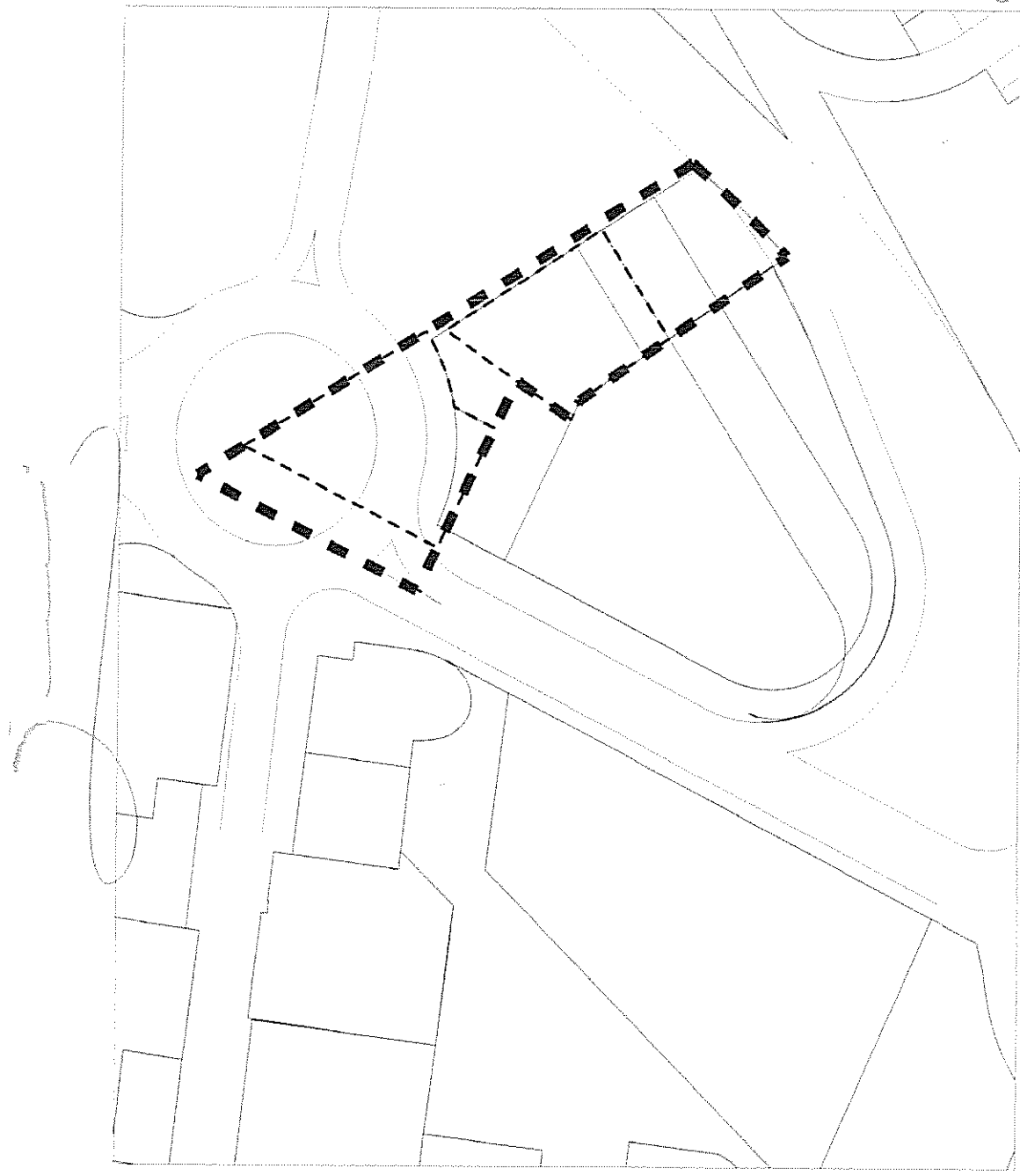
E: 1/1.000

- Zona verde existente
- Zona verde de nueva calificación
- RED SUPRAMUNICIPAL ESPACIO LIBRE VIA PECUARIA (NU-RVP)
- Parcela Inicial
- LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

5








Rep. documental T.U. 0255092/2012 Expediente 2008394356 Id 2008047705 fecha 26/11/2012

COAMUNICACION VISADO
Exp. n.º: TL/025992/2012
Fecha: 26/11/2012



ESCALA 1:1000

ORDENACIÓN

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | ORDENANZA ZU-TC1 |  | LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACION SINGULAR |
|  | UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD. ORDENANZA TC-1 |  | ALINEACIÓN EXTERIOR |
|  | ZONAS VERDES |  | RED SUPRAMUNICIPAL ESPACIO LIBRE VIA PECUARIA (NU-RVP) |
|  | ZONAS QUE SE PERMUTAN | | |

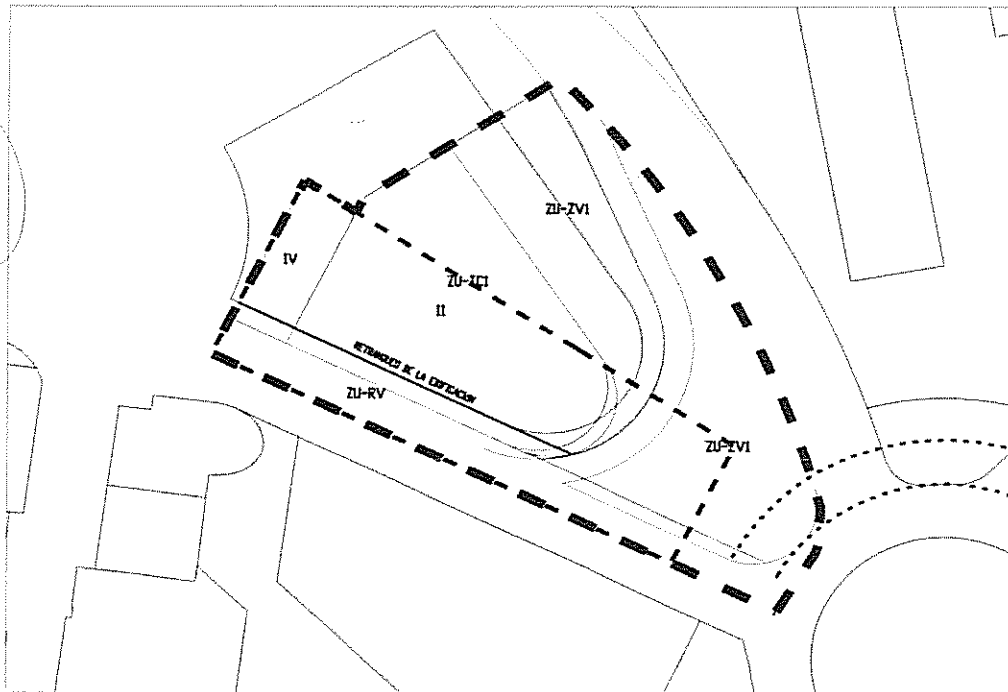
(6)

Reg. documental TL/025992/2012 Expediente 2008594356 Id 2008047795 fecha 26/11/2012

COAM
 VISADO
 Exp. nº: TL/025992/2012
 Fecha: 26/11/2012

Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-TC1
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	4.500 m ² s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,53 m ² _c / m ² _s)	6.885 m ² c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	7.650 m ² c
Diferencia (2) - (1)	765 m ² c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	500 m ² s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	1.462 m ² s
Suelo a Urbanizar (Su)	1.849,96 m ² s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	445 m ² s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	1.849,96 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	390 M €
Gasto Total (Su - Se) M	1.459,96 M €

PARCELARIO INICIAL



- Zona existente
- Zona verde de nueva calificación
- RED SUPRAMUNICIPAL ESPACIO LIBRE VIA PECUARIA (NU-RVP)
- Continuidad vía pecuaria
- Parcela Inicial
- LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

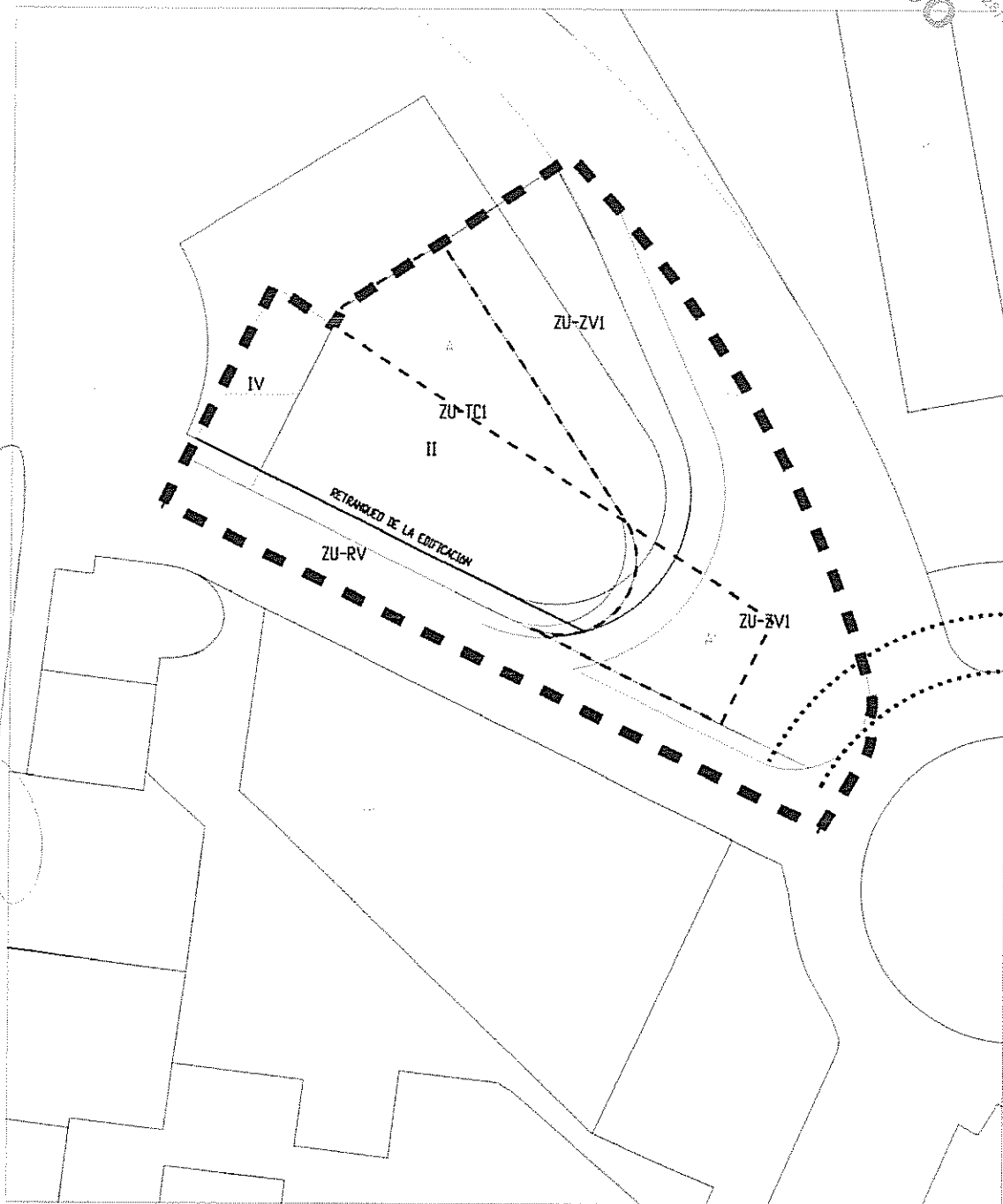
7

Reg. Documental. TL/025992/2012 Expediente 2008049356 IN 2008047705 Fecha 26/11/2012

100



COAM
 VISADO
 No. TI/025992/2012
 Fecha: 26/11/2012



ORDENACIÓN

ESCALA 1:1000

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | ORDENANZA ZU-TC1 | | LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR |
| | UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD. ORDENANZA TC-1 | | ALINEACIÓN EXTERIOR |
| | ZONAS VERDES | | RED SUPRAMUNICIPAL ESPACIO LIBRE VIA PECUARIA (NU-RVP) |
| | ZONAS QUE SE PERMUTAN | | Continuidad vía pecuaria |



Reg. documental TI/025992/2012 Expediente 2008394356
 fecha 26/11/2012
 id 200807705

4 ANÁLISIS DEL ENTORNO URBANO

Las fichas del P.G.O.U. de los A.O.S. 17.1 y 7.2 plantean dar solución al acceso a Móstoles desde la A-5 considerando la posibilidad de la supresión de la actual Estación de El Soto y sus instalaciones, respondiendo a este planteamiento la creación de una nueva rotonda en el quiebro de la Avenida Olímpica que afecta exclusivamente al A.O.S. 17.1.

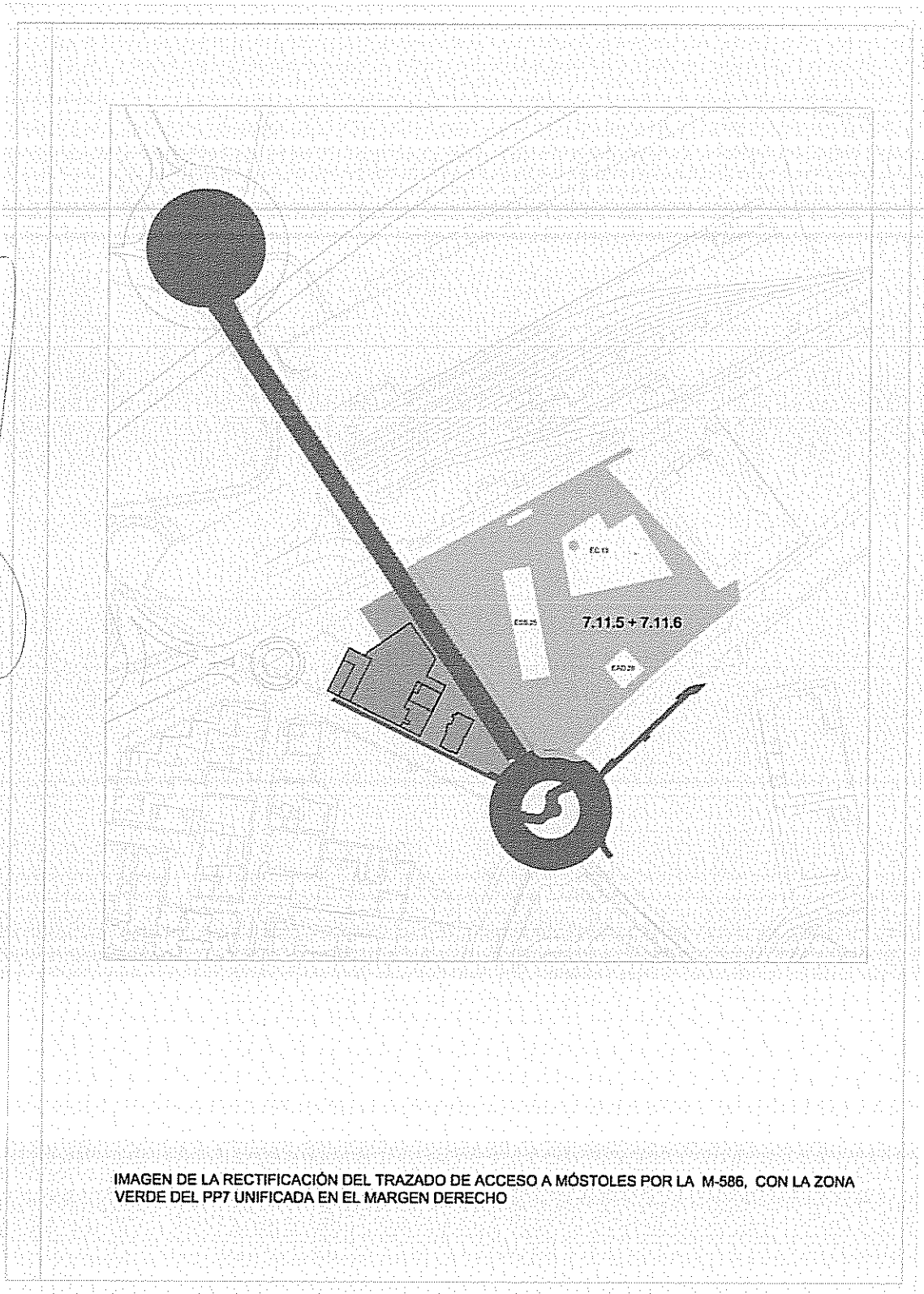


IMAGEN DE LA RECTIFICACIÓN DEL TRAZADO DE ACCESO A MÓSTOLES POR LA M-586, CON LA ZONA VERDE DEL PP7 UNIFICADA EN EL MARGEN DERECHO

Reg. documental T1/0235992/2012 Expediente 2006394356 Id 2008047705 fecha 26/11/2012

Con respecto al A.O.S. 17.2 se pretende asimismo documentar la obtención de suelo cedida obligatoriamente en su día por la concesión de licencia de construcción para nave comercial y que se corresponde con la citada Avenida Olímpica, así como los accesos rodados a las fincas resultantes.

El Plan Especial se refiere únicamente al A.O.S. 17.2 y considera la reciente construcción de la última rotonda previa al puente de la A-5, que al aliviar el tráfico en la glorieta Héroes de la Libertad hace innecesario el acceso rodado exclusivo a la Avenida Olímpica. Por otra parte, se estima conveniente considerar la posibilidad de mejora del trazado curvo del vial entre rotonda y glorieta y establecer una comunicación peatonal clara entre la zona verde del Sistema General 5 y el barrio de El Soto.

También es necesario ajustar los parámetros considerados en la ficha del A.O.S. 17.2 y la superficie de las zonas verdes 7.11.1 y 7.11.6, de 1.715 m² y 2.017 m² respectivamente, incluidas en el Área Homogénea 7.3 y tenidas en cuenta para el cálculo del aprovechamiento unitario.

En este sentido se consideran parámetros estructurantes el uso característico del A.O.S. (terciario-comercial), las superficies citadas de zona verde, el aprovechamiento y los elementos de diseño citados en el párrafo tercero, añadiendo que el acceso rodado debe producirse exclusivamente por la Avenida Olímpica, para no incrementar el tráfico en el vial de acceso al núcleo urbano de Móstoles desde la A-5.

5 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

El ámbito del A.O.S. 17.2 tiene una forma aproximadamente triangular, estando delimitado al sureste por la Glorieta Héroes de la Libertad, al sur por la Avenida Olímpica, al norte por el A.O.S. 17.1 y los terrenos llanos próximos al talud de las vías del ferrocarril de cercanías de la línea C-5 y al noroeste por el vial de acceso que une la rotonda sur de la A-5 en el pk 21 con la citada Glorieta Héroes de la Libertad, desde ésta hasta el puente del ferrocarril.

Se incorpora a este documento, como anexo nº 4, el levantamiento topográfico redactado por la empresa Valverde SIG en julio de 2011, sin que exista modificación desde esa fecha.

Este triángulo tiene en su vértice noreste una cota altimétrica de 634,80 m, en el noreste de 634,87 m y en el sur de 631,65 m, con distancias entre sí de 108, 157 y 184 m, de lo que resulta una pendiente horizontal en su límite con el ferrocarril, un 2 % en el acceso desde Villaviciosa de Odón y 1,7 % en la Avenida Olímpica. Por tanto, el ámbito tiene una pendiente muy suave, cercana a la horizontal, hacia la Glorieta de los Héroes de la Libertad. En su interior presenta una topografía plana, sin accidentes.

Desde el punto de vista geológico, la zona del A.O.S. 17.2 se ubica dentro del conjunto de materiales terciarios que rellenan la cuenca de Madrid, caracterizada por los sedimentos detríticos neógenos correspondientes a la *facies Madrid*, parcialmente recubierto por rellenos contemporáneos de origen

COAM
VILLAVICIOSA
1025992/2012

Reg. documental T1/025992/2012 Expediente 2006394356 Id 2006047705 fecha 26/11/2012

aluvial, con riesgo sísmico bajo (IV) según el Mapa Sísmico de la Norma Sismorresistente, con riesgos por hundimiento del terreno de bajo ángulo, con expansividad y agresividad de suelo y agua bajos y fácilmente ripables.

En concreto, después de una campaña de sondeos mecánicos a rotación y 5 penetrómetros, realizada por la empresa Sergeyco S.A. en septiembre de 2011 y que se adjunta como anexo nº 3, el terreno para la edificación de dos plantas bajo rasante y cuatro sobre rasante, prevista en este Plan Especial, concluye que el terreno es firme y competente con tensiones admisibles medias-altas y un ambiente no agresivo.

6 TITULARIDAD DE LOS TERRENOS AFECTADOS

Las parcelas afectadas por este Plan Especial del A.O.S. 17.2 son las siguientes:

Finca nº 1

"Finca, en el Camino del Obispo, hoy AVENIDA OLÍMPICA, numero 25, antes también numero 17, con una superficie total de CUATRO MIL QUINIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS, (4.509 m²).

En ella se encuentra construido:

Una nave de ladrillo cerámico y cubierta de fibrocemento, con forma trapezoidal, de NOVECIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS, si bien su superficie construida, según certificación del arquitecto que luego se dice, es de MIL NOVENTA Y UN METROS, CON CUARENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS, que es lo que ocupa de parcela, y adosado a un lado de la misma, -en la vertiente del lindero Oeste- hay un EDIFICIO DE DOS PLANTAS, destinados, la planta baja a servicios y la planta alta a oficinas, con un total de CIENTO SESENTA METROS, o sea, 80 m² por planta, si bien su superficie construida según certificación del arquitecto que luego se dice, es de DOSCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS, -104 m² por planta-; siendo 104 la superficie ocupada de la parcela. ...

...Inscrita en el Registro de la Propiedad numero TRES de MÓSTOLES, al tomo 1.216, libro 28, folio 134, finca 1.939, inscripción 1ª. ..."

Su referencia catastral es 5150502VK2564B0001

Finca nº 2

La superficie de 2.936,32 m² de la parte del Sistema General nº 6 del anterior Plan General (1985), situada al oeste del vial de acceso al núcleo urbano de Móstoles desde la A-5 y Villaviciosa de Odón, obtenida en el desarrollo urbanístico del Plan Parcial nº 7 y como cesión gratuita en la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente, aprobado definitivamente por resolución de la Junta de Gobierno Municipal de 19 de octubre de 2.007 y comprendido en la "MANZANA SG-6 SISTEMA GENERAL", con una superficie de 26.516,00 m², que limita al norte "Con límite del sector y zona de afección de Renfe", al sur "con calle Velázquez y rotonda de transportes y comunicaciones", al este "con límite del Sector" y al oeste "con límite del

COAM
VISTADO
Fecha: 28/11/2012

Reg. Documental TL/025992/2012 Expediente 2006394356 Id. 200804705 Fecha 28/11/2012

COAM
VTO
1025992/2012

Sector" y de acuerdo con la siguiente descripción: "Sistema General n° 4, en el término municipal de Móstoles, adscrito al Plan Parcial n° 7, que tiene una forma irregular. Linda: al Norte, con zona de afección de Renfe y con límite del Sector, en línea recta de 52,51 m, en línea recta quebrada, en dos tramos, de 39,43 m y 102,94 m, en línea recta quebrada, en dos tramos, de 12,33 m y 62,96 m, y un tramo en línea recta de 20,37 m; al Sur, en línea recta de 38,17 m y línea semirecta de 170,73 m con la calle Velázquez, en línea curva de 47,59 m con rotonda de transportes y comunicaciones y en un tramo de línea recta de 20,37 m; al Este, con límite del Sector, en línea recta de 97,17 m y línea recta de 10,59 m retranqueada sobre el anterior; y al Oeste, con límite del Sector, en línea recta de 143,99 m y línea recta de 15,53 m. Tiene una superficie aproximada de 26.516 m². Condiciones edificatorias según la "Ordenanza particular de las zonas residenciales colectivas", si bien la ordenanza de aplicación es la Ordenanza n° 8 del anterior P.G.O.U. que es el vigente en la tramitación del citado Plan Parcial n° 7.

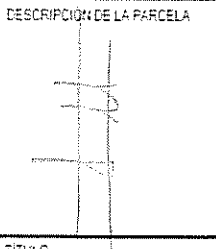
De los antedichos 3.732 m² de zonas verdes, 1.715 m² corresponden a la denominada ZU-ZV.1 Zona Verde Pública 7.11.1 y 2.017 m² corresponden a la denominada ZU-ZV.1 Zona Verde Pública 7.11.6 y de éste total, 873 m² corresponden al A.O.S. 17.1 y 2.859 m² al A.O.S. 17.2, objeto de este Plan Especial.

