

COAM
VISADO
EPP. Nº. 03/020168/2014
Fecha: 03/01/2014

**PLAN ESPECIAL DEL AOS-11
y su entorno**

MÓSTOLES (MADRID)

COAM
VISADO
Exp. No. SA/020468/2011
Fecha: 04/07/2011

EQUIPO REDACTOR

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista

Berta Sánchez-Casas Pastor, Arquitecta-Urbanista

Álvaro Sevilla Buitrago, Doctor Arquitecto-Urbanista

Delineación

Ismael Jiménez Nieto

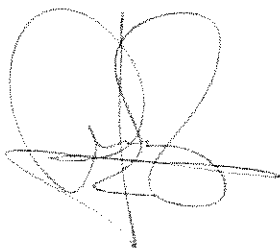
Composición y edición

José Félix Pérez Calvo

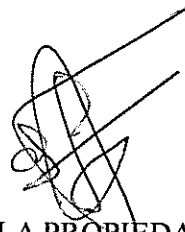
Raúl López de la Torre Viana



Madrid, Julio de 2011



TÉCNICO por DIAPLAN, S.A.P.:
Carlos Sánchez-Casas Padilla
Arquitecto



LA PROPIEDAD:
NAVA DE FUENTECISNEROS, S.L.
HNOS. ALONSO DE CELADA MEDEM

ÍNDICE

MEMORIA	4
1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN	5
2. SITUACIÓN Y LÍMITES	5
3. ENCUADRE TERRITORIAL Y PROBLEMAS DE BORDE	5
4. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.....	14
5. EDIFICACIONES, PLANTACIONES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS EXISTENTES	21
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	21
7. LOS AOS EN EL PLAN GENERAL.....	22
8. EL CASO CONCRETO DEL AOS-11 OBJETO DE ESTE PLAN ESPECIAL	23
9. CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS DESDE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL.....	26
10. AJUSTES DERIVADOS DE LAS CIRCUNSTANCIAS ENUMERADAS ANTERIORMENTE.....	27
11. ORDENACIÓN PROPUESTA	31
12. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS	33
13. GESTIÓN.....	34
13.1. REPARTO DE EDIFICABILIDAD ENTRE PARCELAS INICIALES.....	34
13.2. PARCELACIÓN PREVISTA.....	34
14. GASTOS DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN	35
15. COMPROMISOS DE DESARROLLO	35
16. RESULTADO DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA	36
17. ÍNDICE DE PLANOS.....	37

NORMAS URBANÍSTICAS.....	38
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	39
NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES	39
NORMA URBANÍSTICA ZU-R2 _{AOS-11}	40
ORDENANZA ZU-D (Grado 1º).....	46
ORDENANZA ZU-ZV.1.....	49
ORDENANZA ZU-ZV.2.....	51
ORDENANZA ZU-RV	54
Anexo 1. Informe sobre el arbolado. Parcela 28092A03700003	59
Anexo 2. Cálculo de aportación por soterramiento de líneas eléctricas.....	74
Anexo 3. Ficha catastrales.....	76
Anexo 4. Delimitación de la unidad reparcelable	77

COAM
VISADO
ESP. Nº. SA/020400/2012
Fecha: 02/03/2012

Perdomo

MEMORIA

COAM
VISADO
Esp. No. 20/020498/2012
Fecha: 02/04/2012

1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

El Plan Parcial se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General y tiene como objeto definir las determinaciones pormenorizadas del Ámbito de Ordenación Singular nº 11, toda vez que el diseño pormenorizado incluido en el citado documento tiene carácter meramente indicativo.

2. SITUACIÓN Y LÍMITES

De forma prácticamente rectangular, el AOS se sitúa en el Suelo Urbano de Móstoles (ver plano nº 1) delimitado por la reserva de equipamientos ESS-3, el límite del término municipal, la zona verde de protección de la vereda del Pozo de la Nieve y la Avda. del Alcalde de Móstoles. Según la ficha del Plan General tiene una superficie de 15.148 m², ligeramente inferior a la resultante del levantamiento topográfico efectuado para la redacción de este documento (ver plano nº 3.1) según el cual alcanza la superficie de 15.100,76 m² (una diferencia inferior al 0,5%, que prevalece sobre la primera según lo dispuesto en el artículo 1.9.6 de las Norma Urbanísticas Generales).

Dentro del ámbito hacen efectivo su aprovechamiento los propietarios de las redes colindantes para las que el Plan General prevé la obtención por ocupación directa (con la verde de protección y equipamiento ESS-3, ya citados) que son colindantes en su dos extremos, de manera que el conjunto AOS-dotaciones limita con el ferrocarril de cercanías por el SE y con la vereda del Pozo de la Nieve por el NO y tiene una superficie de 21.294,2 m², de los que 6.193,44 m² corresponden a las dotaciones (dotación y zona verde).

Dado que AOS y redes colindantes conforman un unidad urbana, el Plan Especial ordena el conjunto de manera que las descripciones de la situación actual incluyen tanto el AOS estricto como las redes a obtener por ocupación directa, cuyos suelos, por otra parte, pertenecen a los mismos propietarios.

3. ENCUADRE TERRITORIAL Y PROBLEMAS DE BORDE

El conjunto AOS- dotaciones, como se acaba de decir, tiene unos límites muy claros por lo que el encuadre y los problemas de borde deben analizarse más a nivel funcional que morfológico.

COAM
VISA
MUNICIPIO DE MÓSTOLES
CALLE DE PORTUGAL, 100
28014 MADRID

El límite N-NE es el término municipal de Alcorcón en suelos en los que está previsto el desarrollo de un Plan de Sectorización todavía en fase inicial de su tramitación. Dado que, por un lado, hasta que no se produzca la aprobación definitiva el régimen del suelo es el de Suelo No Urbanizable, y, por otro, que esa aprobación estará siempre condicionada a la resolución de su accesibilidad desde el propio término municipal, el Plan Especial no puede condicionar su diseño y topografía a los hipotéticos requerimientos de un desarrollo todavía virtual.

En el límite SO, la Avda. del Alcalde de Móstoles está totalmente consolidada y con unas cotas precisas que, obviamente, son las que condicionan los accesos de las nuevas edificaciones. En dicha vía existen en la actualidad dos glorietas (en las intersecciones de las calles Velázquez y Salzillo) y una conexión en "T" de una tercera calle: Calle Picasso, cerca del ferrocarril.

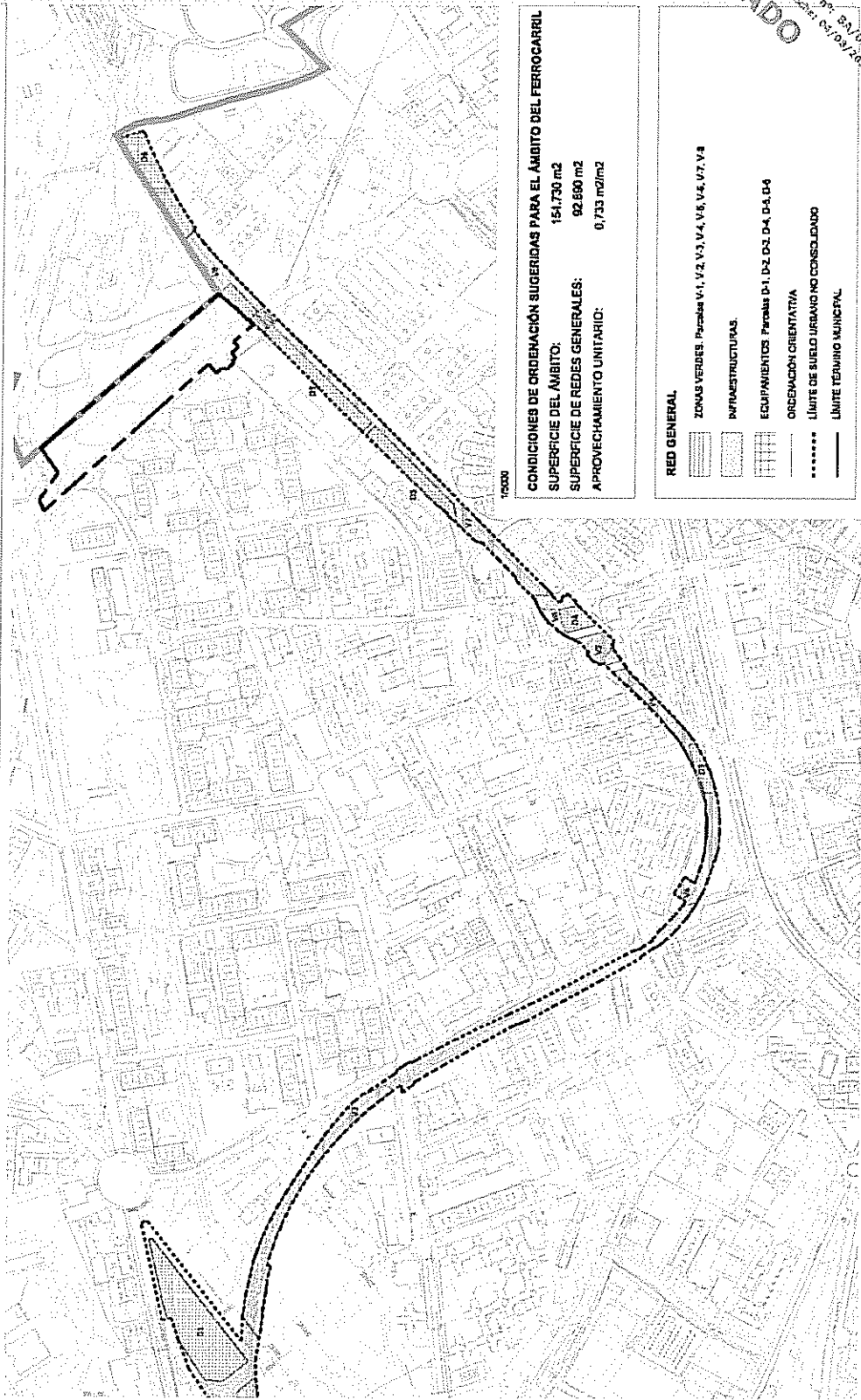
El perfil longitudinal se representa en el esquema adjunto y la sección transversal está conformada -de norte a sur- por una acera de 2,65 m., una calzada de 14,45 m., con un aparcamiento en batería de 5,00 m. y tres carriles de circulación de vehículos, dos de subida y uno de bajada, con un total de 9,45 m. y, continuando hacia el sur, una acera de 2,00 m., que separa la calzada central de la vía de servicio que tiene un aparcamiento en línea de 2,00 m. y una calzada de 5,50 m. y otra acera de 1,50 m.