Se adjunta fotocopia de la ficha de parcelas resultantes, pagina 149 del citado documento de Reparcelación del Plan Parcial n° 7:

Reg. Documental TL/025992/2012 Expediente 2006394356 fecha 26/11/2012 id: 2006047705

12

COAM
 VISADO
 Exp. no. TL/025992/2012
 Fecha: 26/11/2012

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR PLAN PARCIAL Nº 7 DE MÓSTOLES				
INFORMACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES				MANZANA SG-
DATOS PERSONALES				SISTEMA GENERAL
ADJUDICATARIO	Nombre	Ayuntamiento de Móstoles	DNI/NIF	P-2006006E
Pleno Dominio	Domicilio	Plaza de España, 1	Localidad	28934-Móstoles (Madrid)
DATOS DE LA PARCELA				
NATURALEZA	URBANA		SUPERFICIE	26.516,00 m2
LINDEROS	N	Con límite del sector y zona de afección de Renle.		
	S	Con calle Velázquez y rotonda de transportes y comunicaciones.		
	E	Con límite del Sector		
	O	Con límite del Sector		
USO	SISTEMA GENERAL		EDIFICABILIDAD	Según Ordenanza.
DATOS DE LA PARCELA PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD				
ADJUDICATARIO	Ayuntamiento de Móstoles			
DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	 <p>Sistema General nº 6, en el término municipal de Móstoles, adscrito al Plan Parcial nº 7, que tiene forma irregular. Linda: al Norte, con zona de afección de Renle y con el límite del Sector, en línea recta de 52,51 m., en línea recta quebrada, en dos tramos, de 39,43 m y 102,94 m., en línea recta quebrada, en dos tramos, de 12,33 m. y 62,96 m., y un tramo de línea recta de 20,37 m.; al Sur, en línea recta de 38,17 m. y línea semirecta de 170,73 m. con la calle Velázquez, en línea curva de 47,59 m. con rotonda de transportes y comunicaciones, y en un tramo en línea recta de 20,37 m.; al Este, con el límite del Sector, en línea recta de 97,17 m. y línea recta de 10,59 m. retranqueada sobre la anterior; y al Oeste, con el límite del Sector, en línea recta de 143,99 m., y línea recta de 15,53 m. Tiene una superficie aproximada de 26.516 m2. Condiciones edificatorias según la Ordenanza particular de las zonas residenciales colectivas.</p>			
TÍTULO	Proyecto de Reparcelación del Sector Plan Parcial número 7, de Móstoles			
USOS	Sistema General, según el Plan Parcial de Ordenación aprobado.			
EDIFICABILIDAD	Según Ordenanza.			
CONDICIONES EDIFICATORIAS	Según la "Ordenanza particular de las zonas residenciales colectivas".			
CARGAS	No afecta a cargas de urbanización.			
CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS APORTADAS	No tiene. Sistema General nº 6 adscrito al PP-7.			
INSCRIPCIÓN	Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad de Móstoles que se inscriba la parcela descrita como finca de resultado nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación.			
CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN LA REPARCELACIÓN	No tiene.			

B

APROVECHAMIENTO ADSCRITO

El vigente Plan General, aprobado definitivamente por la Comunidad de Madrid el 15 de enero de 2.009, en su Tomo nº 7 de Gestión, artículo 1.5, incorpora en algunos Ámbitos de Ordenación Singular, en parte, superficies de terreno que obtuvo anteriormente a título oneroso, con el fin de que en la ciudad las plusvalías correspondientes en función de la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 9/2001 y por la que se identifican las redes públicas adquiridas a título

13

Reg. documental TL/025992/2012 Expediente 2006394356 Id. 2006047705 Fecha 26/11/2012

COAM
 VISTADO
 Exped. no. TL/025992/2012
 Fecha: 28/11/2012

oneroso que producen aprovechamiento en los diferentes A.O.S., según las que se expone a continuación:

AOS 1-	Juan de Ocaña.....	807,09 m ² s
AOS 2-	Cristo.....	1.298,37 m ² s
AOS 3-	Bailén.....	527,21 m ² s
AOS 4.1-	Andrés Torrejón.....	0,00 m ² s
AOS 4.2-	Andrés Torrejón.....	0,00 m ² s
AOS 5-	Rejilla.....	252,82 m ² s
AOS 7-	Fausto Fraile.....	176,91 m ² s
AOS 8-	Pradillo.....	1.728,33 m ² s
AOS 9.1-	Reyes Católicos 1.....	159,12 m ² s
AOS 9.2-	Camino de Humanes.....	471,12 m ² s
AOS 9.3-	Reyes católicos 2.....	74,80 m ² s
	Subtotal.....	5.495,77 m ² s
AOS 15-	Baleares.....	106,52 m ² s
AOS 16-	Industrial Goya.....	792,44 m ² s
AOS 18-	Abogados de Atocha (panadería).....	801,67 m ² s
AOS 19.1-	Málaga.....	316,15 m ² s
AOS 19.2-	Málaga.....	1.054,33 m ² s
	Subtotal.....	3.071,11 m ² s
AOS 17.1-	Héroes de la Libertad.....	114,20 m ² s
AOS 17.2	500,00 m ² s
	Subtotal.....	614,20 m ² s
	TOTAL.....	9.181,08 m ² s

La asignación se realizará en el momento de la ejecución de cada Ámbito de Ordenación Singular.

NOTA.- Cuando se demuestre fehacientemente que el límite establecido en el Plan General contiene errores de identificación de suelos que, según los criterios de este documento debería haber sido incluido en el ámbito, puede efectuarse una corrección en el propio proceso de desarrollo siempre que los errores y diferencias no superen el 15% de la superficie del AOS."

Asimismo recoge, en el citado artículo 5.1 el plano de redes públicas obtenidas a título oneroso (página 21) que incluye:

El solar del Teatro El Bosque, con	6.258 m ² s
El solar del Ferial de la Avenida de Portugal, con	9.420 m ² s
El aparcamiento del Polideportivo de la Avenida de Portugal, con	5.463 m ² s
Total	21.141 m²s

En resumen, al A.O.S. se le incorpora una superficie de 500 m²s, que con la edificabilidad de 1,53 m²c/ m²s posibilita la construcción de 765 m², que corresponden al Ayuntamiento de Móstoles, como entidad que obtuvo a título oneroso las citadas redes públicas.

Como plano base para la redacción de este documento se ha utilizado el

14

Reg. documental TL/025992/2012 Expediente 2006394356 Id 2008047705 fecha 28/11/2012

topográfico realizado por la empresa Valverde SIG en julio de 2011 sobre el que se han superpuesto las hojas 9.21 y 9.27 de "Calificación pormenorizada y alineaciones" del vigente Plan General.

COAM
VOTADO
TL/025992/2012
28/11/2012

7 EDIFICACIONES, VEGETACIÓN E INFRAESTRUCTURAS

EDIFICACIONES

Según escritura de división horizontal, número cuatro mil cuatrocientos cincuenta y uno, de fecha veintinueve de diciembre de dos mil ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Francisco de Castro Lucini, en el ámbito del A.O.S. 17.2 existe:

"FINCA, en el Camino del Obispo, HOY AVENIDA OLIMPICA, NUMERO VEINTICINCO, antes también número 17, con una superficie total de CUATROMIL QUINIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS, (4.509 m2).-----

----- En ella se encuentra construido:-----

UNA NAVE de ladrillo cerámico y cubierta de fibrocemento de forma trapezoidal, de MIL NOVENTA Y UNO CON CUARENTA Y OCHO M2,...y adosado a un lado de la misma, -en la vertiente del lindero Oeste-, hay un EDIFICIO DE DOS PLANTAS, destinados, la planta Baja a servicios y la planta Alta a oficinas, con un total de CIENTO SESENTA METROS, o sea, 80 m2 por planta, si bien su superficie construida es de DOSCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS, - 104 m2 por planta.- ----- - ADOSADA a un lado de la anterior- en la orientación del lindero Este y con frente a la Avenida Olímpica- NAVE completamente diáfana, de forma trapezoidal, con una superficie construida de MIL TRESCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS, sita en la Avenida Olímpica número 25 y con acceso por el lindero Este, carretera de comunicación de Móstoles a Villaviciosa de Odón , mediante espacio libre de la finca; su superficie real es de 1.331,01 m2-. ----- La superficie total ocupada de la parcela es de 1.331,01 m2-. ----- -Y EDIFICIO DE UNA SOLA PLANTA destinado a Almacén, de VEINTIUN METROS, SESENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS, completamente diáfano, y adosado a la NAVE ya existente por la que comunica por medio de una puerta interior, -en la orientación del lindero Oeste en su confluencia con el lindero Norte.-----"

La discrepancia entre las superficies de las naves se corrige en la citada escritura de división horizontal mediante certificado del Arquitecto Don Jesús Alfaro González, colegiado nº 10.849 del C.O.A.M. de 18 de diciembre de 2000. Así mismo según certificado de D. Alejandro de Iriarte y Pérez, Secretario General del Excmo. e Ilmo. Ayuntamiento de Móstoles, para dichas construcciones existe "expediente de apertura de taller, almacén y exposición de muebles de referencia 6.116.01/1.986....amparado por licencia de construcción número 388/1.966 y de apertura número A/1.967...., cuya superficie aproximada es de 1.330 metros cuadrados."

Estas edificaciones se reflejan en el topográfico incorporado al documento del Plan Especial, siendo su estado de conservación medio, su antigüedad cercana a los 50 años y la estructura de muros de carga de ladrillo y cerchas

15

Reg. documental TL/025992/2012 Expediente 2006394356 Id. 2008047703 fecha 28/11/2012

metálicas, con cerramiento de fachadas de ladrillo visto, estando prevista su demolición en virtud de la nueva edificación prevista en este Plan Especial.

VEGETACIÓN

La vegetación existente en el ámbito del A.O.S. 17.2 se limita a plantas arbustivas de decoración dispuestas en el ángulo que forman el vial de acceso desde Villaviciosa de Odón y la Avenida Olímpica, con escaso interés.

INFRAESTRUCTURAS

En el ámbito del A.O.S. 17.2 se incluye una superficie de 724,27 m² que corresponde a la semicalle de la Avenida Olímpica y que se ocupó para convertir el antiguo camino del Obispo en la actual Avenida Olímpica, al objeto de documentar su obtención por el Ayuntamiento como cesión obligatoria.

No se considera necesario realizar el vial que atravesaba el A.O.S. al haber disminuido la intensidad de tráfico de la Glorieta Héroes de Atocha por la construcción de la rotonda que completa el sistema de "pesas" del puente sobre la A-5.

Además, existe una línea eléctrica de media tensión que recorre el ámbito de oeste a este hasta la instalación de la Empresa Móstoles Industrial, que deberá ser soterrada en el desarrollo del Plan Especial con cargo a su promotor.

8 PROPIEDADES AFECTADAS EN EL ÁMBITO (parcelas aportadas)

Las fincas afectadas por el Ámbito del Plan Especial A.O.S. 17.2 son las referidas en el punto 6:

- FINCA nº 1, con una superficie de 4.184,00 m²s (4.509,00 iniciales menos 325,00 ya consumidos en el PR_PP7), de titularidad del promotor de este Plan Especial y que genera aprovechamiento urbanístico.
- FINCA nº 2, con una superficie de 325,00 m²s, parcela nº 50 del Proyecto de Reparcelación del antiguo Plan Parcial 7 y que no supone aprovechamiento en el presente Plan Especial.
- FINCA nº 3, parte del Sistema General nº 6, con una superficie de 2.936,32 m²s, obtenido por cesión en desarrollo del Plan Parcial nº 7, que no produce aprovechamiento urbanístico al tener carácter demanial y que debe conservar su calificación de zona verde en este Plan Especial.
- FINCA nº 4, con una superficie de 724,27 m²s, que no da derecho a aprovechamiento y que corresponde al vial Avenida Olímpica, cuya cesión al Ayuntamiento se documenta mediante este Plan aunque se debió de realizar obligatoriamente con la licencia de obras de la nave comercial.

COAM
VISTADO
Exp. nº: TL/025592/2012
Fecha: 26/11/2012

Reg. documental TL/025592/2012 Expediente 2006594356 Id. 2006047705 fecha 26/11/2012

- FINCA n° 5, externa al ámbito del A.O.S. 17.2 y que suponen 500,00 m²s de redes obtenidas a título oneroso por el Ayuntamiento y que si generan aprovechamiento urbanístico, según se ha expuesto en el punto 6.

Como plano base para la redacción de este documento se ha utilizado el levantamiento topográfico realizado por la empresa Valverde SIG en julio de 2011, sobre el que se ha superpuesto las hojas 9.21 y 9.27 "Calificación pormenorizada y alineaciones", del vigente Plan General.

9 ORDENACIÓN PROPUESTA

Con la ordenación del ámbito del A.O.S. 17.2 se pretende:

- Mantener la superficie destinada por el vigente Plan General a zona verde, áreas 7.11.1 y 7.11.6.
- Distribuir la edificabilidad lucrativa total propuesta en la ficha del A.O.S. 17.2, de la que 765 m² corresponden a las obtenidas de redes por título oneroso.
- Concentrar la edificación permitida en su mayor parte en el límite noroeste del ámbito, de acuerdo con el esquema incorporado por la ficha del vigente Plan General.
- Plantear la construcción de un pequeño edificio (que no alcanza el 10 % de la edificabilidad total) en el extremo este, con el objeto de reforzar la glorieta.
- Alinear el acceso desde la A-5 a la Glorieta Héroes de la Libertad, rectificando la actual carretera de trazado curvo.
- Establecer una conexión directa peatonal entre la zona verde del anterior S.G. 5, ahora 7.11.5, con el barrio de El Soto, alejando el paso semaforizado de la Glorieta y evitando que las posibles colas de vehículos interrumpan el buen funcionamiento de ésta.
- Suprimir el vial rodado de acceso exclusivo a la Avenida Olímpica por no considerarse necesario tras haberse construido la rotonda que faltaba al puente sobre la A-5.

Con estos requerimientos, se plantea la ordenación del Plan Especial de tal forma que se cumplan las exigencias respecto a la superficie total de zona verde incluida en el A.O.S., se ubique la edificabilidad lucrativa y se documente la cesión del vial de la Avenida Olímpica.

Para ello se distribuye en dos volúmenes el aprovechamiento urbanístico, uno con 6.666,52 m²c y otro de 500,00 m²c, de acuerdo con el tercer y cuarto apartado de las intenciones.

COAM
VISADO
EXP. N°: 1025992/2012
FECHA: 28/11/2012

Rep. documental TL/025992/2012 Expediente 2006594356 Id. 2008047705 fecha 28/11/2012

Además, se propone alinear el vial desde la Rotonda a la Glorieta, y se suprime el vial de acceso directo al barrio de El Soto, consiguiendo una conexión con las zonas verdes que se aparta de la glorieta (esquema de la pág. 10).

Finalmente, la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento para los usos permitidos por el vigente Plan General, se obtiene en plantas de sótano que ocupan gran parte del A.O.S. y se sitúan bajo las parcelas privativas y parcialmente de la zona verde, compatible con la calificación de ZV-1 prevista en la ficha.

Atendiendo al estándar general de 1,5 plazas por cada 100 m² de construcción que marca la ordenanza ZU-AE4, se dotarían 108 plazas de garaje para los 7.166,52 m² de edificabilidad permitida. La ordenanza ZU-TC.1 establece 1 plaza por cada 50 m² de nueva construcción, lo que obliga a disponer 143 plazas. En cualquier caso, la parcela bajo rasante asegura 232 plazas de aparcamiento.

10 AJUSTE DE SUPERFICIES

El plano base utilizado es el ya referido topográfico de Valverde SIG de julio de 2011, sobre el que se ha superpuesto las hojas 9.21 y 9.27 "Calificación pormenorizada y alineaciones", del vigente Plan General.

En la asignación de calificaciones es obligatorio no disminuir la superficie global de zonas verdes correspondientes a las áreas que figuran en el vigente Plan General como 7.11.1 y 7.11.6, que suman 3.732 m² y que se distribuyen entre los ámbitos del A.O.S. 17.1, con 873 m², y del A.O.S. 17.2, con 2.859 m².

Asimismo, es necesario distribuir la "edificabilidad total permitida por el planeamiento" en la ficha del A.O.S. 17.2, ajustándose lo más posible a las alturas previstas en el esquema de la citada ficha, esto es, distribuyendo la futura edificación con un máximo de cuatro plantas en el flanco oeste y de dos en el resto del ámbito, permitiéndose en ambos casos instalaciones por encima de la última de las plantas.

No se recoge ningún equipamiento en la ficha del A.O.S. 17.2. La distribución de usos lucrativos y no lucrativos asegura que no se modifique el aprovechamiento tipo del área de reparto.

11 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

El cuadro de características del Plan Especial del Ámbito de Ordenación Singular A.O.S. 17.2 no se modifica en sus determinaciones estructurantes y se asegura el mantenimiento estricto de las zonas verdes, resultando:

Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-TC-1
Superficie que genera aprovechamiento	4.684,00 m ² s
Edificabilidad de propietarios 1,53 m ² c/ m ² s	7.167,00 m ² c

COAM
VISTADO
Fecha: 28/11/2012
TL/025992/2012

Reg. Documental TL/025992/2012 Expediente 2006594356 Id. 2008047705 fecha 26/11/2012

18

Redes obtenidas por título oneroso
Aprovechamiento de estas redes 500 m² s x 1,53 m²c/ m²s

100,00 m²s
65,00 m²c

Zonas verdes en el A.O.S. 17.2
Zona de vial (Avda. Olímpica) en el A.O.S. 17.2

2.936,32 m²s
724,27 m²s

Contrastando este cuadro con la ficha del vigente Plan General, se mantienen los parámetros estructurantes: uso predominante, aprovechamiento urbanístico y zonas verdes. Por otro lado, se reflejan como obligatorias las cesiones de viales y zonas verdes y se aumenta la obligación de urbanizar, pasando de 1.308,49 m² s a 2.936,32 m²s.

12 GESTIÓN

Las fincas afectadas corresponden a la mercantil Asmobel S.A. y al Excmo. e Ilmo. Ayuntamiento de Móstoles, si bien las que generan aprovechamiento son la Finca nº 1 de las incluidas en el apartado nº 6 y una superficie de 500 m² de las redes obtenidas por título oneroso por el Ayuntamiento.

El resto de superficies afectadas, por ser de cesión obligatoria (Avenida Olímpica y zonas verdes 7.11.1 y 7.11.6), no producen aprovechamiento, y en el desarrollo del presente Plan Especial conservan su calificación y superficie.

Por tanto, el titular de la mercantil Asmobel S.A. como propietario del 90 % del aprovechamiento, mediante convenio de gestión, adquiere al Excmo. e Ilmo. Ayuntamiento de Móstoles el resto de aprovechamiento, convirtiéndose de este modo en promotor único.

13 PARCELAS RESULTANTES

Finca nº 1

PARCELA PRIVATIVA RESULTANTE MAYOR (A) SOBRE RASANTE

En esta finca se agrupa más del 90 % de la edificabilidad lucrativa privativa total asignada al A.O.S. 17.2, es decir, 6.666,52 m²c sobre rasante, con un máximo de cuatro alturas y con ordenanza ZU-AE4 / ZU-TC-1 del vigente Plan General.

Tiene una superficie de 3.274,12 m²

Finca de forma trapezoidal, de oeste a sur a lo largo de la Avenida Olímpica, de 68,50 m en línea recta; perpendicular al anterior, de sur a norte, de 38,00 m en línea recta; de este a oeste, en línea recta de 13,99 m; de sur a norte, en línea recta de 13,91 m; de este a noroeste, en tramo recto de 29,11 m; de norte a suroeste, en tramo recto de 34,98 m; de norte a sur, en tramo recto de 3,10 m; de sureste a noroeste, en tramo recto de 12,00 m y de noreste a suroeste, en tramo recto de 32,00 m.

COAM VISADO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES
1025992/2012

Rep. documental T1/025992/2012 Expediente 200639436 fecha 26/11/2012

Linderos

Al suroeste, zona verde del A.O.S. 17.1, al sur, franja longitudinal frente a la Avenida Olímpica desde la que dispone de paso peatonal y de vehículos, mas zonas verdes; al este, paso longitudinal y zona verde transversal que enlaza la dispuesta intermitentemente en la alineación con la Avenida Olímpica con la situada hacia la carretera de Villaviciosa de Odón; al noroeste, zona verde del A.O.S. 17.1.

Finca n° 2

PARCELA PRIVATIVA RESULTANTE MENOR (B) SOBRE RASANTE

En esta finca se agrupa hasta el 6,53 % de la edificabilidad lucrativa privativa total asignada al AOS. 17.2, es decir, 500 m²c, hasta en dos alturas y con ordenanza ZU-AE4 / ZU-TC-1 del vigente Plan General.

Tiene una superficie de 765,46 m²

Finca de forma trapezoidal con dos vértices curvados; de oeste a este, a lo largo de la Avenida Olímpica, de 25,89 m en línea recta; de sur a norte, de 18,3,90 m en línea recta; de este a norte, en tramo curvo de 18,42 m de longitud de arco; de este a noroeste, tramo recto oblicuo de 5,30 m; de este a oeste, tramo curvo de 18,59 m de arco; de norte a sur, tramo recto de 23,90 m.

Linderos

En todos sus lados limita con la zona verde del A.O.S. 17.2. En el límite sur, además de con la zona verde alineada con la Avenida, linda también con el viario peatonal y los pasos de circulación rodada.

Finca n° 3

PARCELA PRIVATIVA RESULTANTE ESTACIONAMIENTO BAJO RASANTE

En esta finca se agrupan las dotaciones obligatorias de plazas de aparcamiento de los diferentes usos del A.O.S. 17.2. Se sitúa bajo rasante en dos plantas de sótano, por lo que carece de edificabilidad computable a efectos urbanísticos.

Su superficie total es de 5.033,87 m² y sobre rasante están situadas tres parcelas de distinta naturaleza: las privadas A y B ya reseñadas mas la parte de zona verde situada sobre el estacionamiento subterráneo. Así, describiremos a continuación las tres situaciones:

- Parcela 3.1 privativa estacionamiento subterránea bajo rasante de la parcela A
Superficie: 3.274,12 m²c
- Parcela 3.2 privativa estacionamiento subterráneo bajo rasante de la parcela B
Superficie: 765,46 m²c

COAM
VISTADO
Exp. nº: TL/025992/2012
Fecha: 26/11/2012

- Parcela 3.3 privativa estacionamiento subterránea bajo rasante de la zona verde pública
Superficie: 919,30 m²c
Parcela disgregada, integrada por las siguientes:

- Parcela 3.3.1 39,57 m²c
- Parcela 3.3.2 21,56 m²c
- Parcela 3.3.3 2,18 m²c
- Parcela 3.3.4 18,53 m²c
- Parcela 3.3.5 616,58 m²c
- Parcela 3.3.6 191,95 m²c
- Parcela 3.3.7 28,82 m²c

- Parcela 3.4 privativa estacionamiento subterráneo bajo rasante de la zona de viario público
Superficie: 74,99 m²c
Parcela disgregada, compuesta por las siguientes:

- Parcela 3.4.1 18,28 m²c
- Parcela 3.4.2 7,60 m²c
- Parcela 3.4.3 15,20 m²c
- Parcela 3.4.4 7,22 m²c
- Parcela 3.4.5 12,47 m²c
- Parcela 3.4.6 5,68 m²c
- Parcela 3.4.7 8,55 m²c



La parcela completa se configura en una finca de geometría irregular trapezoidal: de oeste a sur, a lo largo de la Avenida Olímpica, 109,33 m en línea recta; de sur a este, arco de 22,21 m; de este a noroeste, en tramo recto de 97,29 m; de noreste a suroeste, tramo recto de 34,98 m; de noreste a sur, en línea recta de 3,10 m; de sureste a noroeste, en tramo recto de 12,00 m y de noreste a suroeste línea recta de 33,90 m.

Linderos (proyección en superficie)
Al norte, noroeste y oeste limita con el ámbito del A.O.S. 17.1, al noreste, este y suroeste limita con la zona verde del A.O.S. 17.2 y zonas de viario que posibilitan el acceso de vehículos.

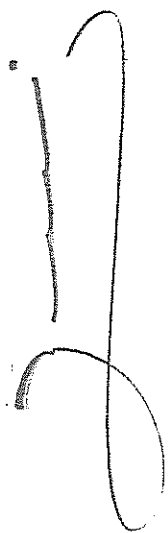
Parcela 3.1, bajo rasante de la parcela edificable A
Con la misma alineación de la Avenida Olímpica, de oeste a sur, línea recta de 68,50 m, de sur a este, tramo recto de 38,00 m, de este a norte, línea recta de 13,99 m, de norte a este, línea de 13,91 m rectilínea, de este a norte, tramo recto oblicuo de 29,11 m, tramo recto de oeste a sur, de 34,98 m, tramo recto de oeste a sur de 3,10 m, tramo recto de este a oeste sur, de 12,00 m, y de norte a sur, recta de 12,00 m.

Parcela 3.2, bajo rasante de la parcela edificable B
Con la misma alineación de la Avenida olímpica, de oeste a sur, línea recta de 25,89 m, de sur a norte, tramo recto de 18,29 m, de este a noroeste, curva de 14,17 m, de este a noroeste, tramo recto de 5,30 m, de este a suroeste, arco de 18,59 m y de noreste a suroeste, tramo recto de 23,90m.

Reg. documental TL/025992/2012 Expediente 200639436 Id 200804705 Fecha 26/11/2012

Parcelas 3.3 y 3.4: se consideran suficientemente descritas a los efectos del Plan Especial.

COAM
VISADO
Exp. no: TL/025992/2012
Fecha: 26/11/2012



Reg. documental TL/025992/2012 Expediente 2006394356 Id 2006047703 Fecha 26/11/2012

Finca nº 4
PARCELA PÚBLICA RESULTANTE VIARIO AVENIDA OLÍMPICA

Esta finca responde a la descripción de la cesión obligatoria que se produjo en la concesión de la licencia de edificación de los edificios existentes en la parcela.

Dicho vial se amplió desde el eje del camino del Obispo hacia la parcela cuyo titular es Asmobel S.A., sin que se reflejase en la escritura de propiedad ni exista cesión inscrita en el Inventario de Patrimonio Municipal.

Esta parcela, por considerarse una cesión obligatoria y gratuita no produce aprovechamiento lucrativo patrimonializable en el A.O.S. 17.2, pero se refleja en este texto por imperativo de la ficha del citado ámbito, con el objeto de documentarla.

Tiene ordenanza ZU-RV del vigente Plan General.