La vía de servicio descrita tan solo existe entre las calles de Salzillo y Pablo Picasso, continuando tanto hacia la Glorieta del Sur, como hacia el ferrocarril exclusivamente el tronco central, en el primer caso manteniendo un aparcamiento en línea a cada lado, en un primer tramo, y una calzada de 12 m. y, en el segundo, manteniendo los aparcamientos hasta el final con una calzada de 7,54 m. que coincide con el ancho de la calzada del puente sobre el ferrocarril.

El límite NO lo constituye la vía pecuaria Vereda del Pozo de la Nieve, que discurre por el valle del arroyo del Soto, que está canalizado hasta la Avda. del Alcalde de Móstoles y continúa en superficie por el término municipal de Alcorcón, mientras un pequeño afluente se dirige hacia el Parque de Prado Ovejero.

Entre el límite SE y la valla del ferrocarril, cuyas vías discurren en trinchera, existe una franja de terrenos de la misma finca que ha quedado incluida en el ámbito a desarrollar, en su caso, con el soterramiento del ferrocarril que, obviamente, constituye una barrera pero de carácter puramente transitorio, toda vez que el Plan General prevé su soterramiento por la actual Avda. de Portugal, transformando su trazado actual en zonas verdes y equipamientos lo que explica la coherencia de la localización prevista por el Plan General para el equipamiento ESS-3 (ver plano Tx.1).

ESQUEMA DE ORDENACION PROPUESTO POR EL PLAN GENERAL PARA EL SOTERRAMIENTO DEL FERROCARRIL DE CERCANIAS C-5



COAM
VISADO

PROFESIONISTA
INSTRUMENTADO
1702/18596/018
1702/18596/018

Handwritten signature

Tx.1

COAM
VISADO
ESP. REG. EN COAHUILA
1997/01/01/001

La vía pecuaria debe ser protegida y, dado que el tramo desciende hacia un pequeño valle, es conveniente retranquear la edificación lo más posible manteniendo la topografía y, a ser posible, recuperando un itinerario peatonal por las cotas altas que se prolongue en el espacio libre público de Fuentecisneros (ver fotos 1 y 2 y plano Tx.2) una vez desaparezca la glorieta prevista en dicho sector, que pierde sentido con el nuevo acceso a la Avda. del Alcalde de Móstoles.

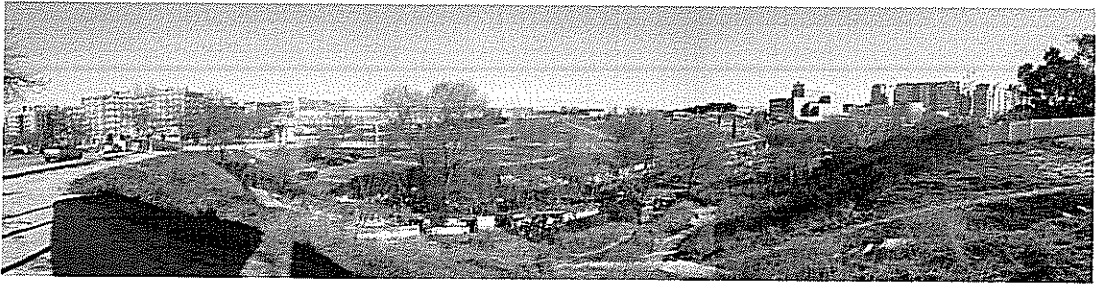


Foto 1. Vía Pecuaria Arroyo del Soto desde Avda. Alcalde de Móstoles

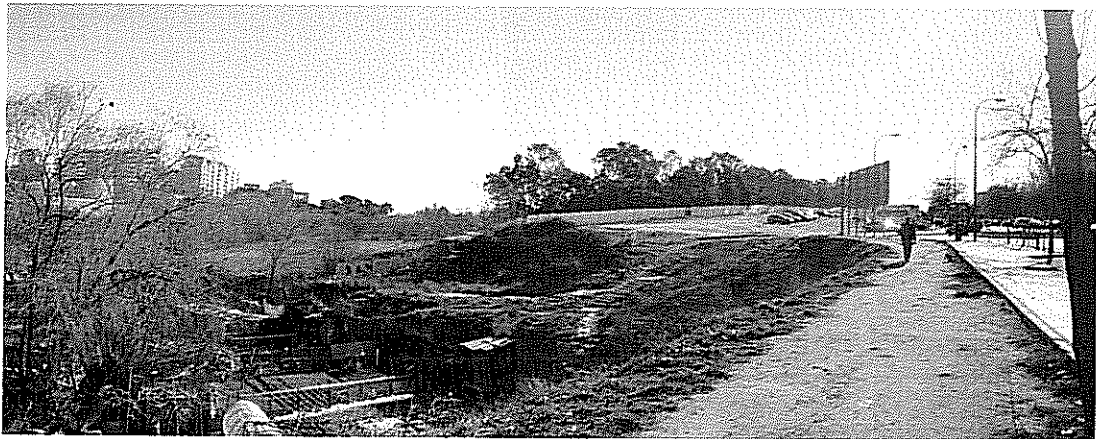


Foto 2. Vía Pecuaria Arroyo del Soto desde glorieta

Pedro...



NOMBRE DE LA VÍA PECUARIA: DESCANSADERO DEL POZO DE LA NIEVE

— VÍAS PECUARIAS EXISTENTES

▨ PROPUESTA DE TRAZADO ALTERNATIVO

▨ VÍAS PECUARIAS INTRUSAS

SUPERFICIE SUSTITUIDA IGUAL A LA APORTADA



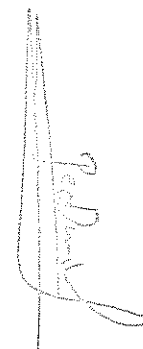
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MÓSTOLES TEXTO REFUNDIDO	ESCALA 1/4000
NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES	PLANO —
TÍTULO PROPUESTA DE TRAZADOS ALTERNATIVOS DE VÍAS PECUARIAS	FECHA NOVIEMBRE 2025

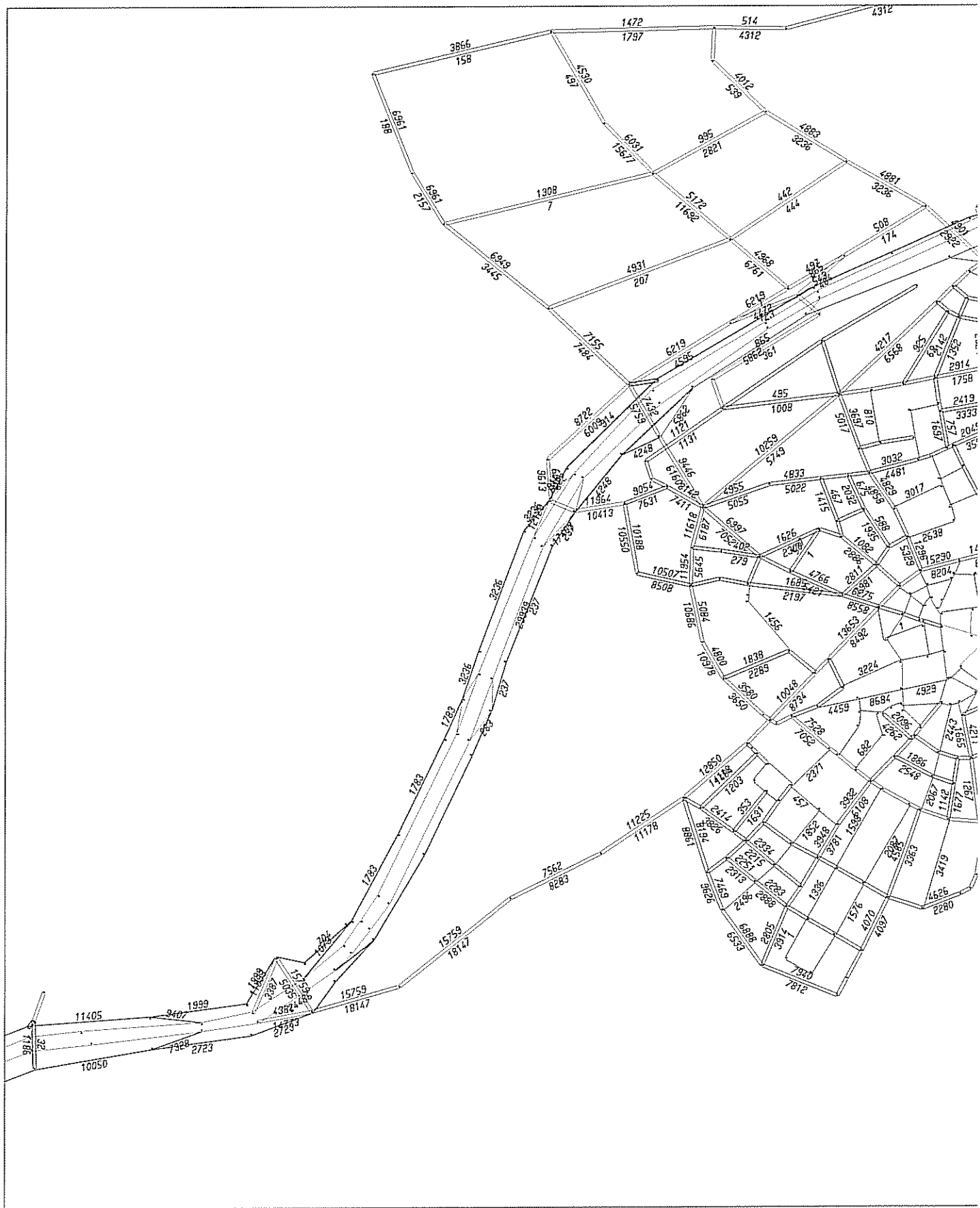
— — — — — LÍMITE DEL PLAN ESPECIAL

COAM
VISADO
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

En lo que respecta al tráfico, la Avda. del Alcalde de Móstoles está considerada en el Estudio de Movilidad del Plan General como vía de nivel E, con unas proyecciones de tráfico que se sitúan en una IMD de 11.845 vehículos, en la alternativa a colmatación del modelo, que podrían elevarse a 12.458 vehículos en una reestructuración que descargara de circulación las zonas interiores de los barrios del entorno. Estas cifras ponen de manifiesto que cualquier aportación de tráfico no previstos debe ir acompañada de una ampliación de la capacidad de la vía, lo que podría conseguirse diferenciando tráfico de paso y tráfico local.

Aún cuando no es posible, con el diseño propuesto, la incorporación de tráfico del sector de Fuentecisneros, no puede impedirse que sus futuros habitantes accedan al tejido urbano de Móstoles por la Avda. de Portugal. A este efecto, según el estudio realizado por el sector de Fuentecisneros, puede preverse la generación de 2.482 viajes, es decir, 891 vehículos diarios (ida y vuelta) a adicionar al tráfico actual. Es evidente que dicho tráfico no va a circular exclusivamente por la Avenida del Alcalde de Móstoles; en todo caso, esta vía podría representar un itinerario de salida alternativo lo que exige la previsión de un tronco central de cuatro carriles en todo su recorrido, independizando, como se ha dicho, los tráfico locales mediante vías de servicio.





EMME/2 PROJECT: Plan Movilidad Mostoles 2005
 SCENARIO : IMD viario actual y tráfico futuro en situación de colmo



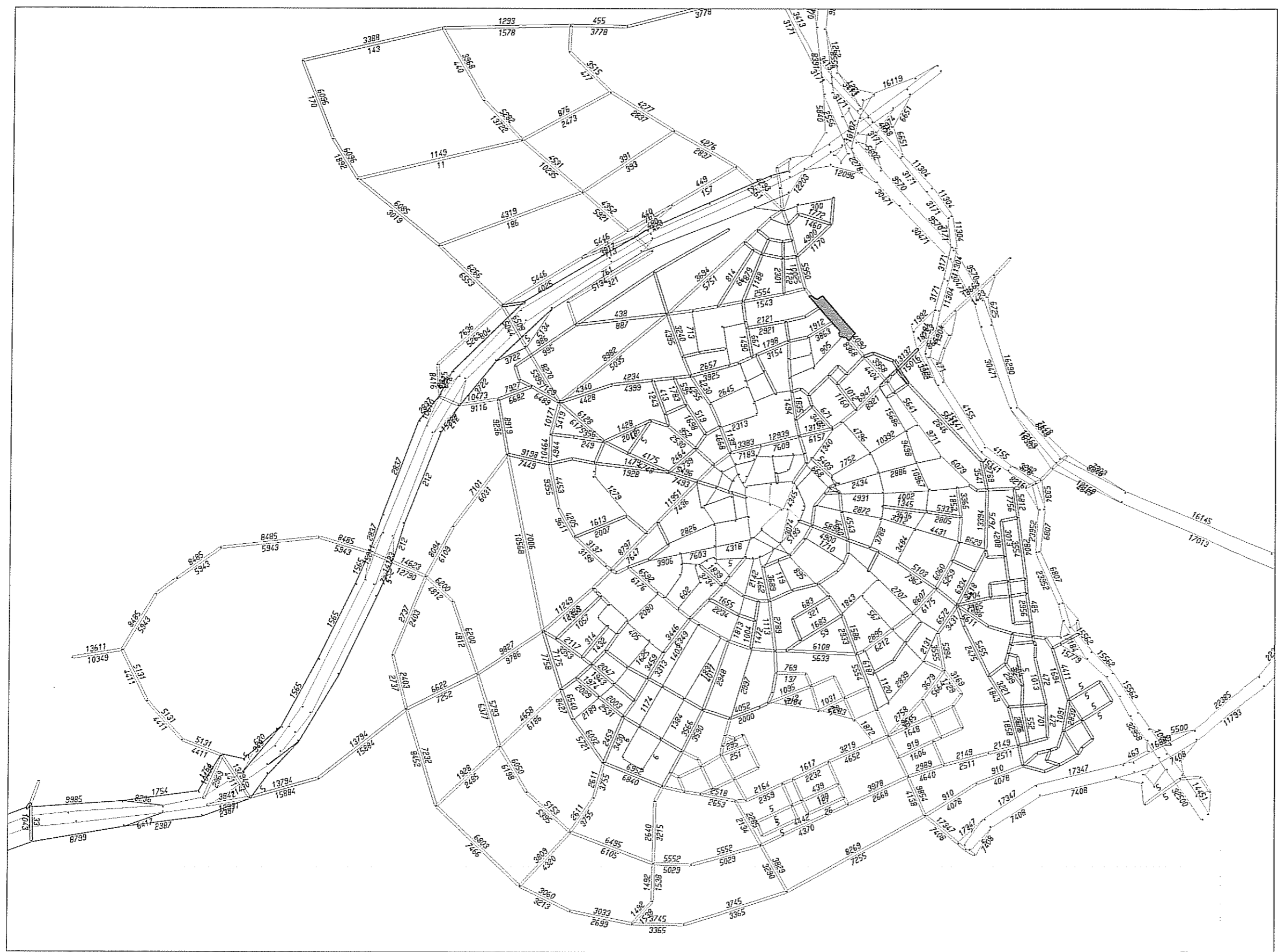
Handwritten signature or initials.

- NIVELES DE SERVICIO**
- ===== NIVEL A (<15%)
 - ===== NIVEL B (35%)
 - ===== NIVEL C (55%)
 - ===== NIVEL D (75%)
 - ===== NIVEL E (90%)
 - ===== NIVEL F (>90%)

EMME/2 PROJECT: Plan Movilidad Mostoles 2005
 SCENARIO : IMD viario futuro y tráfico futuro en situación de colmatación



REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE MÓSTOLES TEXTO REFUNDIDO	
MEMORIA	FECHA: NOVIEMBRE 2008
IMD VIARIO FUTURO Y TRÁFICO FUTURO EN SITUACIÓN DE COLMATACIÓN	N.º: M-13.11
	ESCALA: 1/10000



Palencia

- NIVELES DE SERVICIO**
- ===== NIVEL A (<15%)
 - ===== NIVEL B (35%)
 - ===== NIVEL C (55%)
 - ===== NIVEL D (75%)
 - ===== NIVEL E (90%)
 - ===== NIVEL F (>90%)

EMME/2 PROJECT: Plan Movilidad Mostoles 2005
 SCENARIO : Alternativa Optimización del Transporte Público



REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE MÓSTOLES TEXTO REFUNDIDO	
MEMORIA	FECHA: NOVIEMBRE 2008
ALTERNATIVA OPTIMIZACIÓN DEL TRANSPORTE PÚBLICO	Nº: M-13.12
	ESCALA: 1/5000

4. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

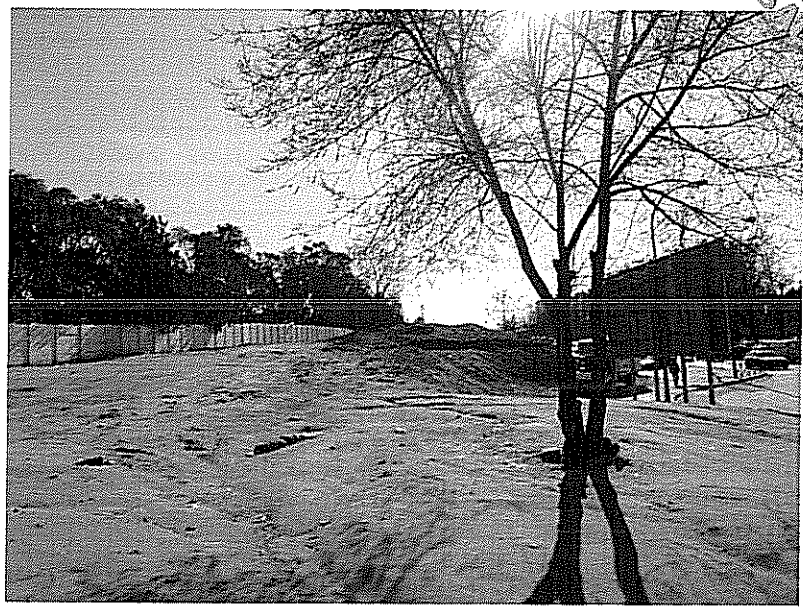
a) Topográficas.- El terreno, que forma parte de un área geográfica más amplia, la mayor parte incluida en Alcorcón, desciende desde el SE-NO, cota 675 m., hacia el arroyo del Soto, cota 651 m., que coincide, como ya se ha dicho, en un pequeño tramo con la Vereda del Pozo de la Nieve que constituye el límite NO del conjunto AOS - redes por ocupación directa.

La ejecución de la Avda. del Alcalde de Móstoles, que formaba parte de la finca rústica inicial, y fue obtenida en su día por expropiación, ha provocado una alteración artificial del perfil topográfico del terreno creando una primera franja paralela a dicha avenida (ver fotos 3, 4 y 5) que prolonga su plataforma hacia el Norte, de manera que aparece un pequeño cerro que, en el tramo central frente a la calle Velázquez y hacia el SE, alcanza los cinco metros de altura, igualándose con las cotas de la avenida frente a las calles de Salzillo y Picasso y descendiendo ligeramente a partir de esta última hacia el ferrocarril, si bien con relación a la avenida aparece un talud ascendente debido a la elevación progresiva de dicha vía para pasar sobre el ferrocarril (ver foto 6).



Foto 3

Polanco



Pedro...