Descripción:

Tiene una superficie de 1.193,19 m²

Finca de forma con base rectangular de 7,30 m de altura a la que se añaden alternadamente rectángulos menores de 5,00 m de altura, a manera de peine, rematada en su parte este con interior curvo. En su zona central se añade perpendicularmente un rectángulo estrecho que se justifica por procurar acceso lateral a la parcela resultante A.

De oeste a sur tiene 134,68 m en línea recta; de sur a este, 17,85 m en línea recta; de este a sur, en línea curva de 16,87 m; de sur a oeste, en línea recta de 22,43 m; de sur a norte, línea de 5,00 m, línea de este a oeste de 4,50 m y de norte a sur, línea recta de 5,00 m; de este a oeste, línea de 15,17 m; de norte a sur, línea recta de 5,00 m, de este a oeste, 3,00 m en línea recta, de norte a sur, línea de 5,00 m; de este a oeste, línea recta de 8,58 m; de sur a norte, línea recta de 12,00 m, 1,40 m en tramo recto de este a oeste, de norte a sur, línea recta de 12,00 m; de este a oeste, tramo recto de 9,75 m; de sur a norte, línea recta de 5,00 m, en tramo recto, 3,80 m de este a oeste, de norte a sur, línea recta de 5,00 m; de este a oeste, tramo recto de 1,15 m; de sur a norte, línea recta de 5,00 m; de este a oeste, tramo recto de 8,00 m, de sur a norte, línea recta de 5,00 m, tramo recto este-oeste de 4,00 m, de norte a sur, línea recta de 5,00 m; tramo este-oeste de 20,23 m en recto, de sur a norte, línea recta de 5,00 m y de este a oeste, tramo recto de 9,60 m y de norte a sur.

Linderos: Al suroeste, finca calificada como zona verde del A.O.S. 17.1; al sur, vial público y al este y norte, zona verde del A.O.S. 17.2 y parcelas edificables A y B.

COAM
VISADO
Exp. nº: TL/025992/2012
Fecha: 26/11/2012

Reg. documental TL/025992/2012 Expediente 200834356 Id 2008047705 fecha 26/11/2012

COAM
VISADO
Expediente: TL/025992/2012


Finca nº 5

PARCELA PÚBLICA RESULTANTE ZONA VERDE I (sin estacionamiento bajo rasante)

Esta finca, junto con la ZONA VERDE II (con construcción bajo rasante) está calificada con ordenanza ZU-ZV.1 en el vigente Plan General. Entre ambas reúnen una superficie de 2.936,32 m²s, superiores a los 2.859,00 m²s suma de las superficies de las zonas verdes identificadas en el P.G.O.U. como 7.11.1 y 7.11.6 que están dentro del A.O.S. 17.2.

El conjunto de zona verde es de cesión obligatoria y gratuita, proviene de parte del Sistema General nº 6 y fue obtenido por el Ayuntamiento según el proyecto de reparcelación del Plan Parcial nº 7 del P.G.O.U. de 1.985.

La finca Zona Verde I tiene una superficie total de 2.017,03 m²s, si bien se encuentra disgregada en siete subparcelas que se relacionan a continuación:



- Parcela 5.1.1	64,57 m ² s
- Parcela 5.1.2	35,18 m ² s
- Parcela 5.1.3	3,57 m ² s
- Parcela 5.1.4	30,24 m ² s
- Parcela 5.1.5	26,60 m ² s
- Parcela 5.1.6	47,04 m ² s
- Parcela 5.1.7	1.809,61 m ² s

Parcela suma de siete menores que se encuentran disgregadas en el terreno. La superficie mayor tiene forma irregular con varias líneas quebradas, de oeste a norte en perpendicular a la M-856 de 14,29 m en línea recta; de norte a este en paralelo a la carretera, línea curva de 10,51, arco de 21,06 m, línea recta de 12,41 m; tramo recto de 10,39 m, línea recta de 10,54 m, línea recta de 5,44 m, tramo recto de 10,45 m, recta de 25,58 m, línea recta de 5,93 m; arco de 6,96 m ya cercano a la glorieta, arco de 4,56 m, arco de 6,15 m y arco de 10,72 m hasta el arranque de la línea paralela a la Avenida Olímpica; sigue con tramo recto de 22,43 m, de sur a norte, línea recta de 3,10 m, de oeste a este, tramo recto de 8,19 m, arco de 22,21 m y tramo final oblicuo que cierra la parcela, de 97,31 m.

Las zonas aisladas mencionadas se alinean con la Avenida Olímpica. Son seis isletas rectangulares con uno de los lados de medida constante: 3,10 m; las longitudes de las zonas verdes son, de este a oeste, 15,17, 8,58, 9,75, 1,15, 11,35 y 20,83 metros lineales, con intervalos de separación, de este a oeste, de 4,50, 3,00, 1,40, 3,80, 8,00, 4,00 y 9,62 m.

Linderos

Al oeste y noroeste limita con el ámbito del A.O.S. 17.1; al noreste limita con la carretera de Villaviciosa de Odón (M-856), al este con la glorieta Héroes de la Libertad y al suroeste con la Avenida Olímpica.

29

Reg. documental TL/025992/2012 Expediente 2008594356 Id. 2088047705 fecha 26/11/2012

COAM VISADO
Expediente: TL/025992/2012
Fecha: 26/11/2012

Finca n° 6
PARCELA PÚBLICA RESULTANTE ZONA VERDE II (sobre estacionamiento bajo rasante)

Esta finca, junto con la ZONA VERDE I (sin edificación bajo rasante) está calificada con ordenanza ZU-ZV.1 en el vigente Plan General. Entre ambas tienen una superficie de 2.936,32 m², superior a los 2.859,00 m² suma de las superficies de las zonas verdes identificadas en el P.G.O.U. como 7.11.1 y 7.11.6 que están dentro del A.O.S. 17.2.

El conjunto de zona verde es de cesión obligatoria y gratuita, proviene de parte del Sistema General n° 6 y fue obtenido por el Ayuntamiento según el proyecto de reparcelación del Plan Parcial n° 7 del P.G.O.U. de 1.985.

La finca Zona Verde II tiene una superficie total de 919,30 m²s, que al igual que la finca precedente, se encuentra disgregada en ocho subparcelas, enumeradas como sigue:

- Parcela 6.1.1 39,57 m²s
- Parcela 6.1.2 21,56 m²s
- Parcela 6.1.3 2,18 m²s
- Parcela 6.1.4 18,53 m²s
- Parcela 6.1.5 616,68 m²s
- Parcela 6.1.6 28,82 m²s
- Parcela 6.1.7 191,95 m²s



Parcela igualmente disgregada, suma de siete menores. De oeste a este, la primera subparcela es un rectángulo de 1,90 por 20,83 m, la segunda, rectángulo de 1,90 por 11,35 m a 4,00 m de la anterior, la tercera, rectángulo de 1,90 por 1,5 m a 8,00 m de la previa; la siguiente, de 1,90 por 9,75 m a 3,80 m de la anterior; según oeste a este de la precedente, y a 1,40 m de ella, se delimita la siguiente con un perímetro mixto irregular de tramos rectos y curvos: al sur, línea recta de 8,58 m de oeste a este, según alineación a la Avenida Olímpica, de sur a norte, línea recta de 25,80 m, de sur a noreste, tramo curvo de 18,59 m, de este a sureste, línea recta oblicua de 5,30 m, desde éste punto hacia el noroeste, tramo recto oblicuo de 47,84 m, de norte a sur, línea recta de 13,91 m, de oeste a este, tramo rectilíneo de 13,99 m, de norte a sur, línea recta de 31,00 m, de oeste a este, tramo rectilíneo de 1,40 m y de norte a sur, línea recta de 8,90 m.

La siguiente subparcela es otro rectángulo de 1,90 m por 15,17 m y la que resta es una figura irregular: de norte a noreste, línea recta de 20,35 m, de norte a sur, arco de 22,21 m, de este a oeste, línea recta de 8,19 m, de sur a norte, tramo rectilíneo de 1,90 m, de oeste a este, línea recta de 3,23 m, de sur a norte, tramo rectilíneo de 18,29 m y de este a noroeste, tramo curvo de 14,17 m.

Linderos

El de mayor longitud corresponde al viario de la Avenida Olímpica. Al este limita con la glorieta de los Héroes de la Liberta, al noreste con la zona verde inmediata a la carretera de Villaviciosa y el resto lo delimitan las parcelas edificables A y B.

25

Reg. Documental TL/025992/2012 Expediente 2006594336 N 2006047705 fecha 26/11/2012

14 ESTUDIOS SECTORIALES

Con el fin de evaluar el impacto que los usos previstos en este Plan Especial pueda producir, se han realizado los siguientes estudios:

ESTUDIO DE RUIDO

Redactado por la empresa "MELISSA Consultoría e ingeniería ambiental S.L." "Estudio de ruido para el ámbito de ordenación singular situado entre la Av. Olímpica y la carretera de Villaviciosa. Móstoles. Madrid" en diciembre de 2.011", que se adjunta como anexo 5 y que concluye:

"16 CONCLUSIONES

El desarrollo del ámbito de ordenación singular no supondrá la superación de los límites establecidos como objetivos de calidad acústica para áreas con uso mayoritariamente comercial, independientemente del tipo de normativa aplicada. Por tanto, no será necesaria la aplicación de medidas correctoras. En cuanto al efecto sobre el confort acústico del entorno, causado por el tráfico existente, resulta imperceptible."

ESTUDIO DE TRÁFICO

Redactado también por la empresa "MELISSA Consultoría e ingeniería ambiental S.L." "Estudio de tráfico para el ámbito de ordenación singular situado entre la Av. Olímpica y la carretera de Villaviciosa. Móstoles. Madrid" en diciembre de 2.011", que se adjunta como anexo 6 y que concluye:

"9 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El porcentaje de incremento del tráfico causado por el desarrollo del ámbito es de tan solo un 1,2 %. Este volumen de tráfico es imperceptible y perfectamente asimilable por los viarios existentes."

15 CARGAS URBANÍSTICAS

El promotor del Plan Especial asume en la proporción de su propiedad la ejecución de la urbanización, que debido a la vinculación con el proyecto de ejecución de la obra, se realizará al tiempo que ésta.

Asimismo, cederá al Ayuntamiento las fincas correspondientes a la zona verde pública y vialidad una vez urbanizadas, y soterrará la línea eléctrica que atraviesa el A.O.S. 17.2.

Estas cargas urbanísticas se entienden sin perjuicio de otras asumidas por la propiedad y acordadas en el convenio de gestión.

COAM
VISADO
Exp. nº: 21/025992/2012
Fecha: 17/12/2012

16 COMPROMISOS ASUMIDOS

En la urbanización a realizar por la propiedad, no se plantarán árboles u otras especies vegetales de valor en el área de futuro vial frente de la carretera de Villaviciosa de Odón (CM-856), con el fin de evitar futuros costes de traslado. Además, considerando que el aparcamiento está, en gran parte, bajo la zona verde, el promotor asume el mantenimiento de ésta última de forma integral.

17 CONSECUENCIAS SOCIALES

En la actualidad, la empresa ASMOBEL S.A. cuenta con cinco empleados en la nave comercial de la Avda. Olímpica nº 25, que serán trasladados a sus dependencias situadas en la calle Mercurio nº 38 de la misma localidad de Móstoles, según compromiso recogido en el Convenio firmado por el promotor con el Excmo. Ayuntamiento de Móstoles.

Por otra parte, del desarrollo del presente Plan Especial y posterior construcción puede derivarse la creación de no menos de 100 nuevos puestos de trabajo, junto a la importante inversión que materialice los más de 15.000 m² de construcción estimados.

18 TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

De acuerdo con la vigente Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid y la normativa legal de carácter local aplicable al municipio de Móstoles, la aprobación inicial corresponde a la Junta de Gobierno local, que someterá el documento a información pública durante el plazo mínimo de un mes.

Transcurrido dicho plazo, se contestarán las alegaciones que se hayan producido, introduciéndose las modificaciones aceptadas por el Ayuntamiento, seguidamente se someterá a la aprobación definitiva por el Pleno Municipal y será publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Si las modificaciones incluidas en el documento afectasen al mismo de forma determinante, previamente a su aprobación definitiva deberá realizarse una nueva exposición al público.

A continuación de la publicación de la aprobación definitiva de este Plan Especial y considerando que su promotor es propietario único, se tramitará un Proyecto de Reparcelación en el que se definirán las fincas aportadas dentro y fuera del ámbito y las resultantes de acuerdo con las determinaciones de este Plan Especial, para su inscripción en el Registro de la Propiedad, remitiéndose al Ayuntamiento una copia del citado Proyecto de Reparcelación ya registrado.

27

Reg. documental: TI/025992/2012 Exp. nº: 21/025992/2012 Fecha: 17/12/2012

19 ÍNDICE DE PLANOS

Los que se incorporan al presente Plan Especial se agrupan en planos de las parcelas aportadas y resultantes (incluyendo el de situación y emplazamiento) y planos de información de servicios:

- PE_1 Situación y emplazamiento
- PE_2 Delimitación del ámbito y fincas iniciales
- PE_3 Ordenación y calificación
- PE_4 Ordenación y descripción orientativa de las parcelas resultantes edificables Ay B, sobre rasante
- PE_5 Ordenación y descripción orientativa de la parcela resultante total edificable bajo rasante
- PE_6 Ordenación y descripción orientativa de la parcela resultante edificable bajo rasante I
- PE_7 Ordenación y descripción orientativa de la parcela resultante edificable bajo rasante II
- PE_8 Ordenación y descripción orientativa de la parcela resultante edificable bajo rasante III
- PE_9 Ordenación y descripción orientativa de la parcela resultante Viario Avenida Olímpica
- PE_10 Ordenación y descripción orientativa de la parcela resultante total sobre rasante Zona Verde.
- PE_11 Ordenación y descripción orientativa de la parcela resultante Zona Verde I (sin garaje subterráneo)
- PE_12 Ordenación y descripción orientativa de la parcela resultante Zona Verde II (sobre garaje subterráneo)

- SU_1 Servicios urbanísticos / suministro eléctrico
- SU_2 Servicios urbanísticos / red de gas natural
- SU_3 Servicios urbanísticos / red telefónica
- SU_4 Servicios urbanísticos / abastecimiento de agua
- SU_5 Servicios urbanísticos / red de saneamiento



20 RESUMEN ECONÓMICO

Para el desarrollo del presente Plan se resume seguidamente su valoración según los epígrafes siguientes:

- Edificación de parcelas edificables	5.000.000,00 €
- Tratamiento de zonas verdes	40.000,00 €
- Viario	20.000,00 €
- Tasas y permisos	303.000,00 €
- Adquisición de suelo municipal, 500,00 m ²	360.000,00 €
Total	5.723.000,00 €

lo que representa una repercusión por metro cuadrado construido de 332,73 €/m².

21 CONCLUSIÓN

Con el contenido de la presente Memoria, los Anexos y la documentación gráfica previamente relacionada, consideramos suficientemente descrita la finalidad y condiciones del Plan Especial redactado para el desarrollo urbanístico del Ámbito de Ordenación Singular 17-2, enmarcado en el Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles (abril de 2.009). Cualquier duda para su interpretación será resuelta por el técnico que suscribe, que asimismo atenderá las aclaraciones, documentación, correcciones, etc. que se requieran por el Ayuntamiento para la aprobación del mismo.

El Plan habilita la tramitación de la correspondiente Licencia de Reparcelación, así como la inscripción por división horizontal de los edificios resultantes.

Madrid, julio de 2012

Promotor, conforme,

José Luis Arribas Romero
ASMOBEL S.A.

Francisco Martínez, arqto.

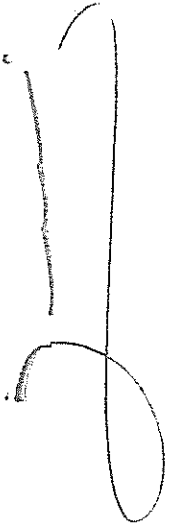
COAM VISADO
Exp. nº: TL/025987/2012
Fecha: 26/11/2012

Reg. documental TL/025987/2012 Expediente 200659436 If 2008047705 fecha 26/11/2012

NORMAS URBANÍSTICAS

- 1 ESPECÍFICA ZU-TC.1 – A.O.S. 17.2
- 2 ZU-AE4 / ZU-TC1
- 3 ZU- ZV.1
- 4 ZU-RV

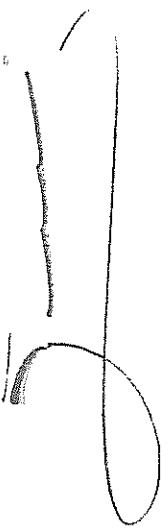
COAM
VISADO
Exp. No: TL/025992/2012
Fecha: 26/11/2012



Rep. Documental TL/025992/2012 Expediente 2008394356 Id. 2008047705 fecha 26/11/2012

1 ORDENANZA ESPECÍFICA ZU-TC.1 – A.O.S. 17.2

COAM
VISADO
Exp. no: TL/023992/2012
Fecha: 28/11/2012



Rep. Documental TL/023992/2012 - Expediente 200649436 - Id 2008047705 fecha 28/11/2012

La presente ordenanza es la propia del ámbito A.O.S. 17.2, remitiéndose a la ZU-TC.1 del Plan General en lo que sea de aplicación y, transitoriamente, a la ordenanza ZU-AE4.

COAM
VERDADO
Expediente: TI/025992/2012
Fecha: 28/11/2012

1 Determinaciones de volumen

Alineaciones

Regirán las establecidas en los planos del presente Plan Especial

Altura máxima y número de plantas

La relación entre número de plantas y altura medida hasta la parte inferior del forjado de la última planta será la siguiente:

* En la parcela A será de 20,00 m hasta la cota superior del forjado de cubierta y un máximo de cuatro plantas. Por tanto, la relación entre altura máxima y número de plantas no se verá afectada por las limitaciones señaladas en el punto 10 del artículo III.2 de las Normas Urbanísticas Generales.

* En la parcela B será de 10,00 m hasta la cota superior del forjado de cubierta y un máximo de dos plantas.

Edificabilidad

Parcela A: 6.666,52 m²

Parcela B: 500,00 m²

Frente mínimo de parcela

En ambas parcelas, 10 m

Ocupación máxima

Parcela SR_01: 100%

Parcela SR_02: 70%

Parcela mínima

Parcela SR_01: 3.000 m²

Parcela SR_02: 500 m²

Retranqueos

Según las alineaciones marcadas en los planos del Plan Especial del AOS 17.2

Patios interiores

Se autorizan en planta baja y plantas sobre rasante.

2 Determinación de usos

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las normas urbanísticas generales del P.GO.U. de Móstoles, estando autorizados asimismo los despachos profesionales, clínicas y policlínicas, escuelas de infancia, centros preescolares y centros de enseñanza reglada.

Reg. documentat TI/025992/2012 Expediente 200549436 Id 2008047705 fecha 28/11/2012

3 Zonas verdes

Son las recogidas en el plano general de alineaciones y usos del Plan Especial del AOS 17.2 (plano PE_2).

Se permiten vistas a las zonas verdes en las alineaciones de edificación.

Ajardinamiento

En la zona inmediata a la carretera de Villaviciosa de Odón, únicamente se permite la plantación de especies de bajo porte y en ningún caso arbóreas, con el fin de no dificultar la futura unión con la zona verde del PP7 existente en margen derecho de la carretera M-508 (tramo desde la Glorieta de los Héroes de la Libertad hasta la primera rotonda de conexión con la A-5).

Dada la existencia de estacionamiento subterráneo en buena parte del subsuelo de la zona verde, se podrán disponer en ella maceteros para plantación de cualquier especie vegetal.

Determinaciones de volumen

Determinaciones sobre uso del suelo

Se permiten:

- accesos a aparcamientos subterráneos, salidas de evacuación y ventilaciones naturales o forzadas.
- instalaciones de servicios bajo rasante (transformadores eléctricos o similares e islas subterráneas destinadas a depósitos de basuras).

En ningún caso se podrá superar con instalaciones sobre rasante de cualquier tipo el 15% de la superficie de la zona verde.

4 Régimen de suelo en terrenos ocupables

En la parcela edificable A se permitirá la división de propiedad horizontal. Su régimen de gestión será el proveniente del proyecto de ejecución de obras. A tal efecto, queda limitada a 50 m²c la superficie mínima de locales de atención al público.

El P.G.O.U. señala las alineaciones obligatorias de las vías estructurantes, admitiendo su ajuste en aquéllos proyectos de urbanización que se tramiten.

En el presente caso del Plan Especial A.O.S. 17.2, se considera a tales efectos la futura rectificación del ramal de conexión con la A-5 desde la Glorieta de los Héroes de la Libertad hasta el puente del ferrocarril de cercanías, pretendiendo reunir las zonas verdes actualmente dispuestas a ambos lados de la vía. Las características formales de dicha actuación serán, en su momento, objeto de competencia municipal.

5 Protección estética del espacio público (ordenanzas generales)

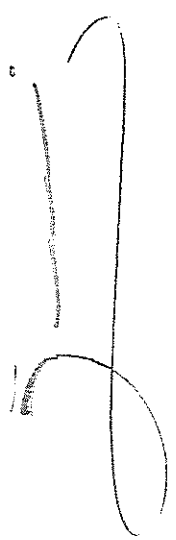
Las condiciones de rótulos, molduras decorativas, banderines y cualquier otro elemento publicitario, informativo u ornamental de la edificación, así como las condiciones de carteleras, vallas publicitarias, rótulos informativos de obras en ejecución, señalización de empresas, actividades y polígonos industriales,

Reg. documental TL/025992/2012 Expediente 2008047705 fecha 29/11/2012

terciarios o comerciales, se registrarán por las estipulaciones señaladas en el Plan General, con las siguientes excepciones:

- los rótulos a instalar sobre la altura de coronación del edificio, que podrán tener una altura de letra de hasta 2,00 m, salvo disposición en contrario de las especificaciones estéticas del Catálogo de Bienes Protegidos.
- los soportes publicitarios (postes), con o sin movimiento y/o iluminación, cuya altura máxima sobre la rasante del punto de instalación no superará los 15,00 m.
- sobre la cota del cerramiento de fachada, se permitirán estructuras ligeras como soporte publicitario, a modo de torreones vacíos, siempre que carezcan de plano de cubierta y no incorporan cerramiento opaco. Se limitarán a 25 m² en planta y una altura máxima de 8,00 m medidos sobre la cota del cerramiento de cubierta.

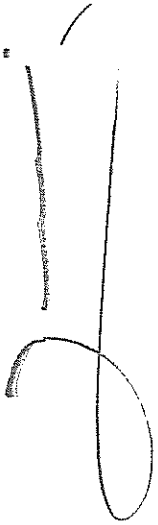
COAM
VISTADO
Exp. no. TL/025992/2012
Fecha: 28/11/2012



Reg. documental TL/025992/2012 Expediente 2008394936 Id 2008047703 fecha 28/11/2012

2 **NORMAS ZU-AE4 / ZU-TC1**

COAM
VISADO
Exp. n.º: TJJ025992/2012
Fecha: 26/11/2012



Reg. Documental TJJ025992/2012 Expediente 2066304936 Id 200804795 Fecha 26/11/2012

ORDENANZA ZU-AE-4

Objeto.- Regula el uso del suelo y la edificación en parcelas industriales aisladas o en pequeños conjuntos que, en el momento de redactarse el Plan General no constituyen polígonos industriales y en las que se prevé la redacción de un Plan Especial de Mejora Urbana.

Contiene dos tipos de determinaciones:

Determinaciones de carácter transitorio.- Aplicables inicialmente a todas las parcelas incluidas en la zona hasta tanto se apruebe en Plan Especial de Mejora y, en su caso, el proyecto de urbanización y el de parcelación.

Determinaciones de carácter no transitorio.- Aplicables a todas las parcelas que después del Plan Especial permanecen con uso genérico productivo. Al resto de las parcelas les será de aplicación la ordenanza del uso predominante definitivo (ZU-R2 para el uso residencial y ZU-TC-1 para el uso terciario comercial). En todos los supuestos la implantación de nuevos usos o actividades que dieran 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, (Plan Especial o Plan Parcial), cuya aprobación es condición imprescindible.

1.- Determinaciones transitorias hasta tanto apruebe el Plan Especial.-

1.1. Determinaciones de Volumen.-

Alineaciones.- Serán las existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan General.

Altura máxima.- Será la existente en el momento de la aprobación inicial del Plan General. En procesos de modernización se admiten mayores alturas para elementos del sistema productivo que así lo requirieran para su correcto funcionamiento.

Edificabilidad.- Será la existente en el momento de la aprobación del Plan General que estuviera amparada por licencia.

Frente mínimo de parcela.- El existente en el momento de la aprobación inicial del Plan General.

Ocupación.- La ocupación máxima será la existente en el momento de la aprobación inicial del Plan General amparada por licencia.

Parcela mínima.- Será la existente en el momento de la aprobación inicial del Plan General. No se permiten parcelaciones salvo que circunstancias sociales excepcionales lo aconsejen a juicio de la Comisión de Gobierno.

Retranqueos.- Serán los existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan.

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

1.2. 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.

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 70% de la edificabilidad de la manzana.

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominante

Industria, talleres y almacenes.
Terciario industrial.

b.2) Compatibles en edificio exclusivo:

Ninguno distinto del predominante.

b.3) Usos compatibles compartidos.-

b3.1) *Del uso genérico productivo*.-
Oficinas al servicio del uso predominante.

b_{3.2}) *Del uso genérico equipamientos.-*
Deportivo sin espectadores.
Zonas verdes y espacios libres.

b_{3.3}) *Del uso genérico red viaria.-*

Aparcamientos. Los aparcamientos exigibles están en función de los usos que se instalen en cada parcela con los siguientes estándares para actividades de nueva implantación.