Foto 4

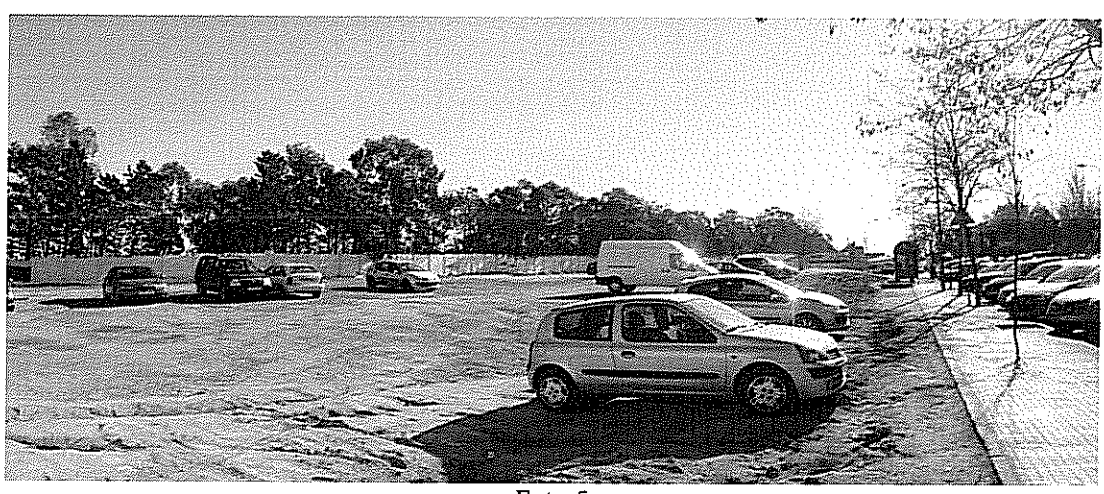


Foto 5



Foto 6

El límite municipal, si bien en el extremo NO tiene unas cotas similares e incluso, un poco inferiores a las de la Avda. del Alcalde de Móstoles, a medida que nos desplazamos hacia el SE dicho límite asciende más deprisa, alcanzando diferencias de cuatro metros respecto a la citada Avenida a la altura de la glorieta de cruce con la calle Velázquez, para volver a coincidir frente a la calle Picasso (cota 673) e, incluso, descender por debajo de las cotas junto al ferrocarril, ya que la avenida asciende lentamente hacia la vía férrea, en cuyo puente alcanza la cota 677,4, mientras en suelo del término de Alcorcón mantiene la cota 674. En síntesis, el terreno desciende de SE a NO desde la cota 677,4 a la 654, con una pequeña loma en sentido longitudinal, que va desplazándose hacia la Avenida del Alcalde de Móstoles a medida que el terreno se acerca al ferrocarril, conformando una colina, que alcanza la cota 675 m. poco antes de llegar a la prolongación virtual de la calle Pablo Picasso.

Estas diferencias de nivel, teniendo en cuenta que en el sector situado en Alcorcón se prevé una calle colindante con el límite municipal, sufrirán ajustes en función del perfil definitivo de la misma, hasta conformar las secciones transversales finales del terreno.

b) Geología.-

Los terrenos del ámbito están constituidos en su mayor parte por arcosas y fangos arcósicos de la facies Madrid que, en las proximidades del arroyo del Soto, en el límite NO, cambian hacia limos, arcillas y gravas propias del cuaternario. La gradación de las arcosas hacia las arcillas arenosas desciende según el diámetro de los granos, con espesores comprendidos entre 0,9 y 0,6 m. hasta los 3 o 4 metros de profundidad.

c) Hidrología.-

Como se ha dicho y se representa en el plano de relación con el entorno (plano nº 4.1) el arroyo del Soto se sitúa próximo al límite NO, constituyendo el límite Norte del Sector de Fuentecisneros, existiendo un pequeño afluente, una vez cruzada la Avenida del Alcalde de Móstoles, que se dirige hacia el Norte por el interior del Parque de Prado Ovejero. Está actualmente ocupado por huertos ilegales (ver fotos 7 y 8).



Foto 7. Arroyo del Soto, bordeando el Parque de Prado Ovejero

COAM
VISADO
Esp. nº 24/020468/2011
Fecha: 04/04/2011

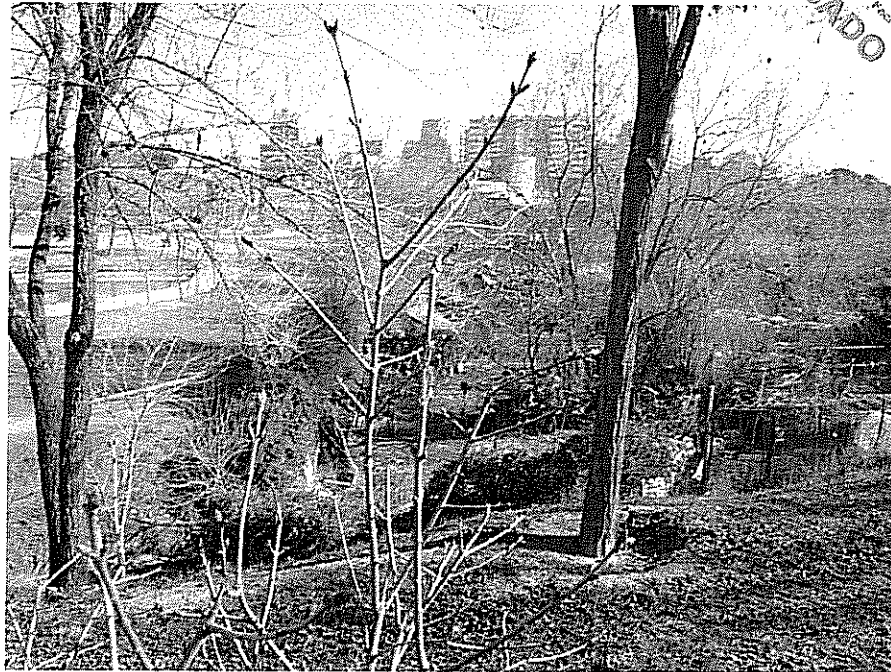


Foto 8

[Handwritten signature]

La distancia del cauce hasta el AOS es lo suficiente grande para salvaguardar sin problemas el dominio público hidráulico que, delimitado por el Plan de Sectorización de Fuentecisneros, se refleja en el plano adjunto. Obviamente, la zona de policía invade una pequeña superficie, pero el carácter de suelo urbano y las determinaciones del Plan General hacen previsible una autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, a la que se remitirá el documento, tanto más cuando el desnivel del cauce respecto a la rasante de la edificación se acerca a los diez metros.

d) Situación acústica.-

En el estudio acústico del Plan General, la Avda. del Alcalde de Móstoles no constituye ni en la situación preoperacional ni en la postoperacional un área problemática. Aunque el tráfico previsto por el Plan general, a colmatación, es elevado, los niveles de ruido no superan los límites establecidos por la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido para una zona consolidada residencial tanto nocturnos como diurnos (ver planos Tx.5.1 y 5.2) no obstante lo cual, y debido a la incorporación del tráfico procedente de Fuentecisneros, es aconsejable retranquear la edificación hacia el interior de la parcela, algo que se consigue automáticamente si, como exige el aumento de la capacidad de tráfico de la avenida, se aumenta su sección con una nueva vía de servicio.



COAM VISADO
 Edificio: 03/10/2004-03/7/2011
 Proyecto: 07/01/2011

PLAN ESPECIAL DEL AOS-11 Y SU ENTORNO
 Avda. Alcalde de Mostoles, s/n
 MOSTOLES (MADRID)

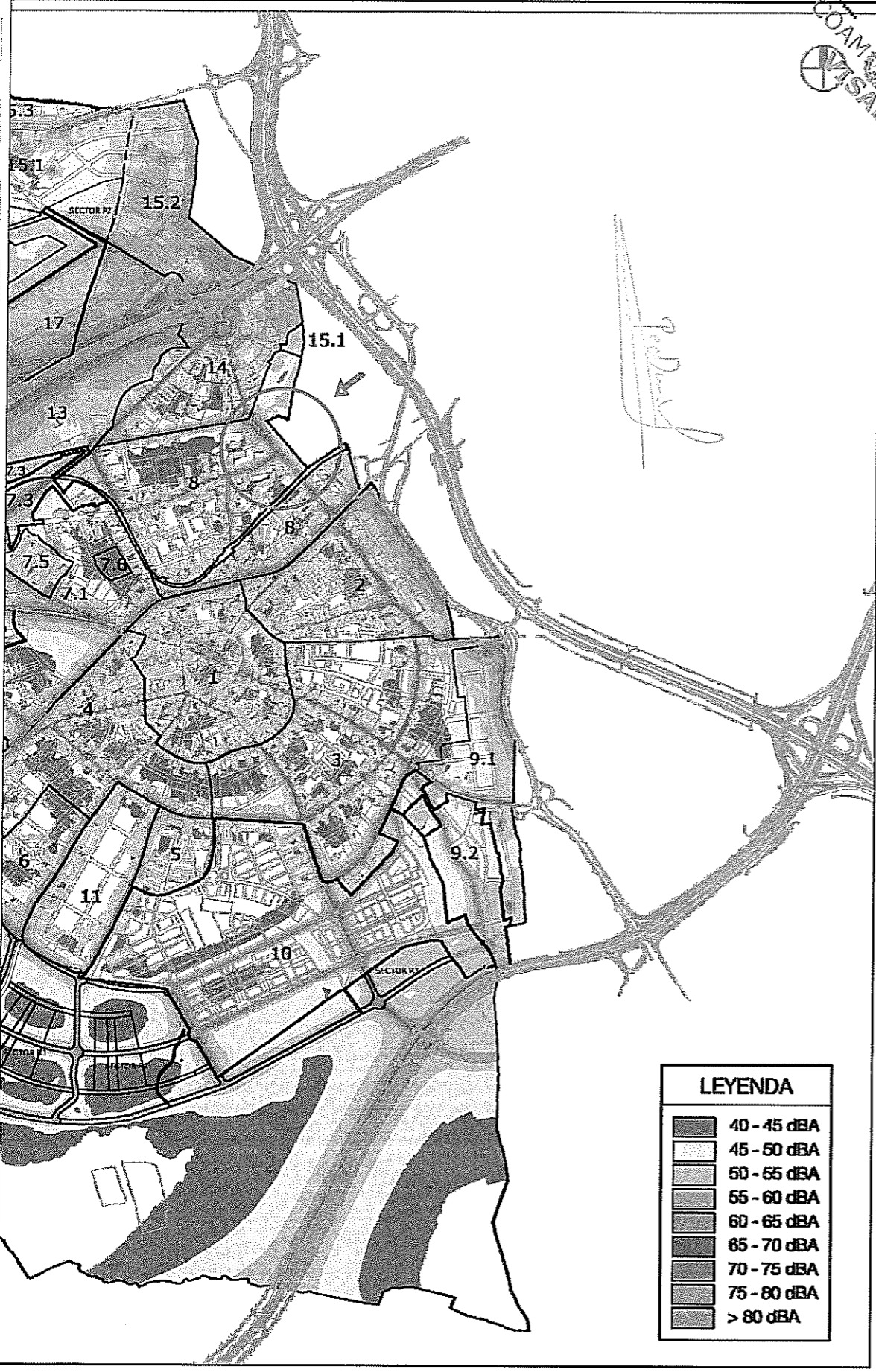
TRONCAL: D. 11/11/2011
 INGENIERO: CARLOS SANCHEZ-COSAS PABLO
 CLIENTE: NAVIA DE FUENFERREROS S.L.
 1º ALFARDE DE CELAYA MADRID