Deberá reservarse 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de cualquier uso de los admitidos, excepto oficinas para las que se reservará 1 plaza por cada 50 m²c.

b_{3.4}) *Del uso genérico infraestructuras.-*

Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio .

2. Determinaciones no transitorias.-

Para los Ámbitos de Ordenación Singular serán las correspondientes a la Ordenanza ZU-R2.

Para las Zonas que permanecen con uso industrial o terciario las siguientes.

2.1. Determinaciones de volumen.-

Alineaciones.- Serán las fijadas en el Plan Especial recogiendo las indicaciones de las fichas de ordenación incluidas en el tomo de Gestión.

Deberán respetar la Leyes de Carreteras y sus Reglamentos en parcelas con frente a redes viarias supramunicipales.

Altura máxima.- La altura máxima será de 12 m., exceptuando los elementos del sistema productivo que para su correcto funcionamiento requirieran mayor altura.

Edificabilidad.- La superficie edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela inicial un coeficiente de 0,6 m²/m² (si la edificabilidad existente, amparada por licencia, fuera mayor se respetará aunque el coeficiente resultante fuera mayor).

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

Minipolígonos.- En parcelas resultantes de superficie superior a 10.000 m² se admite la ejecución de minipolígonos con las condiciones especificadas en la Ordenanza ZU-AE-1.

Multiempresas.- Se admite la subdivisión de un edificio en actividades diferentes conforme a las condiciones especificadas en la Ordenanza ZU-AE-1. El límite de implantación se determinará en el Plan Especial que según las mismas es preceptivo.

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

Parcela mínima.- La parcela mínima será de 800 m².

Retranqueos.- Los retranqueos mínimos serán de 5 metros a fachada a vía pública y 3 metros al resto de linderos. En industrias existentes amparadas por licencia se respetarán los retranqueos existentes durante todo el periodo de vida de la edificación siempre que no afecten a vías públicas.

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

2.2. Determinaciones de Uso y destino de la edificación y el suelo.-

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

a) Uso Genérico

Productivo.- Que deberá consumir al menos un 80% de la edificabilidad de la manzana.

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominante:

Industrial talleres y almacenes.

Terciario productivo industrial (en parcelas con frente a la M-858 y a la antigua carretera nacional).

b.2) Compatibles en edificio exclusivo. al menos el 70% de la superficie construida de la manzana deberá destinarse al uso predominante.

b2.1) *Del uso genérico abastecimiento y consumo.*-

Restaurante. Caso de que sea autorizado expresamente en el Plan Especial en el que se deberá incluir un estudio que documente la compatibilidad del uso con las actividades del entorno y la funcionalidad de la red viaria.

b2.2) *Del uso genérico productivo.*-

Terciario, productivo y de servicios, excepto PT-1 (oficinas unitarias, no conjunto de despachos profesionales o pequeñas oficinas en alquiler o propiedad).

Comercio Industrial.

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

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

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

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.

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

b.2.4) *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.2.5) *Del uso genérico infraestructuras.-*

Servicios urbanos.-Centros de transformación, subestaciones.

b.3) Usos compatibles compartidos.- (De aplicación también en el caso de multiempresas)

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.).

b.3.2.) *Del uso genérico productivo.-*

Terciario productivo, servicios.

b.3.3) *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.3.4) *Del uso genérico red viaria.-*

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

Estándar general: 1,5 por cada 100 m²c.

Estándares específicos: Terciario productivo servicios, 1 plaza por cada 50 m²c, Restaurantes 1 plaza por cada 10 m² de superficie de comedor.

Comercio Industrial: 1 plaza por cada 25 m² de superficie de exposición y venta.

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

b_{3.5}) *Del uso genérico infraestructuras.-*
Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio.

NOTA.-

1. Usos en el espacio de retranqueos:

A alineación exterior:

Permitido

No permitido

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

- Almacenamiento
- Instalaciones auxiliares
- Construcciones auxiliares
- Depósito de residuos no controlados

A linderos laterales y trasero:

Permitido

No permitido

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

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

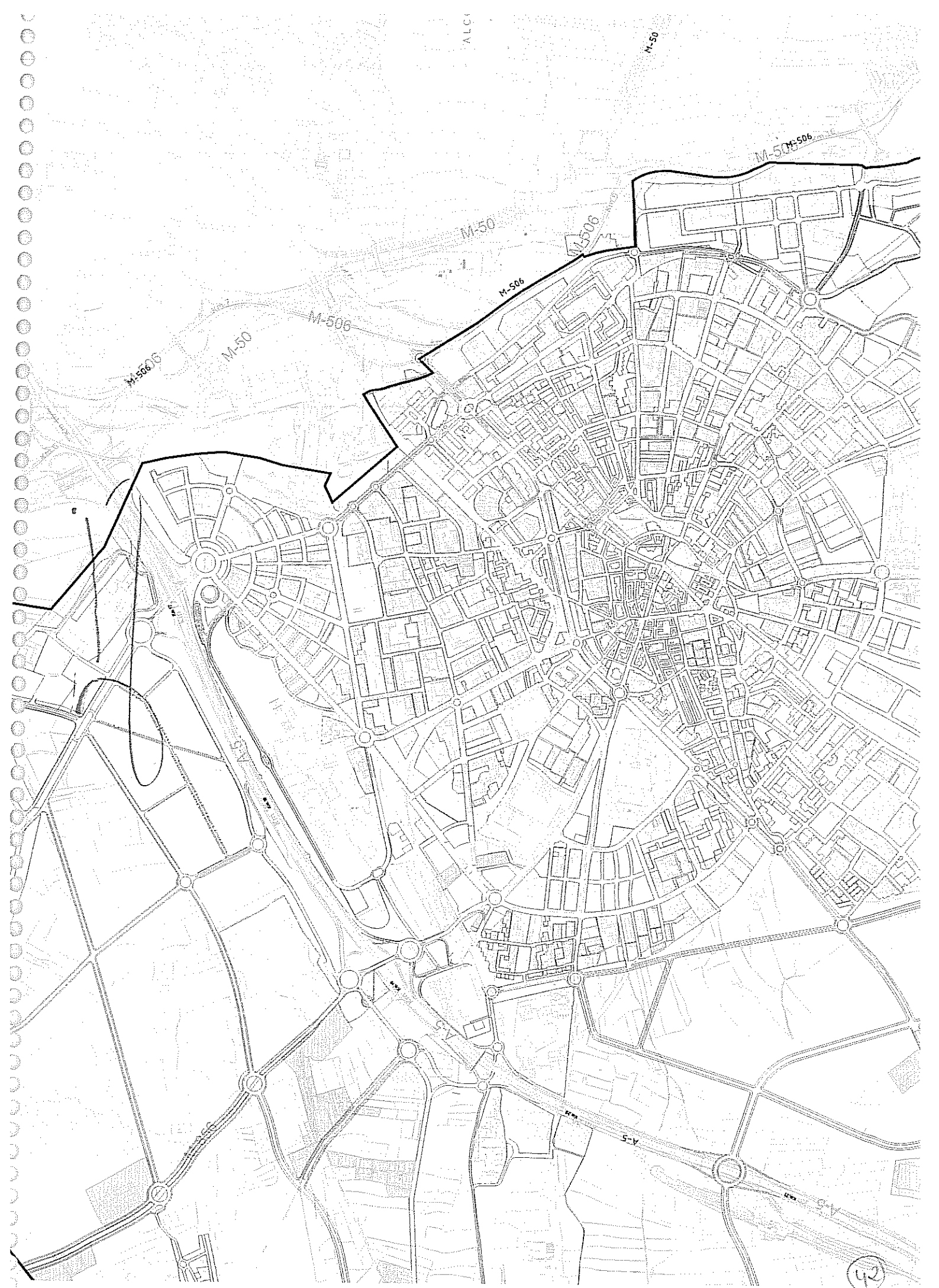
(*) Deberán dejar un paso libre en planta de 3,00 m. de ancho para permitir el paso a los camiones de bomberos.

2. - Sustitución de usos o edificaciones existentes.

Quando se plantee la sustitución de los edificios existentes deberá presentarse un estudio de caracterización de suelos, junto con los estudios analíticos de suelo en los casos en que así se determine por el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid, que ya se ha definido positivamente en los casos de:

- JABER, S.A. (2806205)
- GARCIMAR (28509207)

Reg. documental TL/0255992/2012 Exp. nº: 2008047795 Fecha 28/11/2012



ALC

M-50

M-50/M-506

M-50

M-506

M-506

M-506

M-50

M-506

ORDENANZA ZU-TC-1

Objeto.- Regula la edificación y el uso del suelo en parcelas de uso predominante pequeño comercio (excepto grandes superficies) y hostelería y ocio.

Determinaciones de Volumen.-

Alineaciones.- Serán las definidas en el plano de alineaciones del Plan General y, con carácter subsidiario las definidas por el Plan Parcial del sector en el que se incluye la parcela o, en su caso, las definidas en el Plan Especial de Mejora Urbana.

Altura mínima.-

Dos plantas 12 m. o la existente en el momento de la aprobación inicial del Plan General si fuera mayor. En el caso de los AOS 17-1 y 17-2 la fijada en el Plan Especial.

Edificabilidad.- Será la siguiente:

La existente en el momento de la aprobación inicial del Plan General en todas las reservas excepto las que se indican a continuación para las que se fija la superficie que se señala en la relación adjunta.

- Reserva PP-3 - 1.600 m²c
- Reserva PP-5 - 2.000 m²c
- Reserva PP-8 - 4.758 m²c de los que 1.526 m²c como máximo serán de uso comercial
- Reserva PP-11 - 400 m²c
- Reserva nº 1 - 8.000 m²c
- Reserva nº 2 - 8.000 m²c
- AOS 17-1 - 1,7 m²/m² sobre parcela inicial
- AOS 17-2 - 1,7 m²/m² sobre parcela inicial
- Reserva nº 3 - 0,33 m²/m² sobre parcela inicial

Ocupación máxima.- Será la siguiente:

La existente en el momento de la aprobación inicial del Plan General para todas las reservas excepto las que se especifican a continuación: 80% en las reservas PP-3 y PP-8, 70% en la reserva PP-1 y 1, el resultado de aplicar las condiciones de replanteo en la reserva PP-5 y la indicada en el plano de alineaciones en la reserva nº 2. La indicada en el Plan Especial para los AOS 17-1 y 17-2.

Parcela mínima.- Será la siguiente:

La existente en el momento de la aprobación inicial del Plan General para todas las reservas excepto las que se especifican a continuación: en la Reserva PP-3, 2.000 m²; reserva PP-5, 1.395 m²; reserva PP-8, 6.104 m²; reserva PP-11, 654,32 m² y 1.000 m² en las reservas 1 y 2. La indicada en el Plan Especial para los AOS- 17.1 y 17.2.

Retranqueos.- Serán los siguientes:

Los existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan General para todas las reservas excepto las que se especifican a continuación: 3 m. a todos los linderos en las reservas PP-3, PP-8 y PP-11, 5 metros a todos los linderos excepto al lindero de fachada en el que no se exige retranqueo en la reserva PP-5 y no se exigen retranqueos en las reservas n^{os} 1 y 2 salvo las derivadas de la NU-RC. La indicada en el Plan Especial para los AOS-17.1 y 17.2.

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

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

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

a) Uso Genérico

Abastecimiento y consumo.- Que deberá consumir al menos un 51% de la edificabilidad de la manzana.

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominante:

Pequeño y mediano comercio y Hostelería y Ocio.

b.2) Compatibles en edificio exclusivo:

b.2.1) *Del uso genérico abastecimiento y consumo.-*

Hostelería y ocio siempre que no se supere el índice máximo de concentración de actividad correspondiente a la calle por la que tenga acceso.

b.2.2.) *Del uso estancia y residencia.-*
Hoteleros.

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

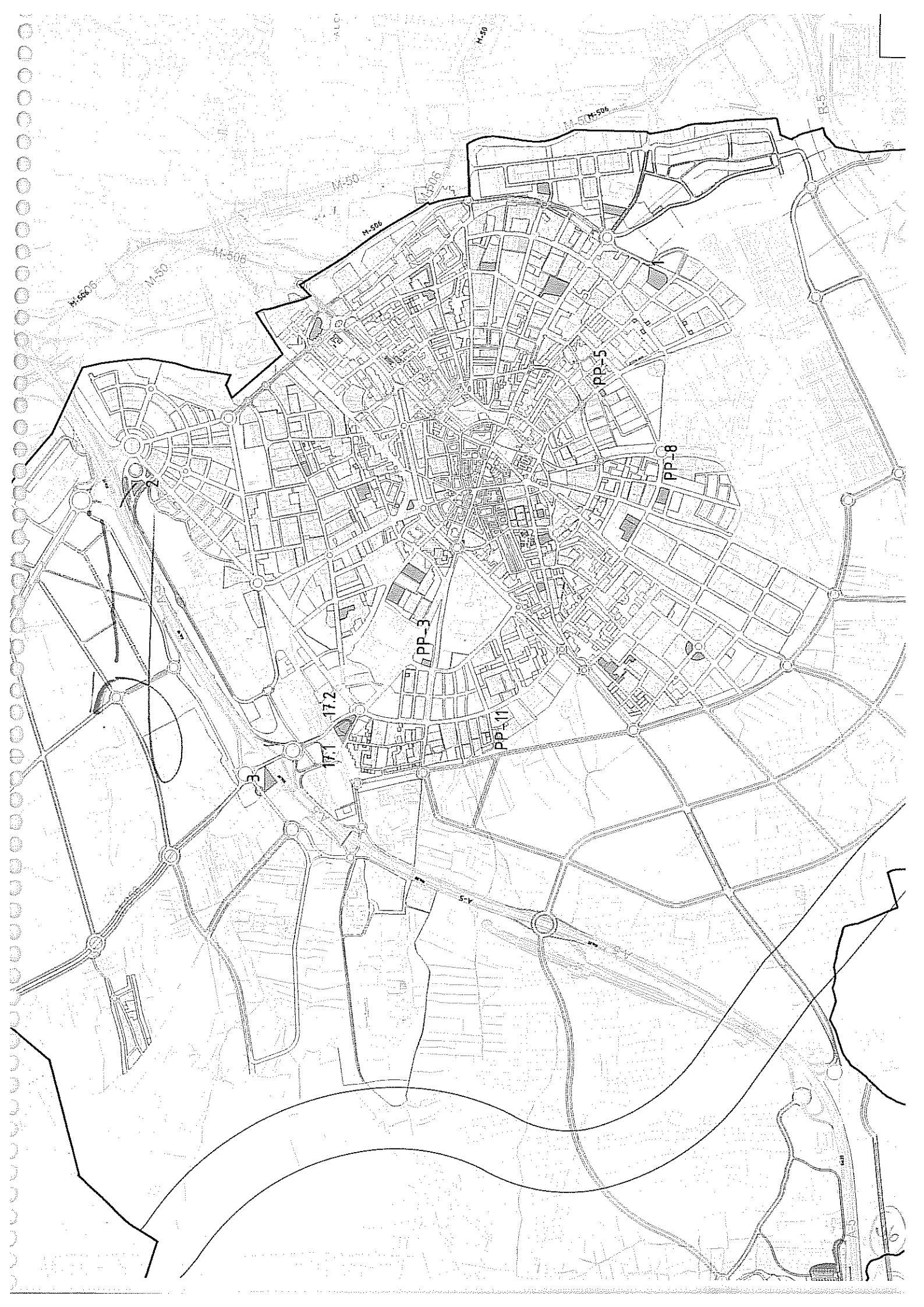
Oficinas, bancos, cajas, etc.

Comercio industrial.- Industria escaparate.

- b_{2.4}) *Del uso genérico equipamientos.-*
Bienestar social.- Servicios sociales generales.
Deportivo sin espectadores.
Docente.- Guardería siempre que disponga de espacio libre accesible sin interferencia con el tráfico rodado. Enseñanza no reglada.
Servicios Administrativos.- Oficinas de la Administración.

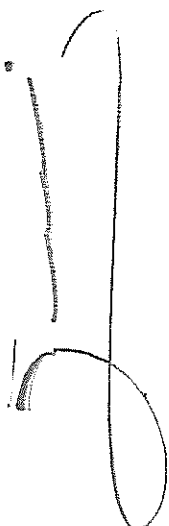
b.3) Usos compatibles compartidos.-

- b_{3.1}) *Del uso genérico abastecimiento y consumo.-*
Hostelería y ocio siempre que no se supere el índice de máximo de concentración de actividad correspondiente a la calle por la que tenga acceso.
Espectáculos.
- b_{3.2}) *Del uso genérico productivo.-*
Industria, talleres y almacenes.- Pequeña industria y almacén compatible con vivienda.
Terciario productivo y servicios.- Oficinas, bancos, cajas, etc.
Comercio industrial.- Industria escaparate.
- b_{3.3}) *Del uso genérico equipamientos.-*
Deportivo sin espectadores.
Docente.- Centros de investigación, guarderías siempre que disponga de espacio libre accesible sin interferencia con el tráfico rodado.
Sanitario.- Dispensarios, Consultorios.
Consultas médicas.
Oficinas de farmacia y ópticas.
Servicios administrativos.- Oficinas de la administración.
Sociocultural.
Zonas verdes y espacios libres.
- b_{3.4}) *Del uso genérico red viaria.-*
Aparcamientos. Deberá reservarse en construcciones de nueva planta 1 por cada 50 m²c.
- b_{3.5}) *Del uso genérico infraestructuras.-*
Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio.



3 NORMA ZU-ZV.1

COAM
VISADO
Exp. nº: TL/025992/2012
Fecha: 28/11/2012



COAM
VISADO
Exp. nº: TL/0255992/2012
Fecha: 26/11/2012

ORDENANZA ZU-ZV.1

Objeto.- Regula la edificación, uso y urbanización en las zonas verdes y espacios libres de uso público.

Ámbito.- El indicado en el plano de Usos del Suelo E: 1/2.000. Se incluye un plano indicativo como anexo a esta Ordenanza.

Clasificación.-

Se distinguen tres tipos de zonas verdes de uso público:

1.1.- ZV-1. Espacios libres y zonas verdes comunitarias.

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

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

1.2.- ZV-2. Zonas verdes de barrio.

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

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

Son parques de tamaño superior a las 5 Has. utilizables en jornadas de ocio, con desplazamientos que ocupan un tiempo no residual. Pueden ser parques urbanos con altas dosis de diseño pero que incluyen equipamientos singulares como estanques, foros, auditorium... etc. (ZV-3.1) o parques rústicos sometidos a las limitaciones del Suelo No

Reg. documental TL/0255992/2012 Expediente 200839436 Id 2008047705 fecha 26/11/2012

Urbanizable en el que se ubican, que constituyen “pulmones” de la ciudad y tienen escaso tratamiento urbano (ZV-3.2). (Zonas verdes extensivas).

Las tipologías funcionales descritas no son excluyentes de manera que generalmente zonas verdes del tipo 3 cumplen el papel de las del tipo 1 y 2 para las áreas edificables más próximas.

Las zonas verdes del tipo 3 son zonas verdes de la Red General, las del tipo 2 son zonas verdes de la Red Local y las del tipo 1 se computan como zonas verdes de la Red Local.

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

Determinaciones de Volumen.-

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

Las zonas verdes que limiten o se incluyan en el Parque Regional deberán adecuarse al PORN y cumplir lo dispuesto en la Ley 20/99 de 3 de Mayo del Parque Regional del Curso Medio del Guadarrama y su entorno.

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

Determinación sobre uso y destino de la edificación y el suelo.-

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

Se permiten:

- Pequeños almacenes para guardería de herramientas, aperos y útiles de jardinería.
- Invernaderos e instalaciones complementarias de la conservación del parque.
- Quioscos de periódicos, puestos de flores y bares o restaurantes en tipos 2 y 3.

- Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.
- Instalaciones deportivas, recreativas y/o de ocio consumidoras de volumen en parques de los tipos 2 (con superficie mayor de 3 Has.) y 3 hasta un máximo del 10% de la superficie del parque.
- Instalaciones de servicios bajo rasante (transformador, punto limpio, depósitos de basuras, etc.)
- Aparcamientos subterráneos en tipos 1 y aparcamientos en subterráneo y en superficie en tipos 2 y 3. La superficie bajo rasante ocupada por el Aparcamiento no podrá superar el 25% en tipo 3, no existiendo limitación en los tipos 1 y 2. En cualquier caso la solución constructiva permitirá una plantación superficial en, al menos, el 80% de la extensión total de la reserva¹⁰.
- Salas de reunión, pabellones de exposiciones con carácter provisional y aquellas que no requieran ocupación de volumen (foros, teatros al aire libre, parques infantiles de tráfico... etc.).
- Pequeños puestos de socorro.
- Instalaciones socioculturales permanentes no superando el 1% de la superficie del parque, en tipos 2 y 3.

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

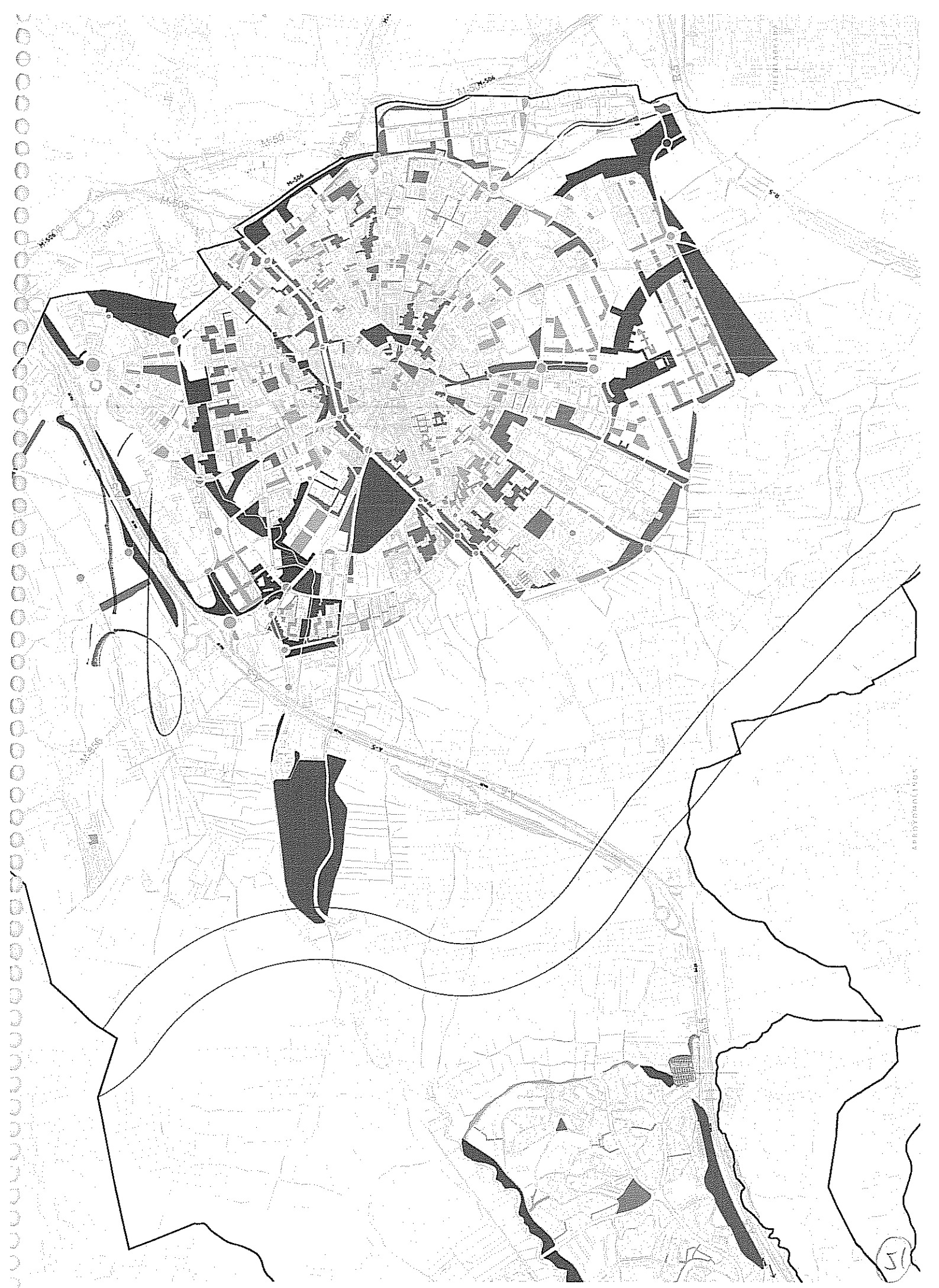
Las zonas verdes incluidas en el Parque Regional, se regularán por lo establecido en el PORN y en la Ley 20/99 de 3 de Mayo del Parque Regional del Curso Medio del Guadarrama y su entorno.