ESCALA: 1/1500
 PLANO Nº: TX.4
 LÍMITE DEL DPH

DIAPLAN

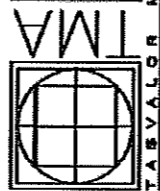
Handwritten signature

- BPN
- ZONA DE SERVIDUMBRE
- ZONA DE POLICIA
- AVENIDAS 1:500



LEYENDA

[Dark Grey]	40 - 45 dBA
[Medium-Dark Grey]	45 - 50 dBA
[Medium Grey]	50 - 55 dBA
[Light-Medium Grey]	55 - 60 dBA
[Light Grey]	60 - 65 dBA
[Very Light Grey]	65 - 70 dBA
[White]	70 - 75 dBA
[Lightest Grey]	75 - 80 dBA
[Darkest Grey]	> 80 dBA



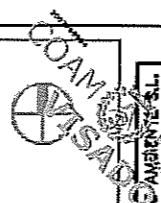
PROYECTO:
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PG DE MÓSTOLES
MADRID.
ESTUDIO DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

NÚMERO
10

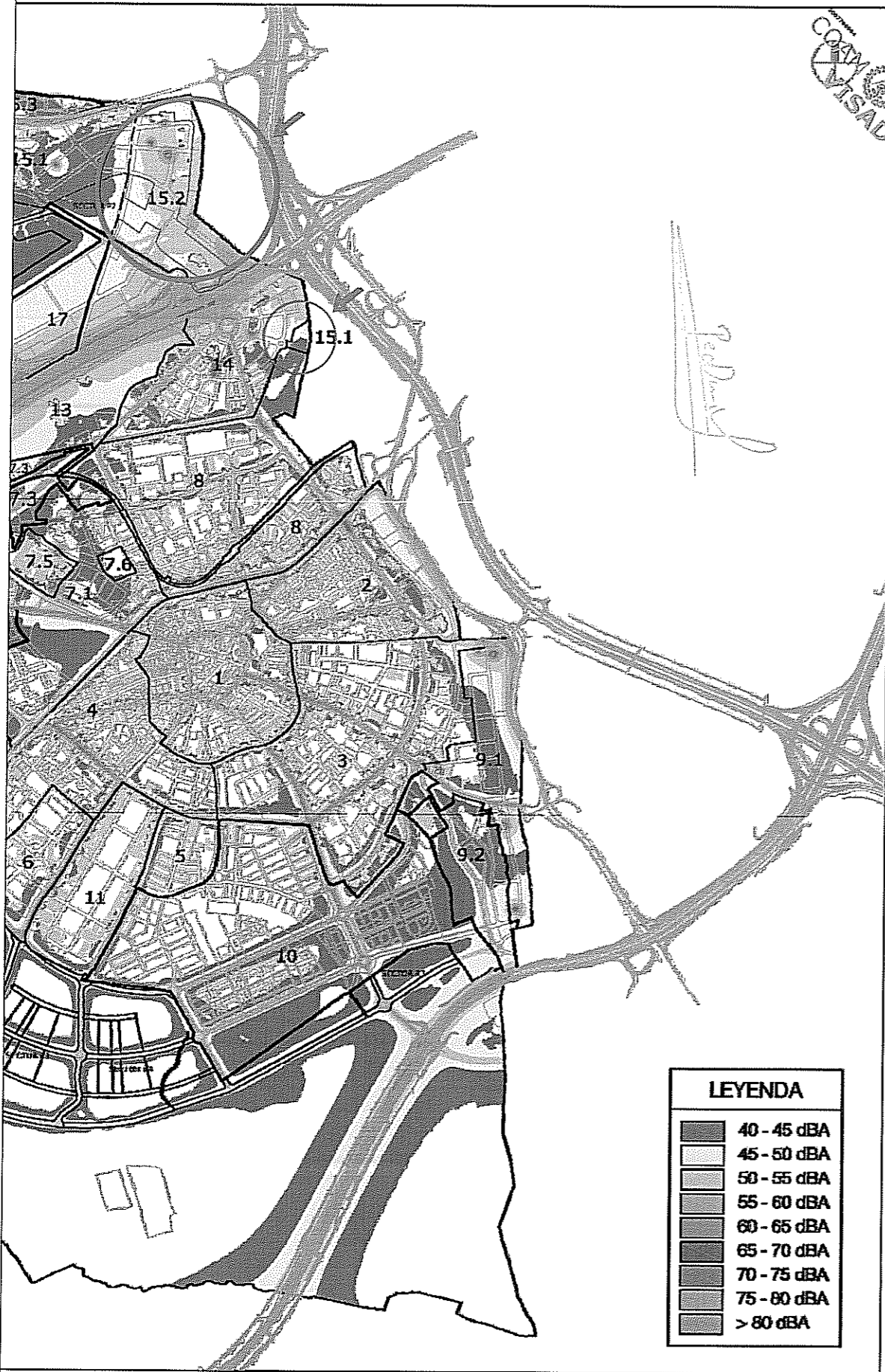
PLANO:
**PLANO ISOFONAS D/A.
H=1,5m. 2015.**

ESCALA
1:30.000
FECHA
SEP 05

TASVALOR MEDIO AMBIENTE S.L.
C/Alcalá, 100. 28014 MADRID
TEL. 913800188 FAX 913800273

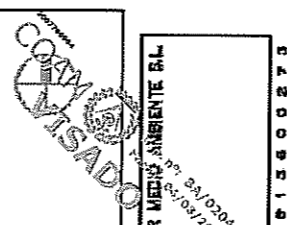


Tx.5.1. PLANO ISÓFONAS DÍA DEL P.G.



LEYENDA

[Lightest Gray]	40 - 45 dBA
[Light Gray]	45 - 50 dBA
[Medium-Light Gray]	50 - 55 dBA
[Medium Gray]	55 - 60 dBA
[Medium-Dark Gray]	60 - 65 dBA
[Dark Gray]	65 - 70 dBA
[Very Dark Gray]	70 - 75 dBA
[Darkest Gray]	75 - 80 dBA
[Black]	> 80 dBA



	PROYECTO: REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PG DE MÓDULOS MADRID. ESTUDIO DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.	NUMERO 11	PLANO: PLANO ISOFONAS NOCHE, H=1,5m. 2015.	ESCALA 1:30.000 FECHA SEP 06	TABVALOR MEDIO AMBIENTE S.L. <small>Tráfico: 91 541 30 00 20 / 91 541 30 00 20</small>
	TABVALOR MEDIO AMBIENTE S.L. CALLE ESPALTEZ 19, BAJO 28014 MADRID TLF. 91 56 00 166 FAX 91 56 00 273				

Tx.5.2. PLANO ISÓFONAS NOCHE DEL P.G.

5. EDIFICACIONES, PLANTACIONES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS EXISTENTES



En el ámbito y las redes por ocupación directa no existe en la actualidad ninguna edificación permaneciendo todavía el muro de cierre del suelo anexo a la residencia principal. Como se representa en el plano nº 5 existen a lo largo del ámbito dos hileras de árboles, que antiguamente conformaron una valla natural de la edificación principal de la finca originaria, hoy en Alcorcón, que se encuentran en mal estado según se pone de manifiesto en un estudio pormenorizado que se incluye en el anexo 1. En este estudio se especifican los ejemplares que todavía permanecen libre de las plagas que se han difundido por toda la población y que deberán trasplantarse o sustituirlos, de acuerdo con la Ley del Árbol y la Norma Granada por los ejemplares correspondientes a ubicar, tanto en la zona verde público como en las zonas verdes privadas y en la red viaria.

En lo que respecta a las redes de infraestructuras, por el terreno discurría una línea de alta tensión, que ha sido soterrada por iniciativa municipal situándola bajo la rasante de la Avda. del Alcalde de Móstoles aproximadamente por el eje central (ver plano 7). Queda todavía aérea una línea de media tensión que debe soterrarse en este desarrollo. En la citada avenida existe una red de alumbrado público, que debe ser modificada para adaptarla a la nueva ordenación, un colector de saneamiento con la correspondiente red de sumideros y redes de abastecimiento, electricidad, gas y telecomunicaciones, según se representa en el plano citado.

6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El AOS y las redes a obtener por ocupación directa que hacen efectivo su aprovechamiento en el mismo, (ver plano nº 2) están integradas por las fincas catastrales, pertenecientes al polígono 37, que se indican a continuación, con la superficie dentro del área afectada que se especifica en cada una de ellas (ver plano 6).

Parcela aportada 1, parte de la parcela catastral 28092A037000030000OP en una superficie de 17.241,77 m², y parte no reflejada en el Catastro.

Parcela aportada 2, con referencia catastral 28092A037000040000OL en una superficie de 4.052,43 m², así como una parte no reflejada en el Catastro.

Con un total de 21.294,20 m² (ver fichas catastrales anexo 3).

Dado que ambas parcelas formaban parte de la misma finca matriz que se extendía por una amplia zona, tanto por el municipio de Móstoles como de Alcorcón, es fácil justificar que el pequeño trozo que en el catastro se sitúa fuera de las parcelas pertenece a la parcela 1 en la que se incluían inicialmente la Vereda del Pozo de la Nieve y el arroyo del Soto.