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

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

¹⁰ Los usos que puedan autorizarse bajo rasante garantizarán la conservación "in situ" o previo transplante de los ejemplares de árboles y plantas de valor existentes.

la siguiente dirección: Reg. documental TL/025992/2012 Expediente 2008394356 la 2008047705 fecha 26/11/2012



APEDYCHON LINE

Exp. n.º: TL/025992/2012
 Fecha: 29/11/2012
COAM VISADO

Nº	CIUDAD (m2s)	DISTRITO (m2s)	LOCAL (m2s)	Nº	CIUDAD (m2s)	DISTRITO (m2s)	LOCAL (m2s)
AH 1				AH 2			
1.01		6.756		2.01		12.472	
1.02.1			2.017	2.02		4.264	
1.03			1.855	2.03.1		15.992	
1.04			2.440	2.03.2			3.662
1.05		2.785		2.03.3			2.648
1.06.1		778		2.04.1		6.349	
1.06.2		1.121		2.04.2			945
1.07	24.295			2.05	47.478		
1.08		9.683		2.06		3.905	
1.09		14.052		2.07		5.271	
1.10		8.425		2.08		5.659	
1.11		1.570		2.09			1.440
1.12		8.918		2.10			2.223
1.13		6.766		2.11			1.892
1.14			229	2.12			5.420
1.15		1.306		2.14			1.318
1.16		3.880		2.13			210
1.17			2.532	2.15.1			5.548
1.18			2.002	2.15.2			320
1.19		969		2.15.3			1.282
1.20		2.042		2.16.1		6.195	
1.21		4.712		2.16.2		1.834	
1.22		4.764		2.16.3		1.736	
1.23		864		2.16.4		3.696	
1.24			605	2.16.5		539	
1.25			1.004	2.16.6			314
1.26			402	2.16.7		595	
TOTAL AH1	24.295	79.389	13.087	2.17			707
				2.18.1			456
				2.18.2			491
				2.18.3			478
				2.18.4			466
				2.19.1			237
				2.19.2			641
				2.19.3			657
				2.20			724
				2.21			512
				2.22			417
				2.23			2.580
				TOTAL AH2	47.478	68.507	35.591

Reg. documental TL/025992/2012 Expediente 2006394356 Id 200607705 fecha 26/11/2012

52

Nº	CIUDAD (m2s)	DISTRITO (m2s)	LOCAL (m2s)	Nº	CIUDAD (m2s)	DISTRITO (m2s)	LOCAL (m2s)
AH 3				AH 4			
3.01		7.243		4.01		5.315	
3.02.1			3.684	4.02			1.438
3.02.2			918	4.03			1.427
3.03.1			399	4.04			452
3.03.2			361	4.05			15.380
3.03.3			3.248	4.06			9.956
3.03.4			1.370	4.07			1.634
3.04			4.791	4.08		11.947	
3.05.1			1.653	4.09		8.022	
3.05.2			433	4.10		20.040	
3.05.3			2.650	4.11.1		13.257	
3.06			6.835	4.11.2			1.350
3.07			4.495	4.12.1		2.290	
3.08.1			320	4.12.2		5.817	
3.08.2			338	4.12.3		5.511	
3.08.3			2.713	4.13.1		819	
3.08.4			732	4.13.2		5.179	
3.09		8.383		4.13.3		2.784	
3.10			3.029	4.14.1		4.008	
3.11.1			6.149	4.14.2		5.477	
3.11.2			2.624	4.15			551
3.12.1		13.502		4.16			314
3.12.2			4.483	4.17			404
3.13.1		6.276		4.18			3.537
3.13.2			2.763	4.19			854
3.14		10.054		4.20			729
3.15.1			809	4.21			2.727
3.15.2			685	4.22			1.642
3.16			1.974	4.23			7.200
3.17			2.391	4.24			616
3.18			958	4.25			2.488
3.19.1			276	4.28			211
3.19.2			559	4.29			772
3.20.1			2.775	4.30			375
3.20.2			2.985	4.31			4.820
3.21			381	4.32.1			1.730
3.22.1		10.235		4.32.2			3.119
3.22.2		16.034		4.33			6.677
3.23			1.230	4.34		28.258	
3.24			695	4.35.1			4.569
3.25			5.614	4.35.2			2.157
3.26			2.290	4.36		1.810	
3.27		14.858		TOTAL AH4		120.535	77.130
3.28			5.313				
3.29			2.406				
3.30			4.500				
3.31		8.933					
3.32			2.827				
TOTAL AH3		95.519	92.659				

Rep. documental TI/025992/2012 Expediente 2006394336 Id 2008047705 fecha 26/11/2012

AH5				AH 7.3			
5.1		23.749		7.09.1	6.937		
5.2			1.024	7.11.1			1.715
TOTAL AH5		23.749	1.024	7.11.2			2.265
AH 6				7.11.3	9.066		
6.1			7.657	7.11.4	10.994		
6.2		26.960		7.11.5	11.700		
6.3		20.257		7.11.6			2.017
6.4			2.065	TOTAL AH7.3	38.697		5.997
6.5			2.937	AH 7.4			
TOTAL AH6		47.217	12.659	7.12		1.821	
AH 7.1				7.30	2.260		
7.01	147.722			7.31			267
7.02	14.605			7.32.1			17.321
7.03.1		4.089		7.33			219
7.03.2		3.770		7.44.2			551
7.03.3		2.424		7.50	3.169		
7.03.4			616	TOTAL AH7.4	5.429	1.821	18.358
7.03.5			616	AH 7.5.			
7.03.6			616	7.47	8.955		
7.04			5.356	TOTAL AH7.5	8.955		
7.05		10.692		AH 8			
7.06			1.438	8.01	25.480		
7.08.1	5.565			8.02	32.302		
7.08.2	13.077			8.03.1			8.781
7.08.3	19.163			8.03.2			723
7.08.4	22.449			8.04		7.528	
7.09.3			694	8.05.01		9.898	
7.10		1.935		8.05.2		397	
7.14		5.217		8.06		2.659	
7.15			5.331	8.07			2.612
7.16.1		5.336		8.08.1		4.553	
7.16.2		4.464		8.08.2		4.213	
7.16.4			1.058	8.09		6.804	
7.17			152	8.10		7.589	
7.18.1	4.327			8.11.1		1.629	
7.18.2		2.739		8.11.2		6.710	
7.19		17.740		8.11.3		8.231	
7.19.2			992	8.11.4			438
7.20.1			456	8.12			526
7.20.2			1.049	8.13.1		475	
7.21.1		24.645		8.13.2		429	
7.22.1			164	8.14.1		3.139	
7.22.2			154	8.14.2		921	
7.22.3			146	8.15.1			4.266
7.22.4			235	8.15.2			456
7.23			3.677	8.16.1			893
7.24.1			6.285	8.16.2			851
7.24.2			2.903	8.16.3			1.581
7.26.1			3.362	8.17	10.421		
7.26.2			679	8.18			1.383
7.27		1.033		8.19		3.140	
7.28.1			2.348	8.20			1.949
7.28.2			1.971	8.21			2.677
7.29			2.098	8.22			3.826
7.34			3.882	8.23			1.046
7.35			1.195	8.24		3.182	
7.36.1			529	8.25			562
7.36.2			188	8.26.1			196
7.36.3			145	8.26.2			356
7.37			452	8.26.3			180
7.39.1	13.872			8.26.4			309
7.39.2			1.257	8.27			501
7.39.3			1.221	8.28		7.186	
7.40.1			1.257	8.29			1.952
7.44.1			1.851	8.30		13.427	
7.45		1.706		8.31		6.477	
7.46	5.415			8.32		3.690	
TOTAL AH7.1	246.195	85.789	54.371	8.33		10.371	
AH 7.2				8.34		6.376	
7.07.1			1.196	8.35	84.445		
7.07.2			2.910	8.36	18.217		
TOTAL AH7.2	0	0	4.106	8.37		5.047	
				8.38		4.522	
				TOTAL AH8	170.865	128.592	36.066

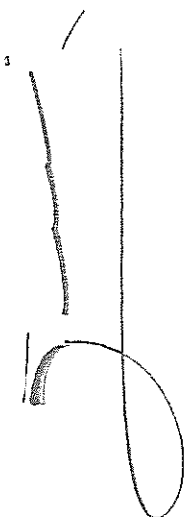
AH 9.1			AH 11			AH 18				
9.01	9.507		11.01		33.218	18.01	93.689			
9.02.1	3.002		11.02			18.02		28.336		
9.02.2	2.094		TOTAL AH11		33.218	994			3.623	
9.03		1.867	AH 12			18.04			450	
9.04.1		3.341	12.01		411	18.11	12.705			
9.04.2		2.603	12.02			18.10			878	
TOTAL AH9.1	14.602	7.812	TOTAL AH12		411	1.330			688	
AH 9.2			AH 13			18.08			2.049	
9.05	8.202		13.01			5.027	18.07		1.098	
9.06	2.241		13.02.1	11.046			18.06		615	
9.07	1.640		13.02.2	39.699			18.05		16.817	
9.08.1	5.393		13.03			1.344	18.03		3.758	
9.08.2		913	13.04	10.004			18.13	96.771		
9.09	600		TOTAL AH13	60.749		6.371	18.14		3.467	
9.10	1.241		AH 14				18.15		3.932	
TOTAL AH9.2	19.317	913	14.01			6.309	18.16		1.443	
AH 10			14.02			5.116	TOTAL AH18	283.165	28.336	38.817
RL-PJ-01-01a	950		14.03	20.346			AH 19		0	0
RL-PJ-01-01b	1.251		14.04			2.576			0	0
RL-PJ-01-04		912	14.05	5.488			AH 20		0	0
RL-PV-01-01	2.445		14.06		18.158				0	3.094
RL-PV-01-02		1.612	14.07.1			353	Parque del Soto			
RL-PV-01-03		4.500	14.07.2			223		361.732		
RL-PV-01-04		4.500	14.08			501				
RL-PV-01-05		4.500	14.09			126	TOTAL REAL	1.721.671	947.001	607.632
RL-PV-01-06		6.169	14.10			520				
RL-PV-01-07	1.615		14.11			275				
RL-PV-01-08m	14.337		14.12			247				
RL-PV-01-09m	2.765		14.13	1.533						
RL-PV-01-10		1.040	14.14			1.765				
RL-PV-01-11		3.255	14.15			490				
RL-PV-01-12		3.329	14.16			1.839				
RL-PV-01-13		6.207	14.17.1			1.819				
RL-PV-01-14		1.583	14.17.2			2.492				
RL-EL-01-01	5.900		14.18			1.344				
RL-EL-01-02	3.791		TOTAL AH14	37.367	18.158	25.995				
RL-EL-01-03m	4.864		AH 15.1							
RL-PJ-02-01m	7.416		15.04			4.892				
RL-PJ-02-02ma	2.003		15.05			8.185				
RL-PJ-02-02mb	2.061		15.06			2.184				
RL-PV-02-01		4.500	15.08			13.080				
RL-PV-02-02		4.230	15.09			1.290				
RL-PV-02-03		3.721	15.10			13.383				
RL-PV-02-04		3.630	15.11			2.694				
RL-PV-02-05		7.649	15.15			321				
RL-PV-02-06		1.560	15.21			800				
RL-PV-02-07		3.320	15.22			1.425				
RL-PV-02-08		3.106	15.23			2.030				
RL-PV-02-09		1.459	TOTAL AH15.1		41.725	8.560				
RL-PV-02-10		1.002	AH 15.2							
RL-PV-02-11		1.140	15.01			15.734				
RL-EL-02-03		1.537	15.02			2.129				
RL-EL-02-04		1.671	15.03			2.426				
RL-EL-02-08		845	15.17	17.555						
RL-EL-02-09		1.346	15.18			816				
RL-PJ-03-01		5.654	15.19			2.782				
RL-PJ-03-02		1.080	15.20			4.310				
RL-PJ-03-03		5.654	TOTAL AH15.2	17.555	16.550	11.647				
RL-PJ-03-04		1.080	TOTAL AH15.1 Y 15.2							
RL-PJ-03-05		1.152	AH 15.3							
RL-PJ-03-06		1.152	15.12			5.375				
RL-PJ-03-07		1.152	15.13			11.359				
RL-PJ-03-08		1.152	15.14			6.387				
RL-PJ-03-09		1.869	TOTAL AH15.3			23.121				
RL-PV-03-01	10.791		AH 17							
RL-PV-03-02		3.072	17.01	29.511						
RL-PV-03-03		9.908	17.02	18.888						
RL-PV-03-04		631	17.04						1.964	
RL-PV-03-05		1.144	17.05						1.963	
RL-PV-03-06		528	17.06.1			8.818				
RL-PV-03-07		2.800	17.06.2			2.935				
RL-PJ-04-01		1.919	17.06.3			8.354				
RL-PJ-04-02		1.324	17.03			17.947				
RL-PJ-04-03		933	TOTAL AH17	48.399	38.054	3.927				
RL-PJ-04-04										775
RL-PJ-04-05										631
RL-PJ-04-06										919
RL-PJ-04-07										631
RL-PJ-04-08										2.066
RL-PJ-04-09										991
RL-PV-04-01										754
RL-PV-04-02										1.144
RL-PV-04-03	1.803									
RL-PV-04-04										1.003
RL-PV-04-05										1.529
RL-EL-04-03a										2.406
RL-EL-04-10										7.583
RL-EL-04-03b		7.962								
RL-PV-05-01		53.960								
RL-PV-05-02a		32.855								
RL-PV-05-02b										602
RL-PV-05-02c										112
RL-PV-05-03										2.483
RL-PV-05-04										2.079
RG-EL-00-01a		185.774								
RG-EL-00-01b		4.467								
RG-EL-00-02		4.080								
RG-EL-00-03		10.462								
RG-EL-00-04		65.113	2.200							
RG-EL-00-05ma		2.769								
RG-EL-00-05mb		3.638								
RG-EL-00-06ma		20.987								
RG-EL-00-06mb		10.671								
Plaza		54.229								
TOTAL AH10	458.790	62.391	146.215							

NOTA: Las superficies de las zonas verdes 7.31-7.32-7.32.2-7.33-13.05 corresponden al ferrocarril una vez soterrado.

55

la siguiente dirección: www.madrid.org
 Reg. Documental TL/025992/2012 Expediente 2006594136 Id 2008047705 fecha 26/11/2012

COAM
VISADO
Exp. no. TL/025992/2012
Fecha: 26/11/2012



Rep. documental TL/025992/2012 Expediente 2006394956 Id 2008047705 fecha 26/11/2012

ORDENANZA ZU-RV

Objeto.- Regula el régimen del suelo y la edificación en los terrenos ocupados u ocupables en base a las previsiones del Plan por usos de dominio público para la circulación de vehículos o peatones en Suelo Urbano. Se complementa con la NU-RC para Carreteras.

El Plan General señala las alineaciones que se entienden obligatorias y una distribución/sección transversal en las vías estructurantes que podrá ajustarse en el Proyecto de Urbanización correspondiente a partir de los estudios de tráfico que puedan realizarse.

Condiciones de diseño.-

El diseño y trazado se regulará por lo dispuesto en las Condiciones Generales del Uso Red Viaria, señalándose aquí algunas matizaciones para el diseño de calles compartidas, y plataformas reservadas, que deben entenderse subsidiarias de las que se incluyan en la Instrucción para el Diseño de la Red Viaria a redactar por el Ayuntamiento.

Calles compartidas o calles de coexistencia.-

Las bandas destinadas específicamente a la circulación de peatones, con un trazado que no sea tortuoso deberán tener una anchura comprendida entre 2,50 y 3 m.

Se diferenciarán unas bandas de protección de la edificación de 0,50 a 0,75 m.

Las bandas de circulación de vehículos tendrán una dimensión máxima de 3 metros admitiéndose su diferenciación con un leve desnivel de 3 a 6 cm. respecto al resto de la calle.

Las plazas de aparcamiento estarán perfectamente delimitadas en el pavimento.

Si en la calle de coexistencia circula un autobús, el carril debe disponerse por el centro con una señalización clara del tipo bolardos o similar separados por una distancia mínima de 0,90 m.

En lo que se refiere a firmes se recomienda el firme con base de hormigón, y en relación a los pavimentos, se recomienda el adoquinado y el enlosado de piedra u hormigón.

Plataformas reservadas.-

Carril-bus.

La dimensión recomendable para el carril-bus será de 3,30 m. con un mínimo de 3,00 m. para un sentido de circulación y 6,00 m. para dos sentidos.

Siempre que sea posible, el pavimento del carril-bus debe diferenciarse por el color o el tipo de pavimento del resto de la calzada.

Reg. documental TI/025992/2012 Expediente 2006394356 Id. 2008067703 fecha 26/11/2012

Carril-bici.

Hasta tanto se redacte la instrucción técnica para los proyectos de urbanización, se establecen las siguientes recomendaciones de diseño:

1. El pavimento será de distinto color que el de la acera, con un desnivel máximo de 4 cm. respecto a la acera pudiendo estar integrado en la misma sin desnivel.
2. En las calles con carril-bici unidireccional y no integrado en la acera los árboles se plantarán entre aquél y ésta.
3. Si existe aparcamiento el carril se dispondrá de forma que no pueda ser invadido por el vehículo.
4. Se dispondrá de la adecuada señalización y balizamiento, en la embocadura de cada tramo se instalará una señal expresiva del uso (bicicleta blanco sobre fondo azul).
5. Los vados para los carriles se señalarán mediante balizas de trazo discontinuo. Se rebajará la rasante de los pavimentos en todas las intersecciones del carril con calzadas hasta una altura máxima de 2 cm. Cuando sea previsible la invasión por el automóvil, se tomarán las medidas necesarias para impedirlo (bolardos, árboles, etc.).

Plantaciones arbóreas.-

El tamaño mínimo de los árboles será de 3 m. de altura para los árboles de hoja perenne y 16 cm. de perímetro del tronco medido a 1 m. del suelo en los de hoja caduca.

Deberá preverse los correspondientes tutores con al menos dos guías verticales y las abrazaderas correspondientes.

Plazas de aparcamiento.-

Las plazas de aparcamiento tanto en línea como en batería se interrumpirán adelantando la acera hasta la calzada en los cruces de itinerarios y paseos peatonales.

Determinaciones de instalación.-

Trazado.- En el diseño de la urbanización se tendrá en cuenta la legislación vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Evacuación de pluviales.- Para facilitar la evacuación de pluviales se dispondrán de pozos-sumideros según las indicaciones de los técnicos municipales o las ordenanzas de urbanización municipales.

Servicios de infraestructuras.- Los servicios se colocarán por las aceras siempre que sea posible, protegiendo las instalaciones en cruces de calzadas de acuerdo con las indicaciones de las compañías suministradoras y Normas Técnicas Municipales.

Usos Permitidos.-

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

Además de los servicios indicados, en las aceras se permite la instalación de:

Árboles.

Farolas y báculos de iluminación.

Pequeños centros de mando para el alumbrado.

Bocas de incendios.

Cabinas telefónicas.

Puestos de periódicos, flores, caramelos, rifas y similares (previa autorización municipal y en la ubicación que los Servicios Técnicos determinen).

Mobiliario urbano (banco, papeleras... etc.).

Bolardos o similares.

Monopostes de expedición de carburantes previa concesión administrativa y acuerdo de la Comisión de Gobierno que tendrá en cuenta su impacto en la circulación de vehículos.

Condiciones de diseño y colocación.-

Señalización vertical.

Las señales verticales, postes de iluminación, semáforos o cualesquiera otros elementos verticales de señalización se situarán de manera que no entorpezcan la circulación peatonal, por lo que no se pondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones.

Se dispondrán en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 0,90 m. Si esta dimensión fuera menor se colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada.

Se procurará el agrupamiento de varias señales verticales en un único poste.

La distancia entre el borde de la calzada y báculos de luz será como mínimo de 0,45 m.

Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a 2,10 m.

En los semáforos manuales los pulsadores para accionar el cambio de luz deberá situarse a una altura máxima de 0,90 m.

Los semáforos peatonales instalados en vías públicas cuyo volumen de tráfico rodado o peligrosidad objetiva así lo aconseje, deberán estar equipados de mecanismos homologados que emitan una señal sonora suave, intermitente y sin estridencias o de mecanismo alternativo que sirva de guía a los invidentes cuando se abra el paso a los viandantes.

Reg. documental TL/025992/2012 Expediente 2006394356 Fecha 28/11/2012

Elementos urbanos.

Los elementos urbanos se dispondrán de manera que no entorpezcan el tránsito peatonal y se puedan utilizar por todos los ciudadanos.

Cualquier elemento vertical se dispondrá en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 0,90 m. Si esta dimensión fuera menor se colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada.

En las proximidades de paradas de autobús, bocas de metro, pasos de peatones, aparcamientos para vehículos de personas con movilidad reducida o similares, no podrán existir obstáculos que impidan la aproximación de la silla de ruedas.

Tanto papeleras como cualquier otro elemento sobre soporte vertical a una altura inferior a 2,10 m. deberá tener en planta la misma dimensión que en el borde superior para que pueda ser detectado por invidentes.

No se permitirá la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieran un espacio o itinerario peatonal (vitriñas, toldos, marquesinas, banderolas y otros semejantes), a alturas inferiores a 2,10 m.

Cuando los cuerpos salientes sean preexistentes e insustituibles objetivamente, se buscará un sistema de señalización mediante barras, macetas o cualquier otro elemento de advertencia que ocupe en planta la misma dimensión que en el borde superior.

Los aparatos y diales de teléfono estarán situados a una altura máxima de 1,20 m.

Las bocas de las papeleras y contenedores estarán situadas en sentido longitudinal del tránsito de peatones y a una altura de 0,90 m. En parques o jardines se situarán fuera y al borde de las sendas peatonales.

Las bocas de los buzones estarán situadas en sentido longitudinal del tránsito de peatones y a una altura de 0,90 m. El buzón no podrá estar colgado ni sobresaliendo de la pared a no ser que arranque directamente del suelo.

Los caños o grifos de las fuentes bebederos estarán situados a una altura de 0,70 m. sin obstáculos o bordes para su acceso y serán fácilmente accionables.

Los quioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares se situarán en zonas anchas y despejadas de manera que no entorpezcan el paso peatonal. Las instalaciones de este tipo deberán señalizarse para indicación de los invidentes mediante franjas de un metro de ancho, de pavimento de diferente textura y color, en todos sus frentes de sus accesos peatonales.

Los quioscos o puestos fijos situados en las vías y espacios públicos se diseñarán de forma que permitan la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.

El mobiliario de atención al público debe contar con un espacio mínimo de 0,80 m. de ancho y con una altura máxima respecto al suelo de 0.80m. La parte inferior, entre 0,00 m. y 0,77 m. de altura, deberá quedar libre de obstáculos de manera que permita la aproximación de una silla de ruedas.

Donde haya asientos a disposición del público como mínimo el 2% de los mismos tendrán una altura de 50 cm. con un ancho y fondo mínimos de 40 cm. y 50 cm. respectivamente. Si fuera posible tendrán brazos a 70 cm. del suelo que faciliten la incorporación del usuario.

En las máquinas expendedoras, las ranuras de introducción de fichas, tarjetas o monedas, así como las de expedición, deberán colocarse en el sentido longitudinal del tránsito peatonal, a una altura entre 0,90 y 1,20 m.

En el caso de existir torniquetes o barreras se habilitará un acceso sin estos obstáculos con un ancho mínimo de 1 m.

Los elementos para impedir el paso de vehículos (bolardos fijos o similares) estarán separados por una distancia mínima de 0,90 m.

Se señalarán mediante franjas de pavimento de textura y color diferentes y de 1,00 m. de ancho todos los elementos del mobiliario urbano que interfieran u ocupen un espacio o itinerario peatonal.

Árboles.

La distancia entre el borde de la calzada y el arbolado será como mínimo de 0,45 m.

Los árboles dispondrán de alcorque formado con bordillo saliente de 10-14 cm. de manera que pueda ser detectado por los invidentes, salvo en aceras estrechas, menores o iguales a 1,5 m. de paso libre de peatones, en las que el alcorque llevará un elemento que evite la diferencia de nivel entre la acera y el propio alcorque y que permita el paso de riego o lluvia, como rejilla de hierro fundido u hormigón de manera que el enrejado impida el tropiezo de personas que utilicen bastones o sillas de ruedas.

El uso bajo rasante para aparcamientos se regula en la Ordenanza ZU-RA en relación con la Ordenanza ZU-ZV.1.

ORDENANZA ZU-RV

Objeto.- Regula el régimen del suelo y la edificación en los terrenos ocupados u ocupables en base a las previsiones del Plan por usos de dominio público para la circulación de vehículos o peatones en Suelo Urbano. Se complementa con la NU-RC para Carreteras.

El Plan General señala las alineaciones que se entienden obligatorias y una distribución/sección transversal en las vías estructurantes que podrá ajustarse en el Proyecto de Urbanización correspondiente a partir de los estudios de tráfico que puedan realizarse.

Condiciones de diseño.-

El diseño y trazado se regulará por lo dispuesto en las Condiciones Generales del Uso Red Viaria, señalándose aquí algunas matizaciones para el diseño de calles compartidas, y plataformas reservadas, que deben entenderse subsidiarias de las que se incluyan en la Instrucción para el Diseño de la Red Viaria a redactar por el Ayuntamiento.

Calles compartidas o calles de coexistencia.-

Las bandas destinadas específicamente a la circulación de peatones, con un trazado que no sea tortuoso deberán tener una anchura comprendida entre 2,50 y 3 m.

Se diferenciarán unas bandas de protección de la edificación de 0,50 a 0,75 m.

Las bandas de circulación de vehículos tendrán una dimensión máxima de 3 metros admitiéndose su diferenciación con un leve desnivel de 3 a 6 cm. respecto al resto de la calle.

Las plazas de aparcamiento estarán perfectamente delimitadas en el pavimento.

Si en la calle de coexistencia circula un autobús, el carril debe disponerse por el centro con una señalización clara del tipo bolardos o similar separados por una distancia mínima de 0,90 m.

En lo que se refiere a firmes se recomienda el firme con base de hormigón, y en relación a los pavimentos, se recomienda el adoquinado y el enlosado de piedra u hormigón.

Plataformas reservadas.-

Carril-bus.

La dimensión recomendable para el carril-bus será de 3,30 m. con un mínimo de 3,00 m. para un sentido de circulación y 6,00 m. para dos sentidos.

Siempre que sea posible, el pavimento del carril-bus debe diferenciarse por el color o el tipo de pavimento del resto de la calzada.

Carril-bici.

Hasta tanto se redacte la instrucción técnica para los proyectos de urbanización, se establecen las siguientes recomendaciones de diseño:

1. El pavimento será de distinto color que el de la acera, con un desnivel máximo de 4 cm. respecto a la acera pudiendo estar integrado en la misma sin desnivel.
2. En las calles con carril-bici unidireccional y no integrado en la acera los árboles se plantarán entre aquél y ésta.
3. Si existe aparcamiento el carril se dispondrá de forma que no pueda ser invadido por el vehículo.
4. Se dispondrá de la adecuada señalización y balizamiento, en la embocadura de cada tramo se instalará una señal expresiva del uso (bicicleta blanco sobre fondo azul).
5. Los vados para los carriles se señalarán mediante balizas de trazo discontinuo. Se rebajará la rasante de los pavimentos en todas las intersecciones del carril con calzadas hasta una altura máxima de 2 cm. Cuando sea previsible la invasión por el automóvil, se tomarán las medidas necesarias para impedirlo (bolardos, árboles, etc.).

Plantaciones arbóreas.-

El tamaño mínimo de los árboles será de 3 m. de altura para los árboles de hoja perenne y 16 cm. de perímetro del tronco medido a 1 m. del suelo en los de hoja caduca.

Deberá preverse los correspondientes tutores con al menos dos guías verticales y las abrazaderas correspondientes.

Plazas de aparcamiento.-

Las plazas de aparcamiento tanto en línea como en batería se interrumpirán adelantando la acera hasta la calzada en los cruces de itinerarios y paseos peatonales.

Determinaciones de instalación.-

Trazado.- En el diseño de la urbanización se tendrá en cuenta la legislación vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Evacuación de pluviales.- Para facilitar la evacuación de pluviales se dispondrán de pozos-sumideros según las indicaciones de los técnicos municipales o las ordenanzas de urbanización municipales.

Servicios de infraestructuras.- Los servicios se colocarán por las aceras siempre que sea posible, protegiendo las instalaciones en cruces de calzadas de acuerdo con las indicaciones de las compañías suministradoras y Normas Técnicas Municipales.

Usos Permitidos.-

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

Además de los servicios indicados, en las aceras se permite la instalación de:

Árboles.

Farolas y báculos de iluminación.

Pequeños centros de mando para el alumbrado.

Bocas de incendios.

Cabinas telefónicas.

Puestos de periódicos, flores, caramelos, rifas y similares (previa autorización municipal y en la ubicación que los Servicios Técnicos determinen).

Mobiliario urbano (bancos, papeleras... etc.).

Bolardos o similares.

Monopostes de expedición de carburantes previa concesión administrativa y acuerdo de la Comisión de Gobierno que tendrá en cuenta su impacto en la circulación de vehículos.

Condiciones de diseño y colocación.-

Señalización vertical.

Las señales verticales, postes de iluminación, semáforos o cualesquiera otros elementos verticales de señalización se situarán de manera que no entorpezcan la circulación peatonal, por lo que no se pondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones.

Se dispondrán en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 0,90 m. Si esta dimensión fuera menor se colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada.

Se procurará el agrupamiento de varias señales verticales en un único poste.

La distancia entre el borde de la calzada y báculos de luz será como mínimo de 0,45 m.

Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a 2,10 m.

En los semáforos manuales los pulsadores para accionar el cambio de luz deberá situarse a una altura máxima de 0,90 m.

Los semáforos peatonales instalados en vías públicas cuyo volumen de tráfico rodado o peligrosidad objetiva así lo aconseje, deberán estar equipados de mecanismos homologados que emitan una señal sonora suave, intermitente y sin estridencias o de mecanismo alternativo que sirva de guía a los invidentes cuando se abra el paso a los viandantes.

Elementos urbanos.

Los elementos urbanos se dispondrán de manera que no entorpezcan el tránsito peatonal y se puedan utilizar por todos los ciudadanos.

Cualquier elemento vertical se dispondrá en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 0,90 m. Si esta dimensión fuera menor se colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada.

En las proximidades de paradas de autobús, bocas de metro, pasos de peatones, aparcamientos para vehículos de personas con movilidad reducida o similares, no podrán existir obstáculos que impidan la aproximación de la silla de ruedas.

Tanto papeleras como cualquier otro elemento sobre soporte vertical a una altura inferior a 2,10 m. deberá tener en planta la misma dimensión que en el borde superior para que pueda ser detectado por invidentes.

No se permitirá la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieran un espacio o itinerario peatonal (vitrinas, toldos, marquesinas, banderolas y otros semejantes), a alturas inferiores a 2,10 m.

Cuando los cuerpos salientes sean preexistentes e insustituibles objetivamente, se buscará un sistema de señalización mediante barras, macetas o cualquier otro elemento de advertencia que ocupe en planta la misma dimensión que en el borde superior.

Los aparatos y diales de teléfono estarán situados a una altura máxima de 1,20 m.

Las bocas de las papeleras y contenedores estarán situadas en sentido longitudinal del tránsito de peatones y a una altura de 0,90 m. En parques o jardines se situarán fuera y al borde de las sendas peatonales.

Las bocas de los buzones estarán situadas en sentido longitudinal del tránsito de peatones y a una altura de 0,90 m. El buzón no podrá estar colgado ni sobresaliendo de la pared a no ser que arranque directamente del suelo.

Los caños o grifos de las fuentes bebederos estarán situados a una altura de 0,70 m. sin obstáculos o bordes para su acceso y serán fácilmente accionables.

Los quioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares se situarán en zonas anchas y despejadas de manera que no entorpezcan el paso peatonal. Las instalaciones de este tipo deberán señalizarse para indicación de los invidentes mediante franjas de un metro de ancho, de pavimento de diferente textura y color, en todos sus frentes de sus accesos peatonales.

Los quioscos o puestos fijos situados en las vías y espacios públicos se diseñarán de forma que permitan la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.

El mobiliario de atención al público debe contar con un espacio mínimo de 0,80 m. de ancho y con una altura máxima respecto al suelo de 0.80m. La parte inferior, entre 0,00 m. y 0,77 m. de altura, deberá quedar libre de obstáculos de manera que permita la aproximación de una silla de ruedas.

Donde haya asientos a disposición del público como mínimo el 2% de los mismos tendrán una altura de 50 cm. con un ancho y fondo mínimos de 40 cm. y 50 cm. respectivamente. Si fuera posible tendrán brazos a 70 cm. del suelo que faciliten la incorporación del usuario.

En las máquinas expendedoras, las ranuras de introducción de fichas, tarjetas o monedas, así como las de expedición, deberán colocarse en el sentido longitudinal del tránsito peatonal, a una altura entre 0,90 y 1,20 m.

En el caso de existir torniquetes o barreras se habilitará un acceso sin estos obstáculos con un ancho mínimo de 1 m.

Los elementos para impedir el paso de vehículos (bolardos fijos o similares) estarán separados por una distancia mínima de 0,90 m.

Se señalarán mediante franjas de pavimento de textura y color diferentes y de 1,00 m. de ancho todos los elementos del mobiliario urbano que interfieran u ocupen un espacio o itinerario peatonal.

Árboles.

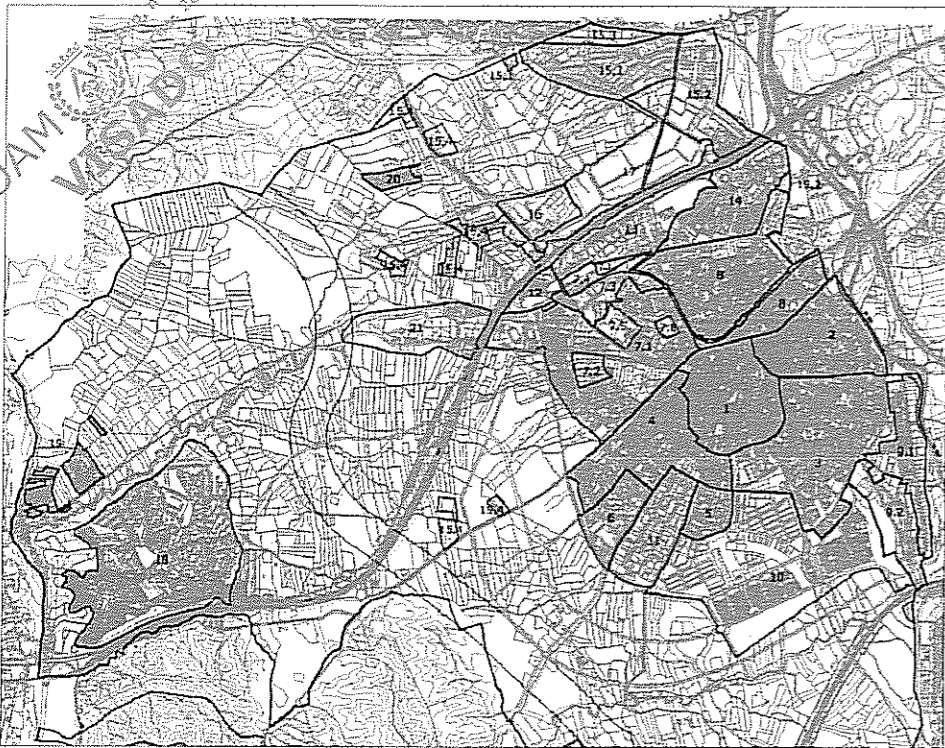
La distancia entre el borde de la calzada y el arbolado será como mínimo de 0,45 m.

Los árboles dispondrán de alcorque formado con bordillo saliente de 10-14 cm. de manera que pueda ser detectado por los invidentes, salvo en aceras estrechas, menores o iguales a 1,5 m. de paso libre de peatones, en las que el alcorque llevará un elemento que evite la diferencia de nivel entre la acera y el propio alcorque y que permita el paso de riego o lluvia, como rejilla de hierro fundido u hormigón de manera que el enrejado impida el tropiezo de personas que utilicen bastones o sillas de ruedas.

El uso bajo rasante para aparcamientos se regula en la Ordenanza ZU-RA en relación con la Ordenanza ZU-ZV.1.

Nº: TL/025992/2012
26/11/2012

COAM



PLANO GENERAL DEL MUNICIPIO DE MÓSTOLES (PGOU, 2009)
UBICACIÓN DE LA ZONA

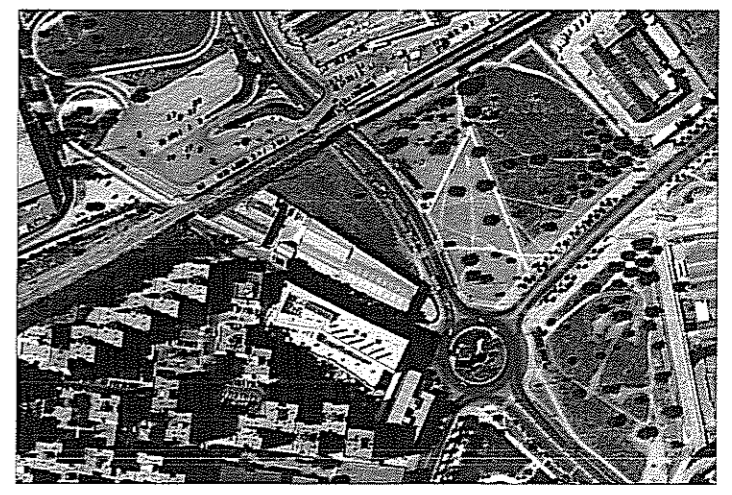
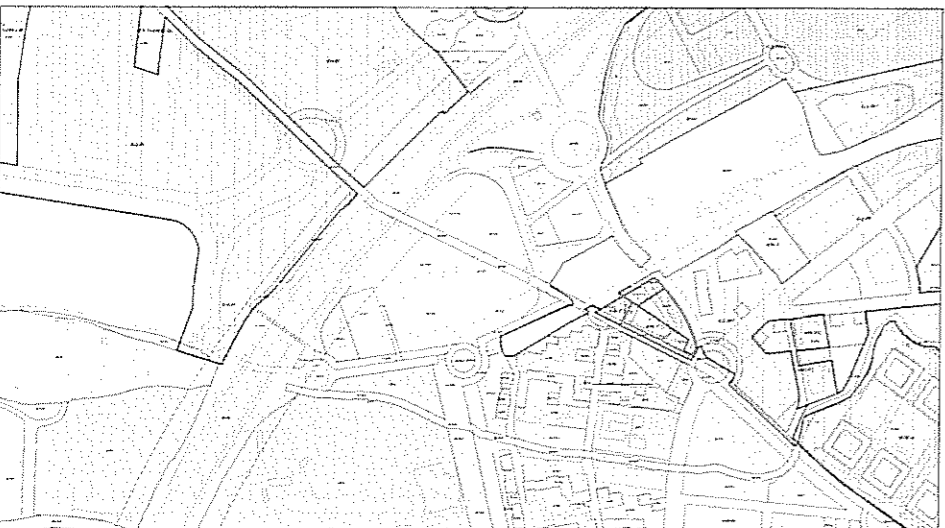
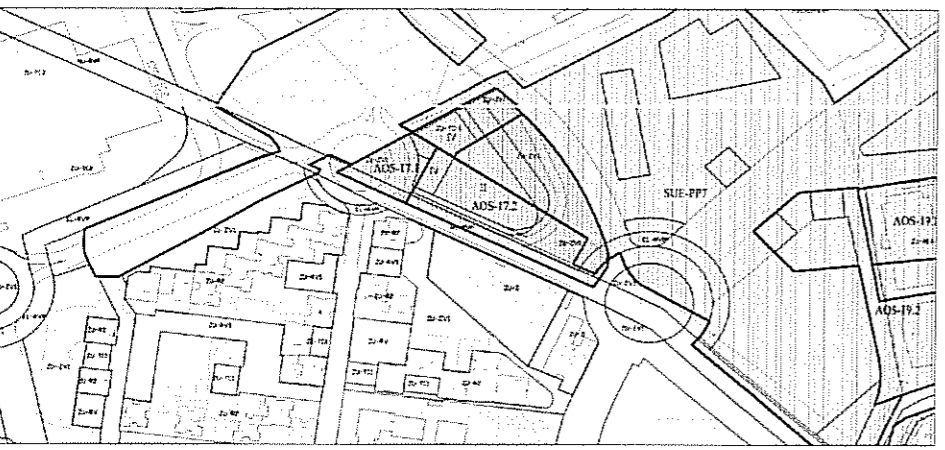


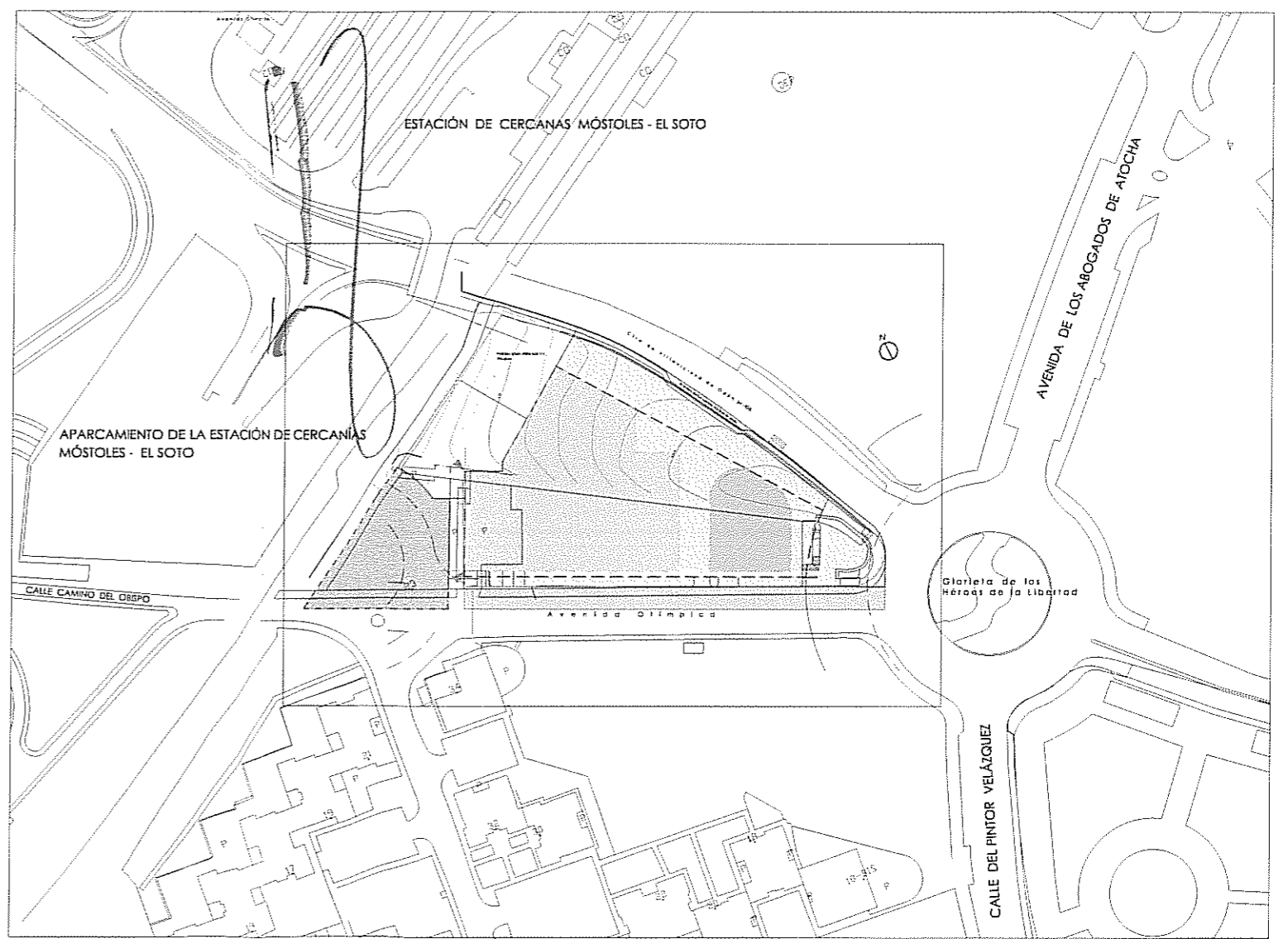
FOTO AÉREA



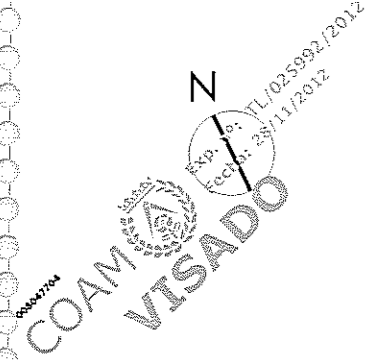
ÁMBITO DE LOS A.O.S. 17.1 Y 17.2



EMPLAZAMIENTO DE LOS ÁMBITOS
DE ORDENACIÓN SINGULAR 17.1 y 2



SITUACIÓN E: 1 / 5000

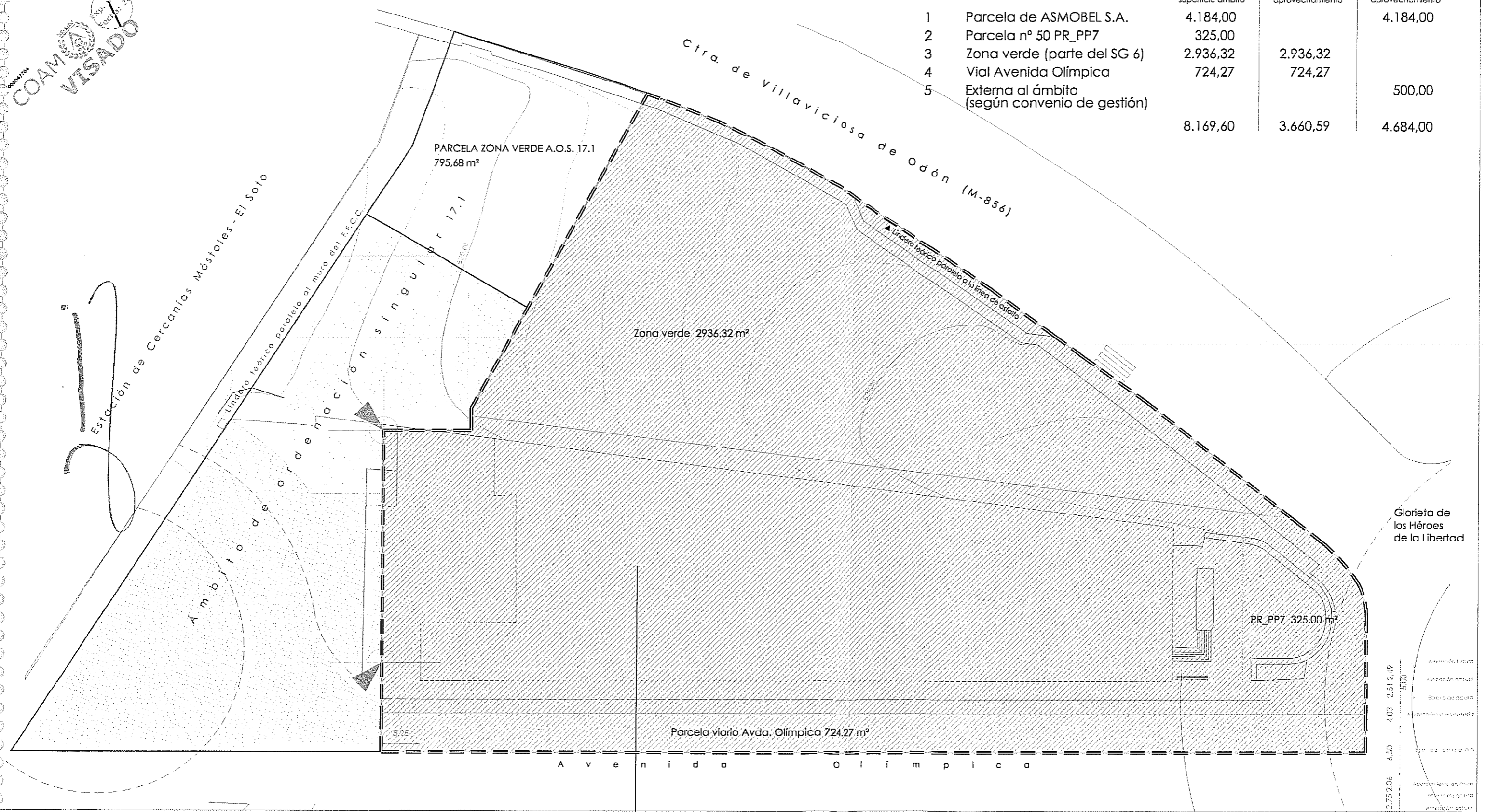


Cuadro de superficies
 ÁMBITO A.O.S. 17.2 8.169,66 m²

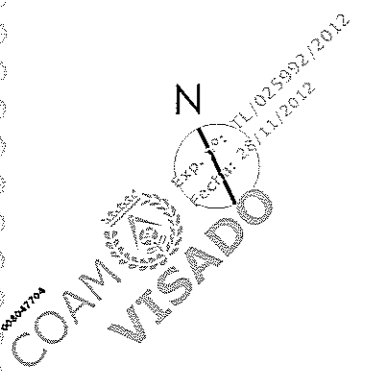
PARCELAS APORTADAS

CUADRO DE SUPERFICIES m²

	superficie ámbito	sin aprovechamiento	con aprovechamiento
1 Parcela de ASMOBEL S.A.	4.184,00		4.184,00
2 Parcela nº 50 PR_PP7	325,00		
3 Zona verde (parte del SG 6)	2.936,32	2.936,32	
4 Vial Avenida Olímpica	724,27	724,27	
5 Externa al ámbito (según convenio de gestión)			500,00
	8.169,60	3.660,59	4.684,00



Parcela aportada lucrativa
 4.184,00 m² (4.509,00 registrales - 325,00 ya destinados al PR_PP7)



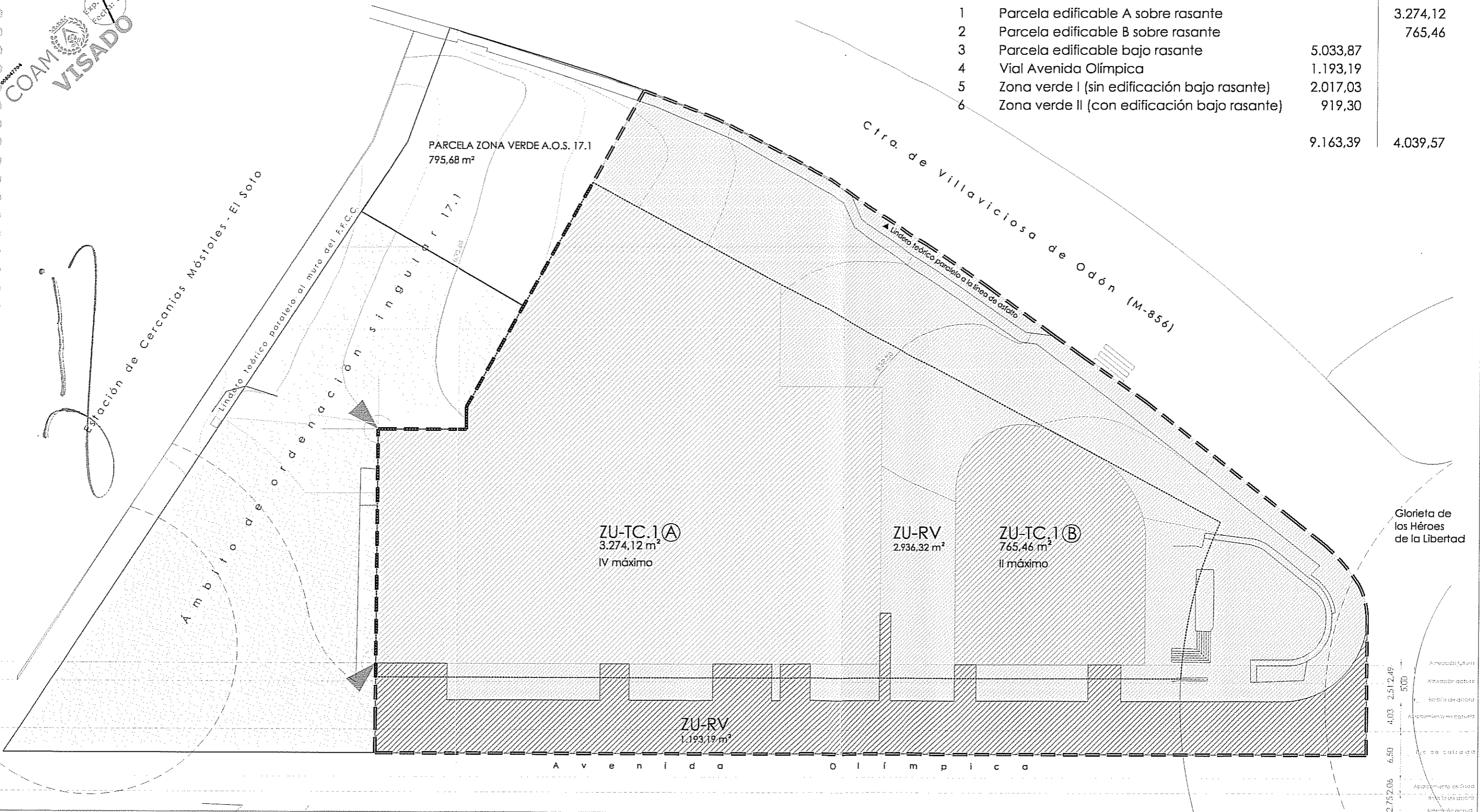
Cuadro de superficies

ÁMBITO A.O.S. 17.2 8.169,66 m²

PARCELAS RESULTANTES

CUADRO DE SUPERFICIES m²

	no computa edificabilidad	computa edificabilidad
1 Parcela edificable A sobre rasante		3.274,12
2 Parcela edificable B sobre rasante		765,46
3 Parcela edificable bajo rasante	5.033,87	
4 Vial Avenida Olímpica	1.193,19	
5 Zona verde I (sin edificación bajo rasante)	2.017,03	
6 Zona verde II (con edificación bajo rasante)	919,30	
	9.163,39	4.039,57



Promotor: ASMOBEL S.A.
Francisco Martínez, arqto.

PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 17.2
El Soto MÓSTOLES Madrid

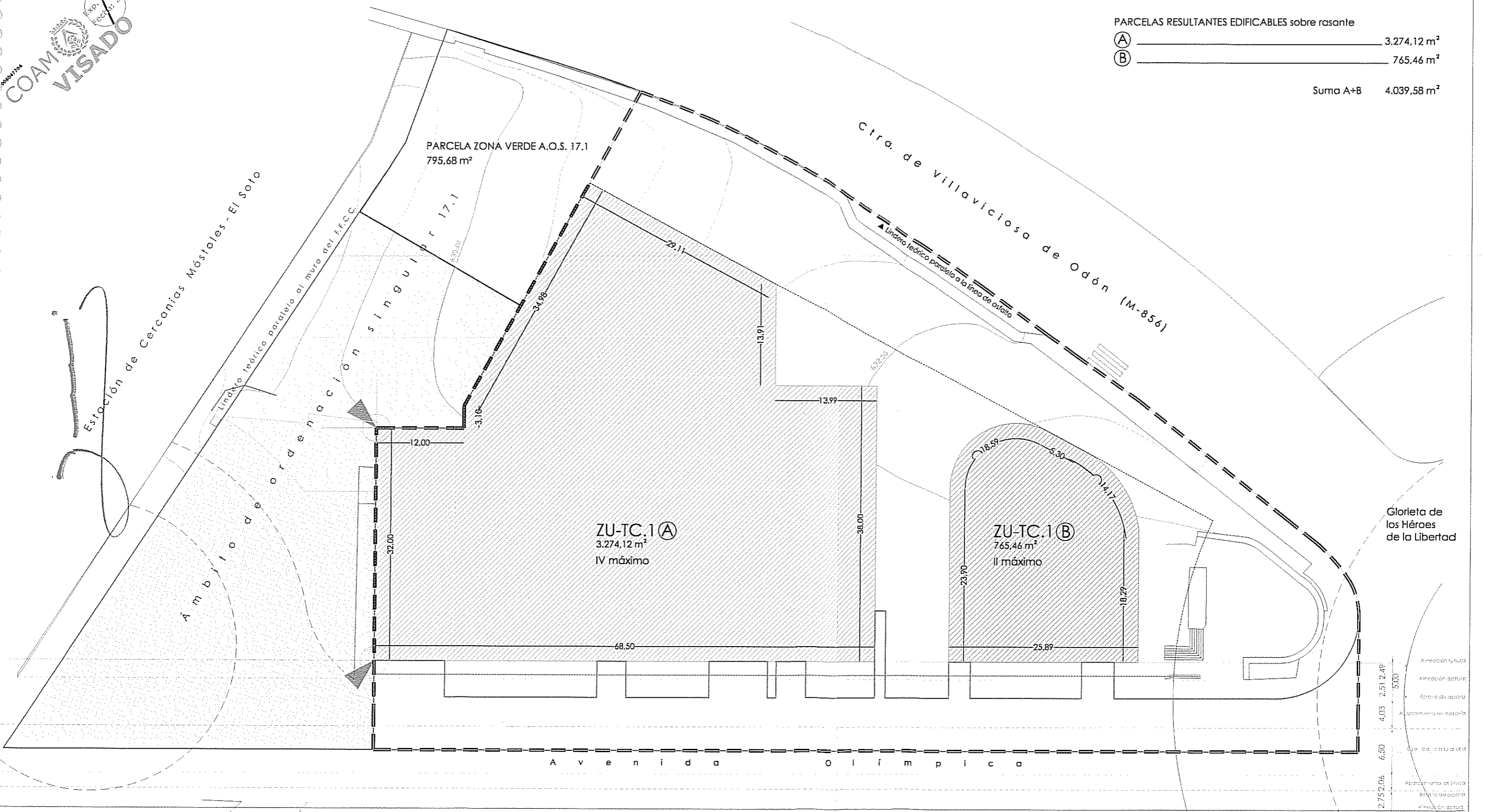
Plano Julio 2012

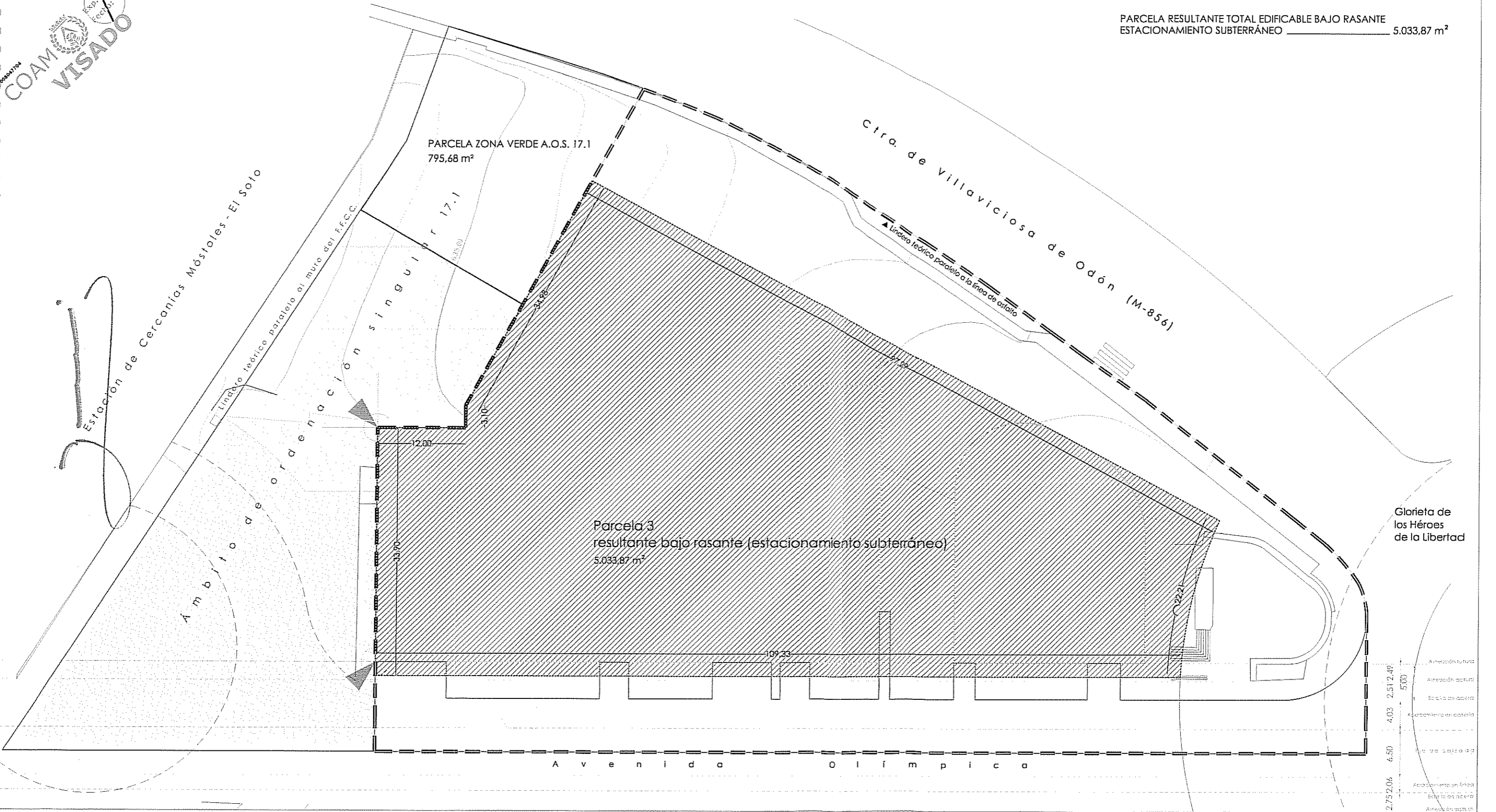
Reg. documental TL/025992/2012 Expediente 200839356 Id 2008047704

Este certificado es ORIGINAL y está firmado digitalmente por la autoridad del COAM. Para verificar su validez, utilice estos códigos en la siguiente dirección: <http://visado.coam.org/visado/validar.jsp>

PARCELAS RESULTANTES EDIFICABLES sobre rasante

Ⓐ	3.274,12 m ²
Ⓑ	765,46 m ²
Suma A+B	4.039,58 m ²

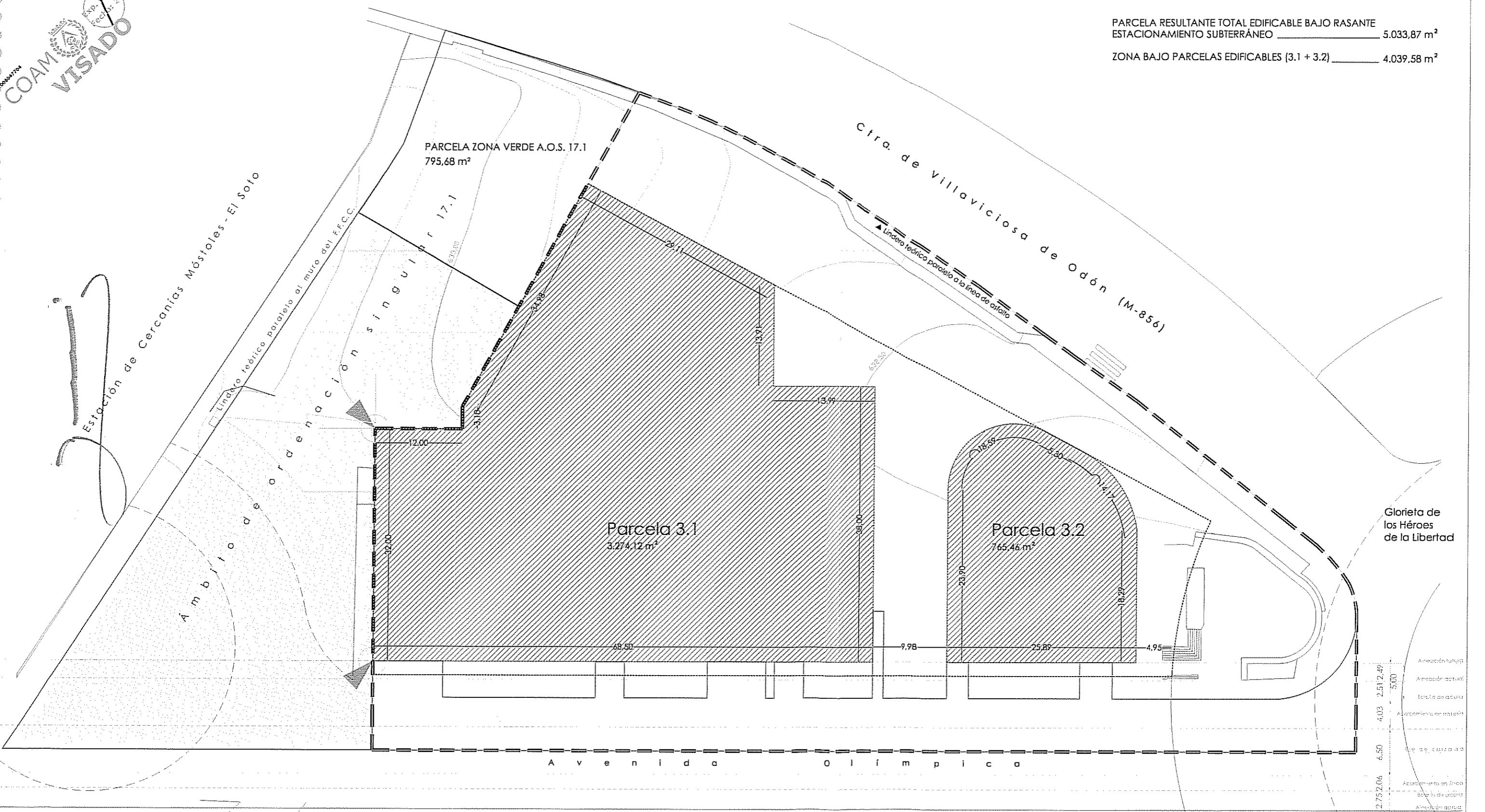




ÁMBITO A.O.S. 17.2 _____ 8.169,66 m²

PARCELA RESULTANTE TOTAL EDIFICABLE BAJO RASANTE
 ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO _____ 5.033,87 m²

ZONA BAJO PARCELAS EDIFICABLES (3.1 + 3.2) _____ 4.039,58 m²

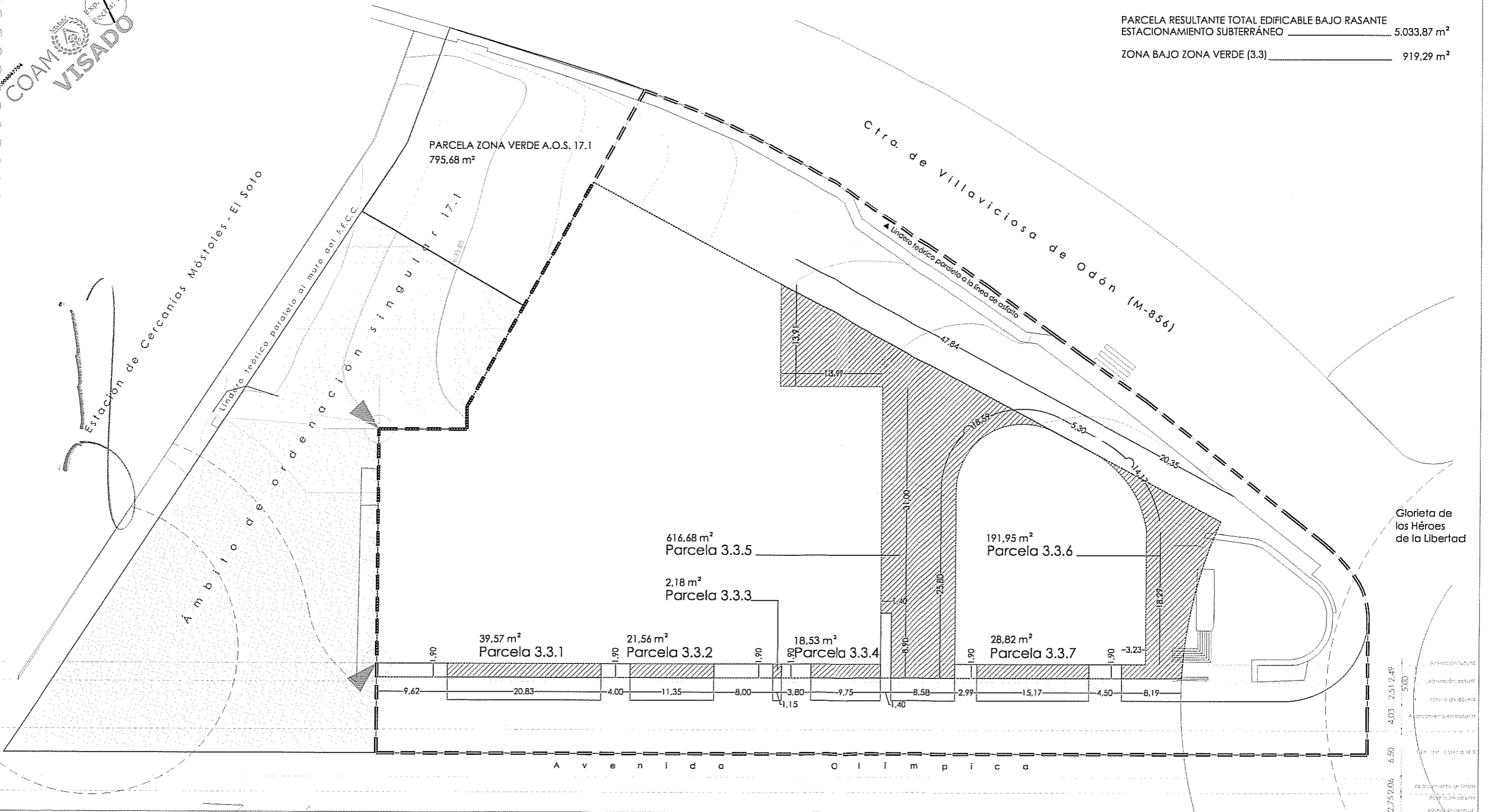


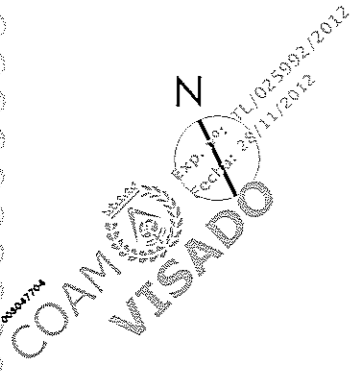
Ampliación urbanística	2.75
Ampliación de parcelas	2.06
Parcela de parcela	6.50
Ampliación de parcelas	4.03
Ampliación de parcelas	2.51
Ampliación de parcelas	2.49
Ampliación de parcelas	5.00

ÁMBITO A.O.S. 17.2 _____ 8.169,66 m²

PARCELA RESULTANTE TOTAL EDIFICABLE BAJO RASANTE
 ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO _____ 5.033,87 m²

ZONA BAJO ZONA VERDE (3.3) _____ 919,29 m²



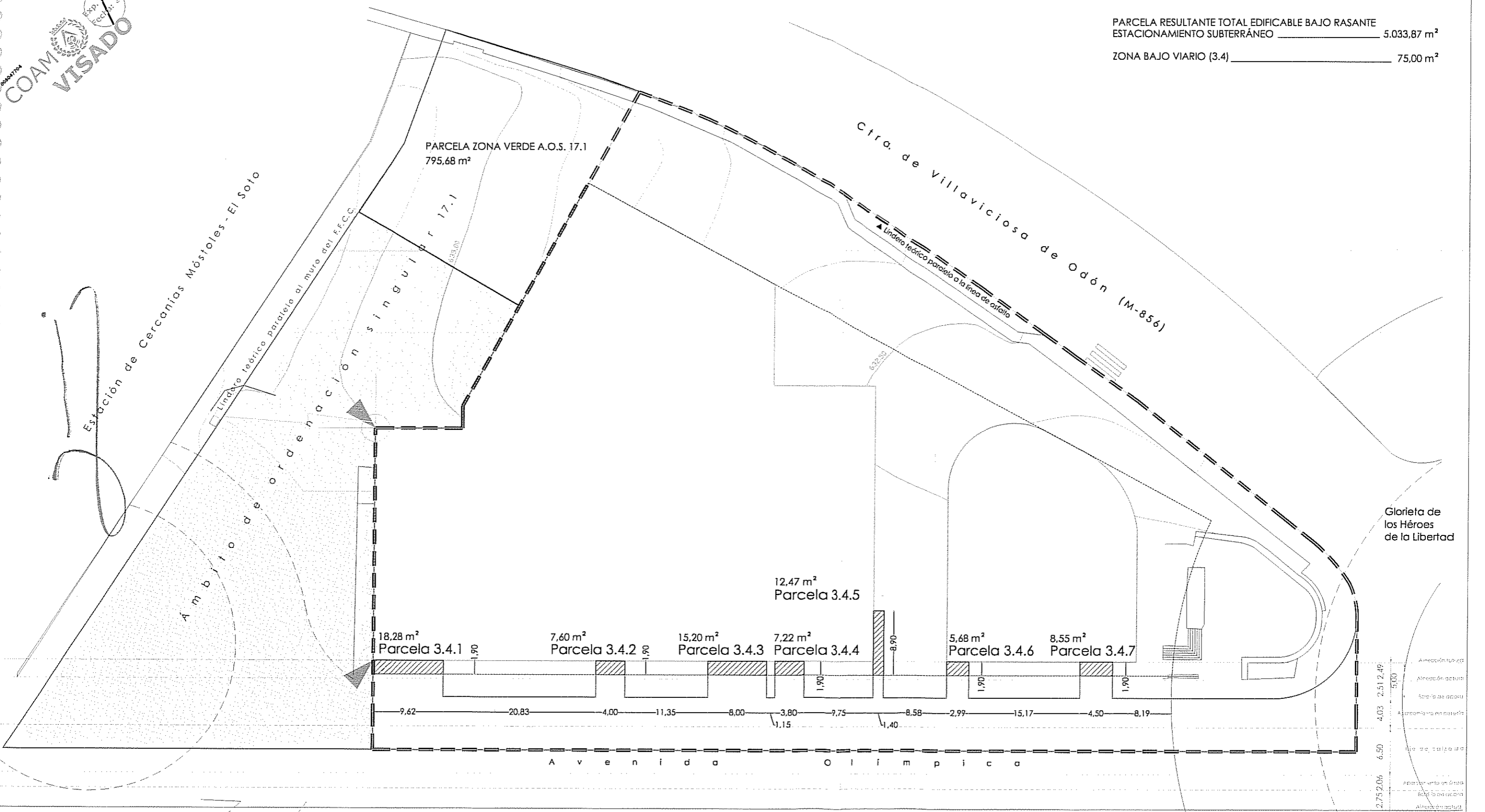


Cuadro de superficies

ÁMBITO A.O.S. 17.2 _____ 8.169,66 m²

PARCELA RESULTANTE TOTAL EDIFICABLE BAJO RASANTE
ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO _____ 5.033,87 m²

ZONA BAJO VIARIO (3.4) _____ 75,00 m²



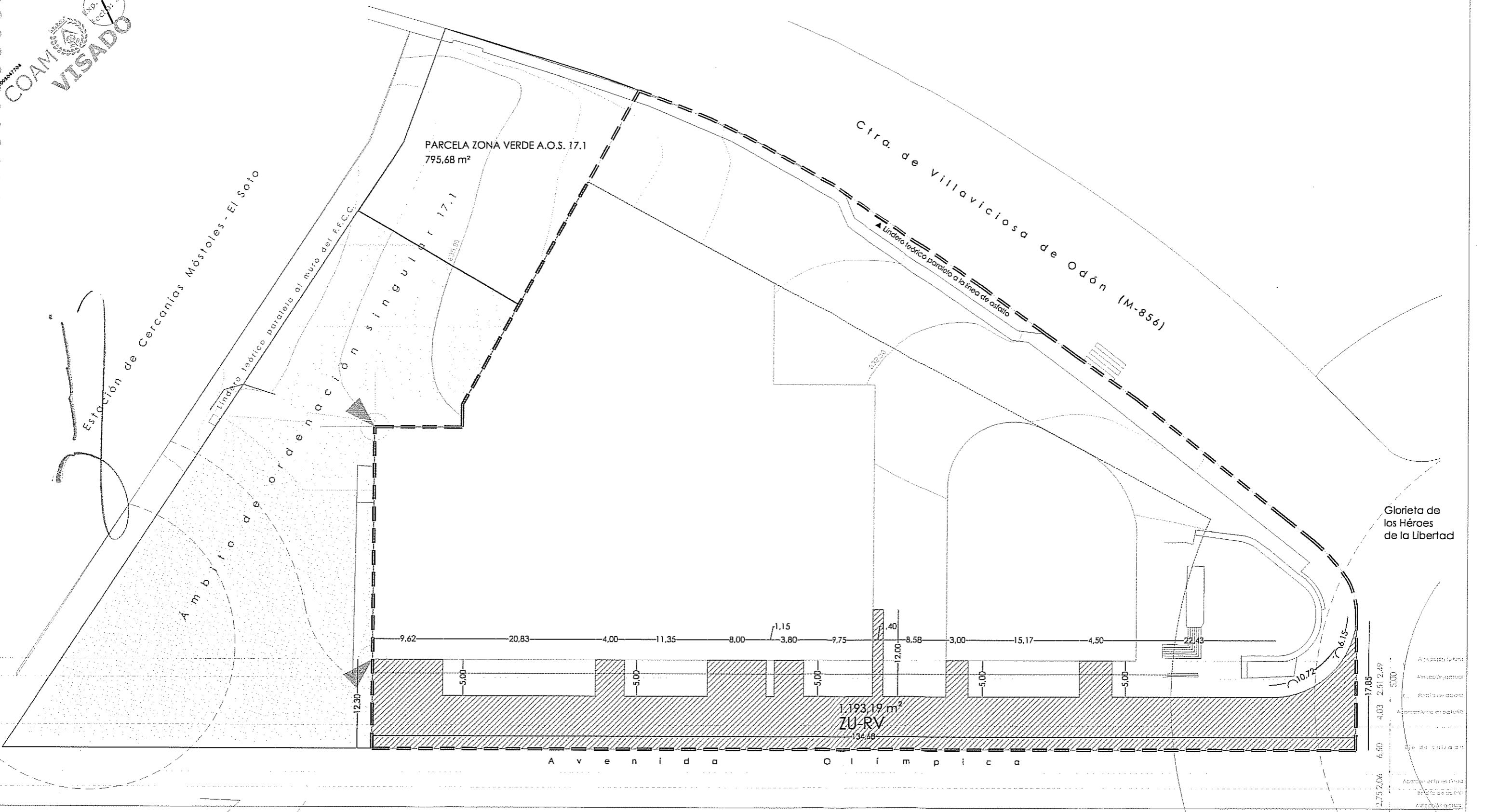
Promotor: ASMOBEL S.A.
Francisco Martínez, arqto.