COAM
VISADO
REPUBLICA DE COLOMBIA
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y POLÍTICA TERRITORIAL
BOGOTÁ, D.C. 2011

La parcela 1 (80,9693%) es propiedad de Nava de Fuente Cisneros, S.L., la parcela 4 (19,0337%) a un proindiviso constituido por un 50% de Nava Fuente Cisneros, S.L. y un 50% de los hermanos Alonso de Celada Medem según consta en los certificados de dominios y cargas que se adjuntan en el anexo.

7. LOS AOS EN EL PLAN GENERAL

El Plan General de Móstoles, en el tomo de Gestión (pág. 12), señala textualmente, recogiendo el contenido de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, que:

“ Cuando el Plan General incluye piezas concretas de Suelo Urbano Consolidado como ámbitos de ordenación singular -Art 37.1 párrafo 3º en relación con el artículo 42.6c) de la Ley 9/2001- la ejecución del planeamiento se lleva a cabo mediante actuaciones aisladas (AOS) Art. 79.3.b) que:

I. Cuando su ejecución corresponde a un único sujeto, se concertará mediante convenio urbanístico y se denominará a efectos de gestión Actuaciones Aisladas de Ejecución Concertada (AEC) Art 86 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

II. Fuera del caso descrito en el apartado precedente, la equidistribución se materializará a través de la reparcelación (ART. 82.2a.) denominándose, a efectos de gestión, (unidades de reparcelación para la ordenación singular UROS) o simplemente UR.

Si en determinados ámbitos de la ordenación singular propuestos por el Plan, resultase una edificabilidad superior a la deducida por aplicación de la ordenanza de la zona, se incorporarán a los mismos los titulares de terrenos destinados a dotaciones y servicios públicos obtenidos por ocupación directa, conforme autoriza el artículo 93 de la Ley 9/2001, teniendo en cuenta que, cuando se trate de redes cuya cesión no fuera obligatoria deberá compensarse el suelo soporte del aprovechamiento de las citadas redes valorado como suelo sin aprovechamiento.”

En la página 17 continúa señalando que “de acuerdo con lo explicitado, la gestión de cada una de estas actuaciones aisladas variará en función de cuales hayan sido las determinaciones que el Plan general ha decidido no completar. Por ello, en la regulación específica de estos ámbitos se concreta el proceso de gestión que precisa cada uno de ellos. Así....en el AOS-II (que es el que nos ocupa) se da carácter indicativo al diseño que deberá definirse mediante Plan Especial”

COAM
VISADO
1107/001/03/020048/2011

8. EL CASO CONCRETO DEL AOS-11 OBJETO DE ESTE PLAN ESPECIAL

El AOS-11 es un Ámbito de Ordenación Singular incluido en el Área Homogénea nº 8. El Plan General pospone, para su desarrollo mediante la redacción de un Plan Especial, la ordenación pormenorizada -dando carácter indicativo a la reflejada en su documentación- y la distribución de beneficios y cargas. Las determinaciones de uso son las correspondientes a la Ordenanza ZU-R2 tal como se indica en la ficha incluida en el anexo a la citada norma particular que se reproduce a continuación y en la que, además de la Ordenanza, se indica la superficie a efectos de cómputo de aprovechamiento y la edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito, resultado de aplicar un coeficiente de edificabilidad de $1,242 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ igual al del Área Homogénea en la que se incluye, especificando también que en el AOS se incluye un exceso de aprovechamiento destinado a compensar a los propietarios de las dotaciones colindantes que, con una superficie total de $6.193,44 \text{ m}^2\text{s}$, se obtienen por ocupación directa (ver plano Tx.6).

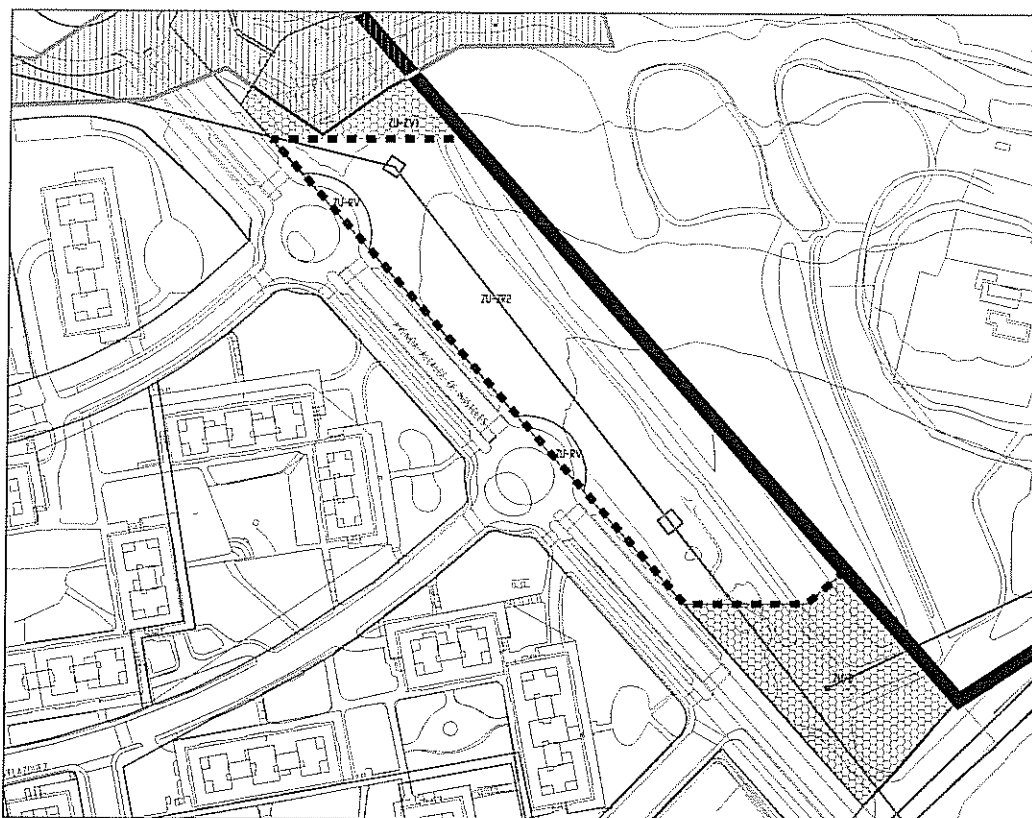


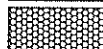

COAM VISADO
 1000 P.º BA/020468/2014
 10/09/2014

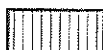
Zona de ordenanza	ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	15.148 m ² s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,242m ² c / m ² s)	18.813.82 m ² c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	26.506,07 m ² c
Diferencia (2) - (1)	7.692,25 m ² c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	6.193,44 m ² s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	
Suelo de cesión obligatoria (viales)	640 m ² s
Suelo a Urbanizar (Su)	640 m ² s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	3.370 m ² s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	640 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	3.990 M €
Gasto Total (Su - Se) M	-3.350 M €

Handwritten signature

(*) Al margen de los costes de soterramiento de la línea eléctrica que debe ser asumido en la proporción correspondiente sobre el tramo necesario para viabilizar el soterramiento y liberar el ámbito en su totalidad, incluidas dotaciones adquiridas por ocupación directa.
PARCELARIO INICIAL



 Redes a obtener por ocupación directa con aprovechamiento situado en el A.O.S.
  LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

 RED SUPRAMUNICIPAL ESPACIO LIBRE VIA PECUARIA (NU-RVP)

E: 1/3.000

COAM
VISADO
2011

Por otra parte, establece como carga del AOS el costo de soterramiento de la línea eléctrica sobre el tramo necesario para viabilizar el soterramiento y liberar el ámbito en su totalidad, incluidas las redes a obtener por ocupación directa, así como la compensación del suelo necesario para ubicar el aprovechamiento transferido (en principio una superficie de 3.370 m²s), compensación a la que se renuncia en compensación a la urbanización realizada por el Ayuntamiento.

Finalmente, la ficha indica que debe completarse el viario existente para la ejecución de glorietas en la confluencia de las vías Velázquez y Salzillo (ejecutadas con antelación por el Ayuntamiento si bien deben ser remodeladas debido a la duplicación de la vía de servicio).

En lo que respecta al cálculo de las restantes partidas a considerar en el balance de gastos de desarrollo y gestión, el Plan General considera los gastos de urbanización y gestión y los ingresos por cargas indemnizables.

Gastos.- Siendo S_u superficie a urbanizar y M módulo de urbanización y gestión por metro cuadrado (que incluye gastos de urbanización y de Plan Especial, proyecto de urbanización y de reparcelación), los gastos serán $S_u * M$.

Ingresos.- De acuerdo con el Plan General el módulo de valoración del metro cuadrado de suelo destinado a la ubicación del aprovechamiento de las redes a obtener por ocupación directa es igual a M , por consiguiente, siendo S_e la superficie de dicho suelo, los ingresos serían iguales a $S_e * M$, y el balance, excluidos los costos de soterramiento $M(S_u - S_e)$.

Teniendo en cuenta los costos de soterramiento, el balance del desarrollo del suelo del AOS, es igual a $C_s + M(S_u - S_e)$, siendo C_s los costos de soterramiento.

9. CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS DESDE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL

Desde la aprobación del Plan general han tenido lugar tres hechos, que obligan a actualizar las determinaciones de la ficha:

- 1.- Se han ejecutados las rotondas que el Plan General asignaba como carga de urbanización al AOS.
- 2.- Se han soterrado las líneas eléctricas a cargo del Ayuntamiento en un tramo más amplio del que corresponde estrictamente al terreno del AOS, lo que, por un lado, permite conocer el costo exacto de la obra pero, por otro, exige determinar que longitud hubiera sido necesario soterrar en el caso de que el Ayuntamiento no hubiera llevado a cabo la obra.

- 3.- La evolución del tráfico de la ciudad ha puesto de manifiesto la distorsión que supondría para esta vía el acceso directo desde los aparcamientos de los nuevos bloques del AOS a la calzada central, así como el efecto de las nuevas actividades propuestas en los bajos de la edificación e, incluso, en los patios de manzana.

10. AJUSTES DERIVADOS DE LAS CIRCUNSTANCIAS ANTERIORMENTE ENUMERADAS

Mientras las dos primeras circunstancias no hacen sino concretar unos gastos que en el Plan General eran meras estimaciones, la evolución del tráfico de la ciudad obliga a plantear la cuestión de la capacidad viaria, teniendo en cuenta:

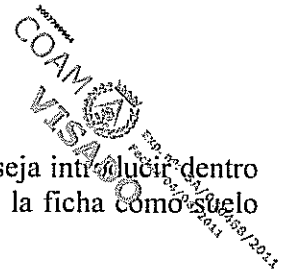
1. La importancia de la Avda. del Alcalde de Móstoles como eje de acceso y salida de la ciudad hacia la A-5.
2. Ligado a lo anterior, y dado el nivel de congestión de la calle, el riesgo que supone la conexión de un número muy elevado de aparcamientos y las nuevas actividades comerciales colindantes.
3. La evidente insuficiencia de la sección actual de la vía y de la prevista en el Plan General, para incorporar estas afecciones.

Estos tres condicionantes, a juicio de los Servicios Técnicos municipales, se traducen en la necesidad de prever una vía de servicio en la margen del AOS similar a la actualmente existente en el lado opuesto y la independización de un tronco central de circulación con cuatro carriles, dos por sentido.

Este aumento de sección aunque implica mayor cesión de suelo no excede de las obligaciones establecidas por la Ley 9/2001 para el Suelo Urbano Consolidado.

Finalmente, el cómputo de la longitud de la línea que debe tenerse en cuenta para la valoración del coste a repercutir es la que se deduce del plano nº 7, que supone un total de 404,80 metros lineales, incluyendo, además, el valor de las dos torres que hubieran debido localizarse en el caso de que el soterramiento no se hubiera producido con carácter previo al desarrollo del AOS.

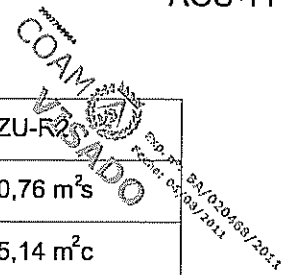
Teniendo en cuenta todo lo dicho anteriormente debe producirse un ajuste del límite del AOS y de las dotaciones por ocupación directa que, en ningún caso supone una modificación sustancial del Plan General y que, por consiguiente, entra dentro de las competencias del Plan Especial en el desempeño de la función de concreción del diseño pormenorizado que le atribuye dicho documento.



La necesaria ampliación de la Avda. del Alcalde de Móstoles aconseja introducir dentro del ámbito del Plan Especial la zona a reurbanizar reflejándola en la ficha como suelo de dominio público preexistente.

Con todos estos ajustes la ficha del Plan general queda modificada como sigue:

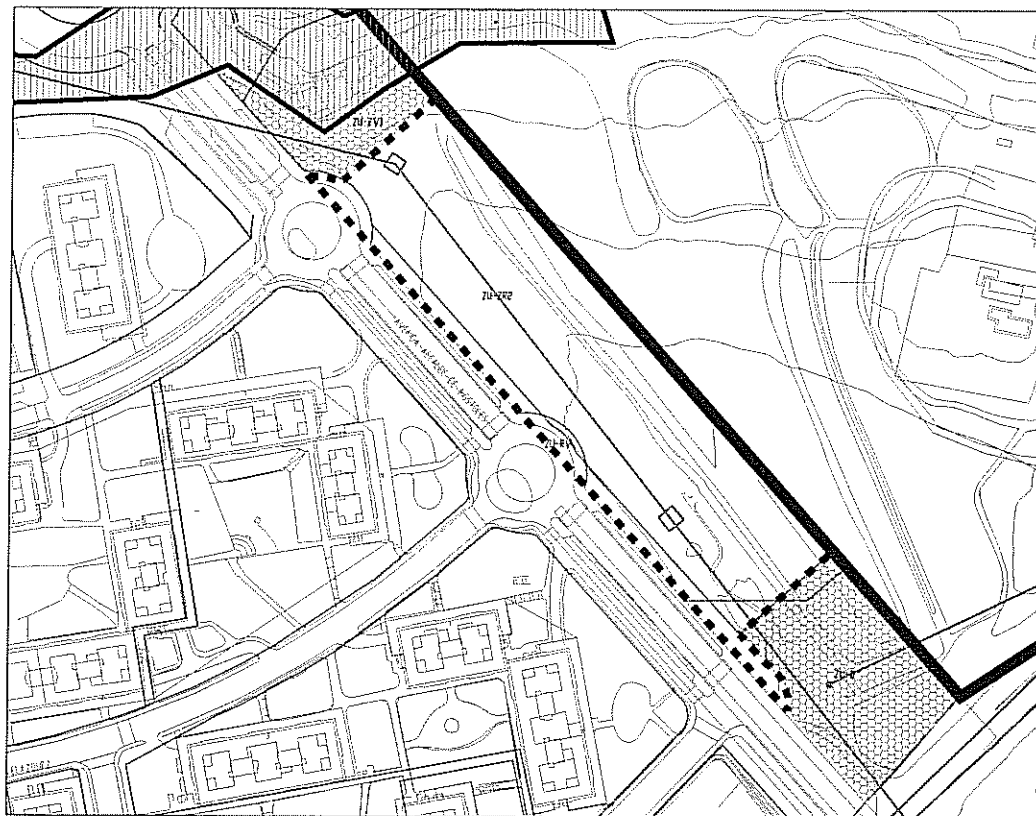
Zona de Ordenanza	ZU-R2
Superficie (S) (a efectos de cómputo de aprovechamiento)	15.100,76 m ² s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1)	18.755,14 m ² s
(S*1,242 m ² c/m ² s)	
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	26.447,40 m ² c
Diferencia (2) -(1)	7.692,25 m ² c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito.	6.193,44 m ² s
Redes obtenidas a título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	---
Suelo de cesión obligatoria (viales)	1.922,36 m ² s
Suelo a Urbanizar (Su)	7.229,64 m ² s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso. (Se) (subámbito en el que se ubica)	2.999,16 m ² s
Gastos de urbanización y gestión (Su*M)	7.229,64 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se*M)	2.999,16 M €
Gasto total (Su-Se)M	4.230,48 M €



Zona de ordenanza	ZU-RV
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	15.100,76 m ² s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,242m ² _c /m ² _s)	18.755,14 m ² c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	26.447,40 m ² c
Diferencia (2) - (1)	7.692,26 m ² c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	6.193,44 m ² s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	
Suelo de cesión obligatoria (viales)	1.921,92 m ² s
Suelo a Urbanizar (Su)	7.229,64 m ² s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	2.999,16 m ² s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	7.229,64 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	2.999,16 M €
Gasto Total (Su - Se) M	4.230,48 M €

(*) Al margen de los costes de soterramiento de la línea eléctrica que debe ser asumido en la proporción correspondiente sobre el tramo necesario para viabilizar el soterramiento y liberar el ámbito en su totalidad, incluidas dotaciones adquiridas por ocupación directa.

PARCELARIO INICIAL

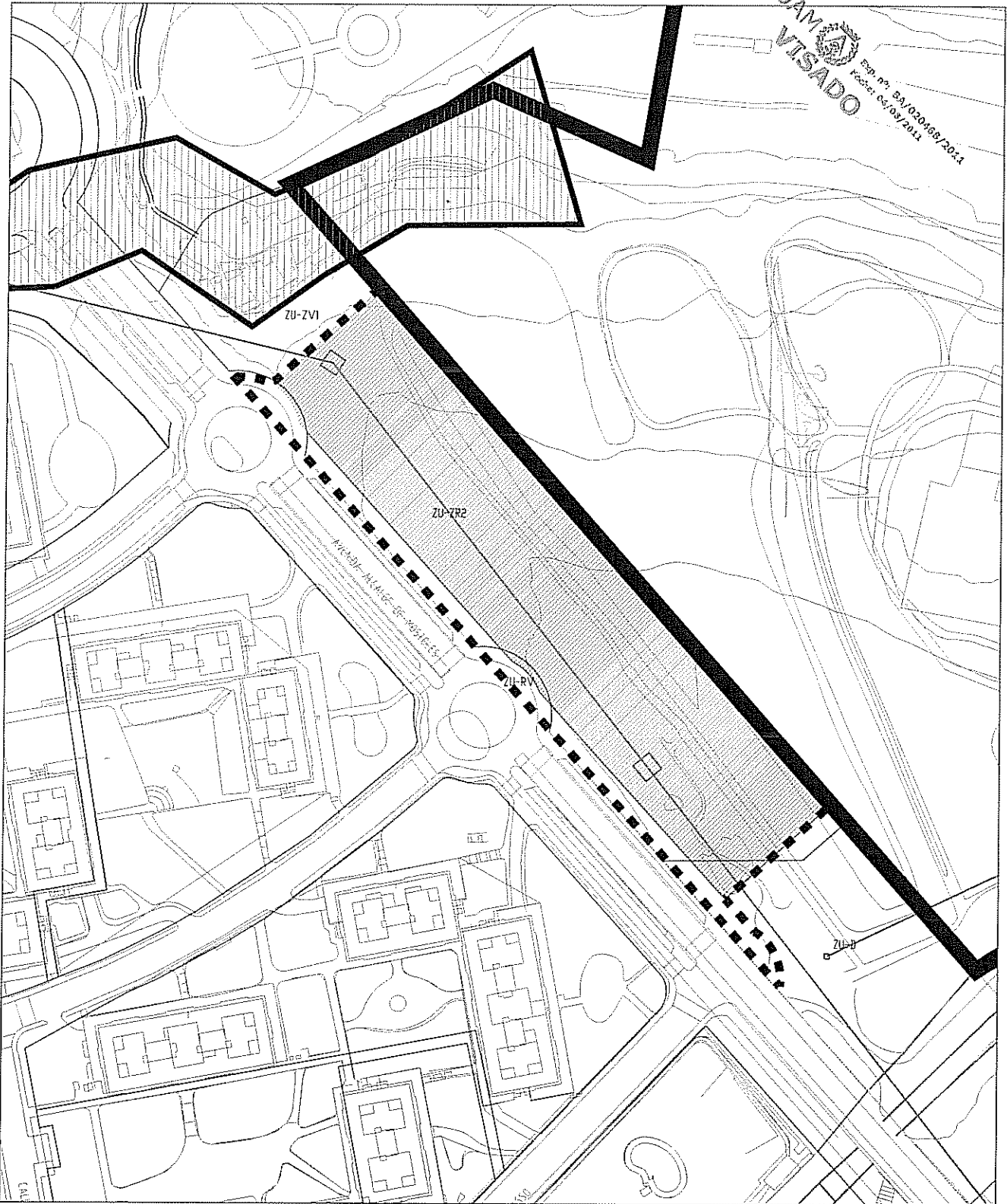


- Redes a obtener por ocupación directa con aprovechamiento situado en el A.O.S.
- LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR
- RED SUPRAMUNICIPAL ESPACIO LIBRE VIA PECUARIA (NU-RVP)