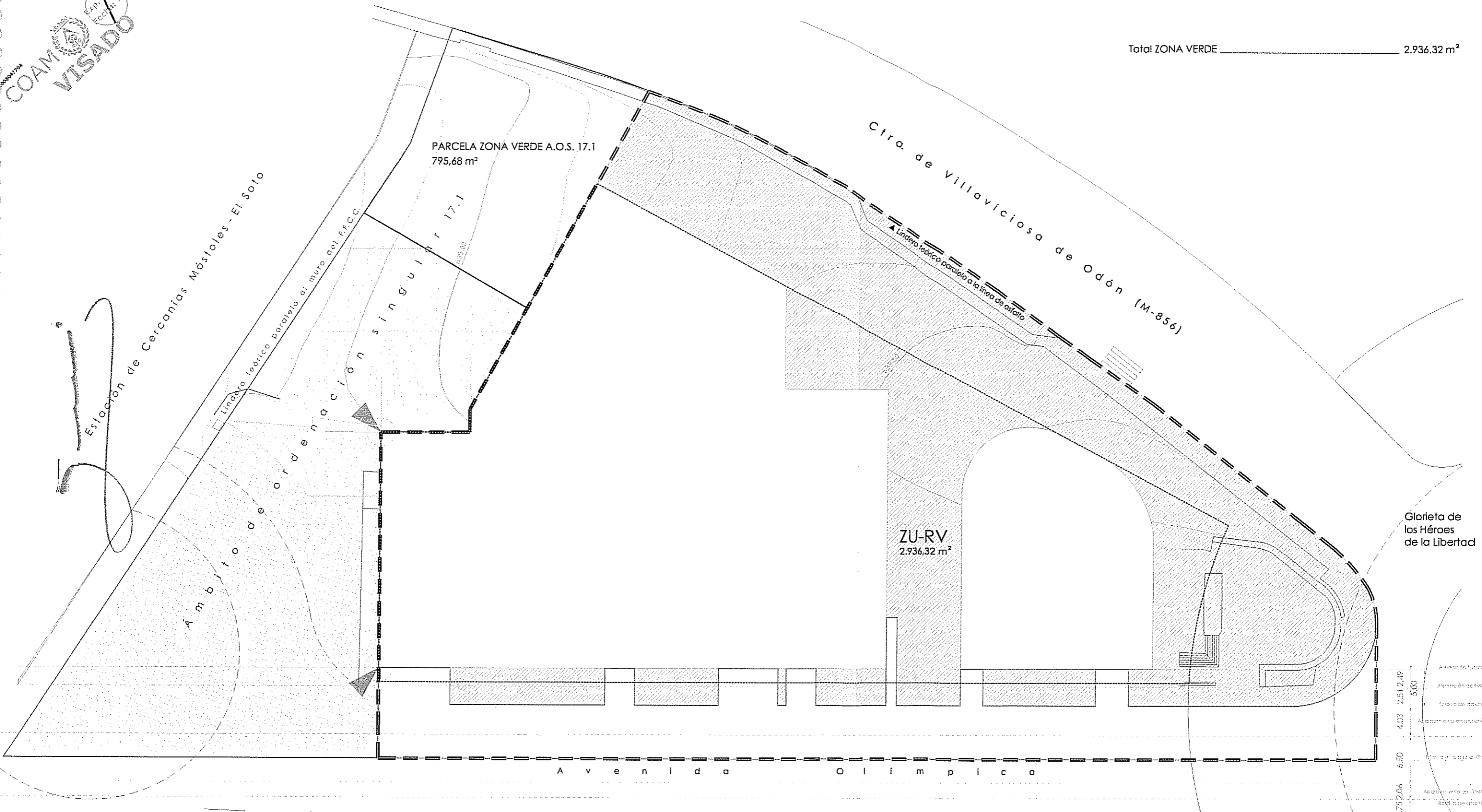
PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 17.2
El Soto MÓSTOLES Madrid

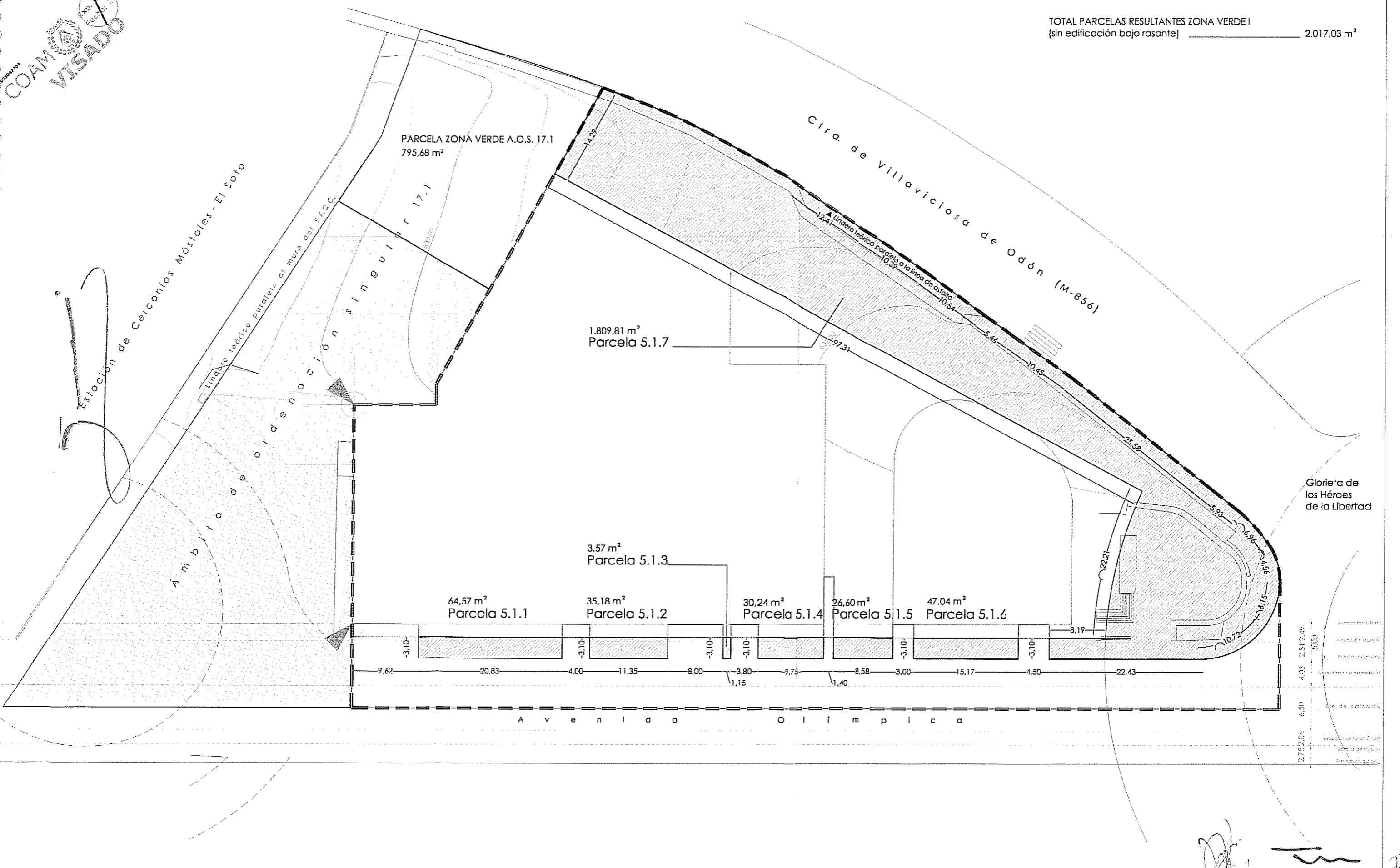
ORDENACIÓN Y DESCRIPCIÓN ORIENTATIVA DE LA PARCELA RESULTANTE EDIFICABLE BAJO RASANTE

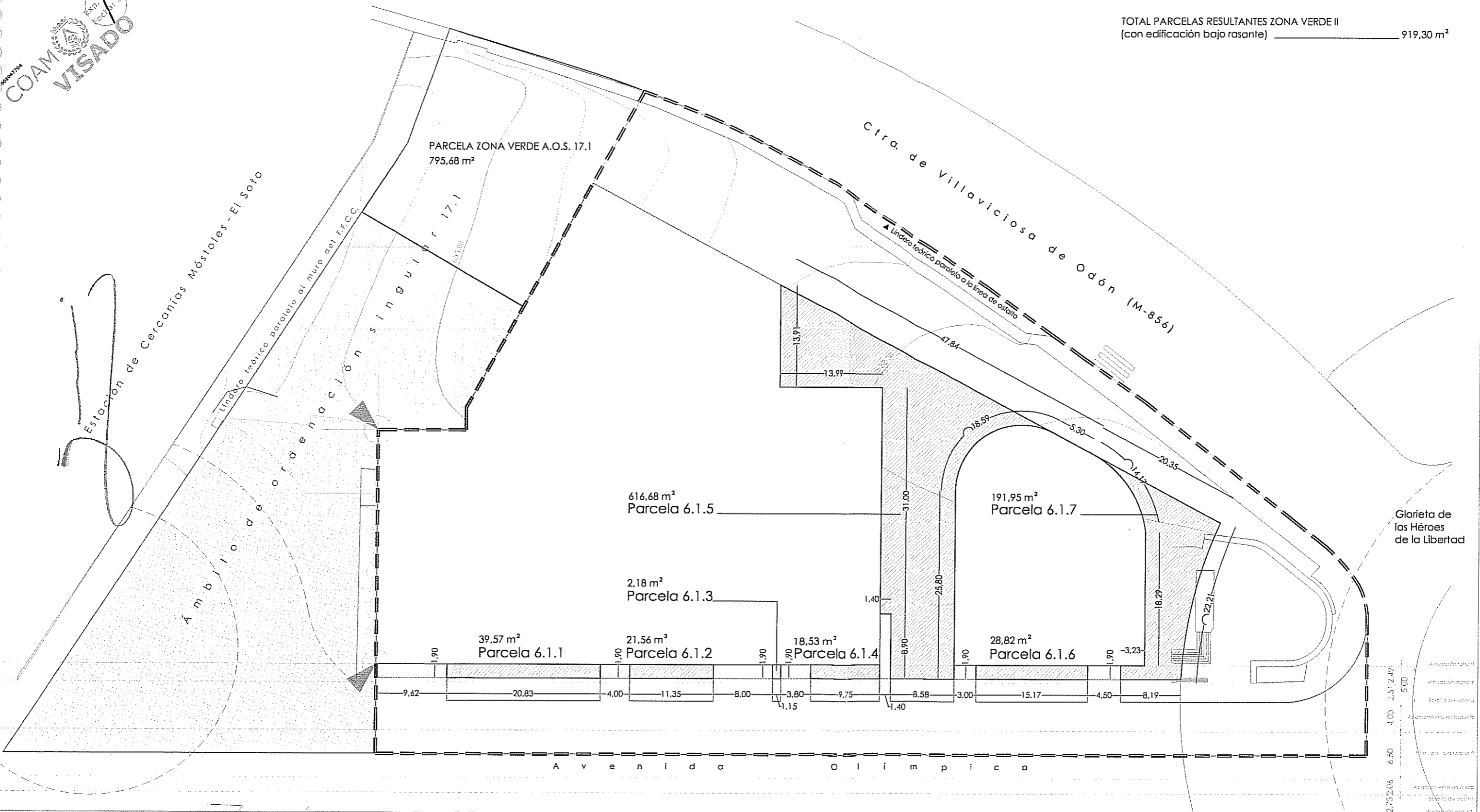
Plano Julio 2012

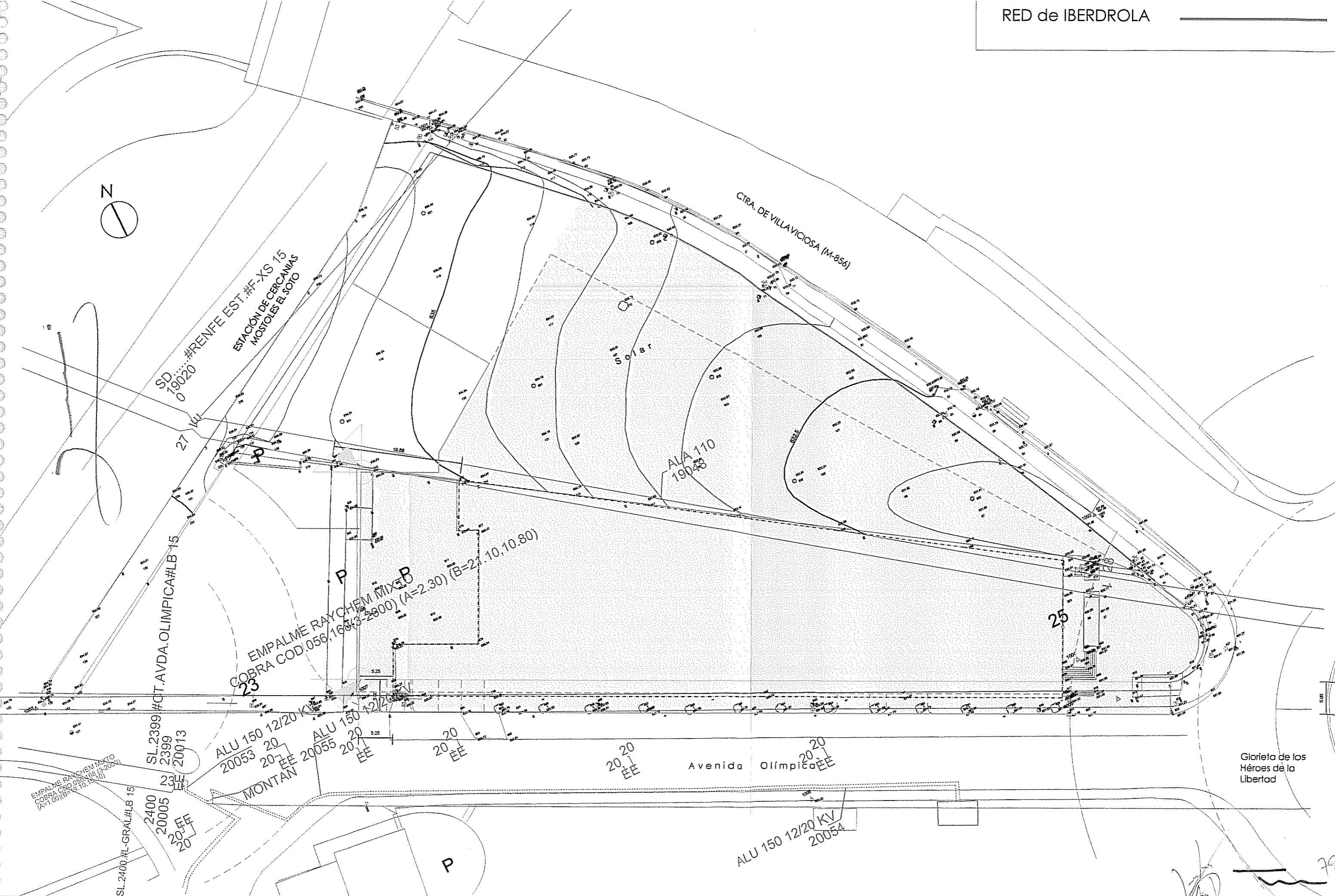
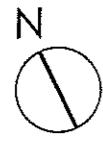
Reg. documental TL/025992/2012 Expediente 200847704 Fecha 26/11/2012
Este certificado es ORIGINAL y está firmado digitalmente por la autoridad del COAM. Para verificar su validez, utilice estos códigos en la siguiente dirección: <https://visado.coam.org/validar.jsp>

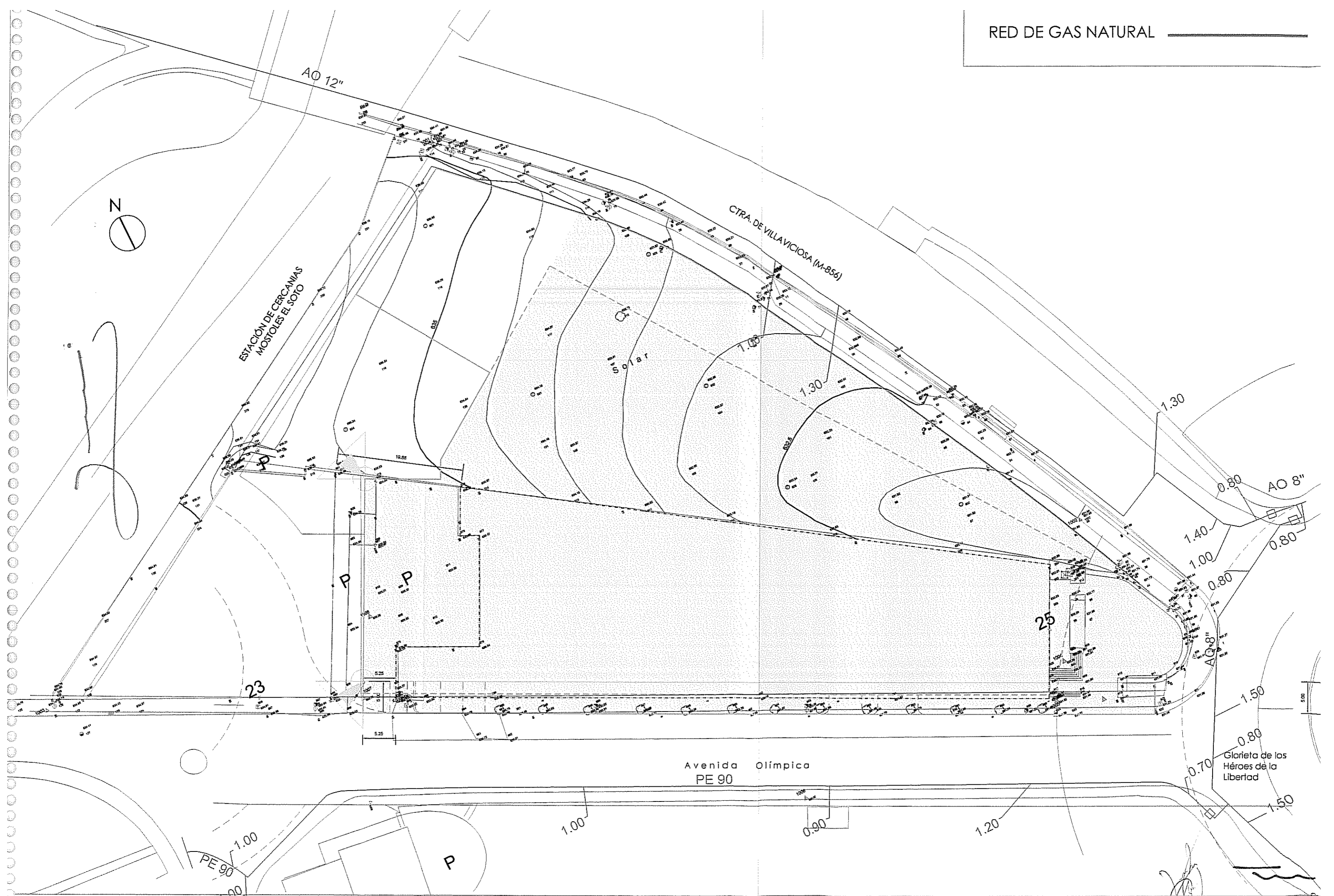


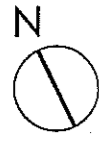












ESTACIÓN DE CERCANÍAS
MOSTOLES EL SOTO

CTRA. DE VILLAVICIOSA (M-856)

El Soto

Avenida Olímpica

Glorieta de los
Héroes de la
Libertad

87



ESTACIÓN DE CERCANÍAS
MÓSTOLES EL SOTO

CTRA. DE VILLAVICIOSA (M-856)

El Soto

Avenida Olimpica

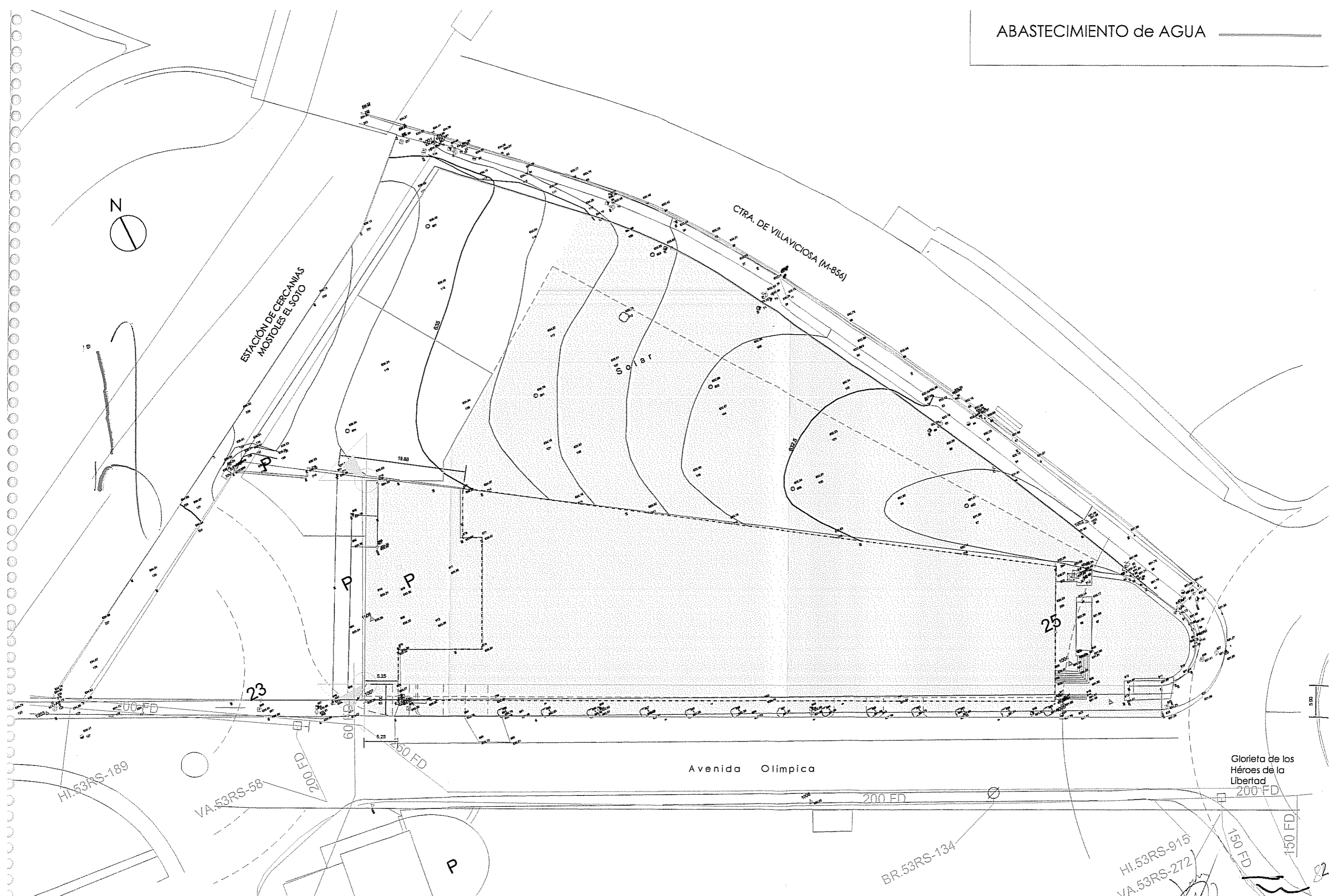
Glorieta de los
Héroes de la
Libertad

HI.53RS-189

VA.53RS-58

BR.53RS-134

HI.53RS-915
VA.53RS-272



DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento que antecede, compuesto de ...83... páginas numeradas de la ...1... a la ...83... y rubricado marginalmente por el Secretario General que suscribe, ha sido aprobado por resolución de Pleno de fecha ...12-12-2012

Móstoles, ...12-12-2012
El Secretario General