E: 1/3.000

Handwritten signature

COMANDO VISADO
Fol. nº: 53/020468/2021
Fecha: 06/09/2021



ORDENACIÓN INDICATIVA A CONCRETAR EN PLAN ESPECIAL

ESCALA 1:2000

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | ORDENANZA ZU-R2 |  | LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR |
|  | RED SUPRAMUNICIPAL ESPACIO LIBRE VIA PECUARIA (NU-RVP) |  | ALINEACIÓN EXTERIOR |



11. ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación propuesta se estructura a partir de las glorietas existentes a las que se añade una tercera en la intersección de la calle Pablo Picasso, en la que se sitúa el acceso sur al aparcamiento subterráneo, localizando el acceso norte junto a la glorieta de la calle Salzillo, dejando a su izquierda una zona verde que desciende a la vía pecuaria y aleja las edificaciones del arroyo del Soto. Desde la glorieta de la calle Picasso se accede a la reserva de equipamientos ESS-3.

Como estructura urbana se plantea la creación de tres unidades parcelarias con bloques en U abiertos a la Avenida Alcalde de Móstoles y con un frente comercial continuo en planta baja a esta misma vía. Dicho frente se amplía al noroeste para formar una pequeña superficie comercial. La altura máxima, incluyendo la planta comercial, es de seis plantas que, en el límite de Alcorcón, se reduce a cinco por la elevación topográfica.

El acceso de los vehículos de emergencia se realizará en cada una de las parcelas desplazando la rampa de acceso a garaje, que en los planos figuran esquemáticamente localizadas al principio del espacio interbloques, hacia el fondo del mismo, tal como se indica en el esquema de imagen final.

La Avda. del alcalde de Móstoles se plantea, de acuerdo con los criterios municipales, con dos vías de servicio, una existente en su margen sur y otra de nueva creación, en el margen en que se sitúa el AOS con una acera de tres metros de anchura que se amplía con un retranqueo del frente comercial de 2 m., alcanzando una anchura total de 5 m.

Esta vía de servicio, en la que se prevé un aparcamiento en línea en la parte exterior y una calzada de cuatro metros, está separada del tronco central, que tiene una calzada con cuatro carriles y dos sentidos de circulación, independizando de esta manera el tráfico de paso del tráfico local. Con objeto de no rehacer la urbanización recientemente realizada por el Ayuntamiento la sección resultante de la Avda. de Alcalde de Móstoles no es totalmente simétrica quedando como se indica a continuación:

De Norte a Sur: acera de 3 m., calzada de 6,25 m. con aparcamiento en línea, mediana de 2 m., calzada central de 12 m. con dos carriles por sentido de circulación, mediana de 2 m., calzada de 7,5 m. con aparcamiento en línea y acera sur de 1,5 m.

El tamaño del puente sobre el ferrocarril impide la prolongación de las vías de servicio más allá de la glorieta de la intersección con la calle Pablo Picasso, un tramo en el que no existen accesos ni usos lucrativos. Tampoco se prolonga desde la glorieta de la calle Salzillo hacia el NO por la distorsión que ocasionaría en la funcionalidad de la Glorieta del Sur.

Los tres edificios en forma de U en que se concreta el volumen edificable se disponen

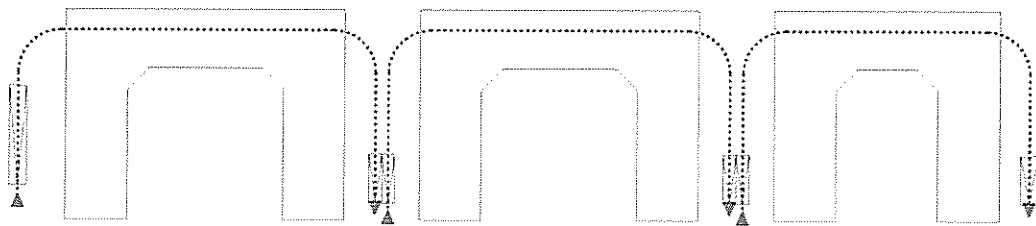
de manera que su confluencia conforman tres bloques en H, de manera que desde la calle Alcalde de Móstoles aparece un zócalo comercial sobre el que se disponen bloques en diagonal separados por un espacio privado en el que se sitúan las rampas de acceso a los aparcamientos.

Retranqueados una distancia de 5 m. del límite municipal se sitúan los bloques que cierran la greca por el norte.

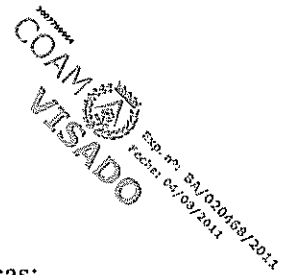
La zona edificable se define mediante un área de movimiento (ver plano 11.1) en la que deberá situarse la edificación con viviendas preferiblemente de doble orientación.

La altura máxima coincide con la establecida en la ficha (seis plantas) aun cuando la Ordenanza aplicable ZU-R2 admitiría, previo Estudio de Detalle, elevar dos plantas por encima de la máxima existente. En cualquier caso, por diferencias topográficas, desde el terreno el número de plantas en algunos tramos se reduce a cinco.

Debajo de la edificación se prevé el aparcamiento, independiente para cada parcela con un número mínimo de plazas igual a 1,5 por cada 100 m² y, en el caso del local comercial de superficie superior a 2.000 m², 1 plaza por cada 25 m² construidos. Dado que el espacio interbloques pertenece al 50% a cada una de las parcelas que lo conforman, las rampas en el interior constituyen el acceso a uno de los aparcamientos y la salida del colindante, en el sentido horario, de forma que la rampa situada junta a la zona dotacional tiene tan sólo un sentido. La situada junto a la zona verde a la que correspondería, por la misma razón, un solo sentido de acceso, se plantea con dos sentidos para facilitar la independencia de aparcamiento correspondiente al centro comercial.



Las curvas modificadas han mantenido la topografía existente en el límite municipal y, obviamente, las cotas de la Avda. del Alcalde de Móstoles. Esto supone, como ya se ha dicho, la existencia, en alguno de los módulos, de diferencias de una planta desde el frente de esta avenida hasta el límite municipal con Alcorcón.



12. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

De la ordenación anterior resulta el siguiente cuadro de características:

Superficie del AOS	15.100,76 m ² s
Superficie de Equipamientos a obtener por ocupación directa.....	4.575,00 m ² s
Superficie de zonas verdes a obtener por ocupación directa	1.618,44 m ² s
Superficie de cesión de red viaria.....	1.922,36 m ² s
Superficie total AOS y redes por ocupación.....	21.294,2 m ² s
Superficie de dominio público preexistente a reurbanizar.....	5.308,94 m ² s
Superficie de parcelas lucrativas.....	13.178,40 m ² s
Superficie residencial/comercial	10.216,55 m ² s
Superficie de viario de acceso de vehículos de emergencia y acceso a aparcamientos.....	2.961,85 m ² s
Aprovechamiento unitario	1,242 m ² /m ²
Edificabilidad total.....	26.447,40 m ² c
Superficie construida en los diferentes usos (indicativa):	
Residencial	20.947,40 m ² c
Comercial (máxima).....	5.500 m ² c
Ordenanza de aplicación.....	ZU-R2
Ocupación máxima de la edificación sobre rasante:	
en relación a la parcela inicial aportada.....	50%
en relación a la parcela lucrativa del Plan General	60%
en relación a la parcela lucrativa del Plan Especial	80%
Altura máxima	6 plantas
Número mínimo de aparcamientos.....	490 plazas

COAM
VISADO
Pág. nº. 20/020468/2011
Fecha: 02/09/2011

13. GESTIÓN

13.1. REPARTO DE EDIFICABILIDAD ENTRE PARCELAS INICIALES

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82.2.a) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la equidistribución se lleva a cabo mediante la reparcelación.

Dado que los propietarios del suelo de las redes a obtener por ocupación directa son los mismos que los del suelo incluido en el AOS, y que dicha ocupación no se ha producido antes del desarrollo del mismo, carece de sentido reservar una parcela específica para la ubicación del aprovechamiento de las mismas, con independencia de que se compute el suelo que hubiera debido reservarse en caso de que dicho suelo hubiera pertenecido a otros propietarios, un cómputo que debe hacerse en la misma proporción que la del aprovechamiento a ubicar respecto al total.

A estos efectos, la edificabilidad correspondiente a las redes por ocupación directa es $6.193,44 \text{ m}^2 * 1,242 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 7.692,25 \text{ m}^2\text{c}$. Que supone el 29,085% de la superficie total lucrativa lo que supone $3.473,275 \text{ m}^2\text{s}$, superficie ligeramente superior a la prevista en la ficha del Plan General ($3.370 \text{ m}^2\text{s}$).

El reparto de edificabilidad entre las dos parcelas aportadas será el siguiente:

Parcela aportada 1 - $5.033,12 \text{ m}^2\text{c}$ - $1.046,69 \text{ m}^2\text{c}$ de uso comercial (máx).
(Catastral 28092A037000030000OP) $3.986,43 \text{ m}^2\text{c}$ de uso residencial (mín.).

Parcela aportada 2 - $21.414,28 \text{ m}^2\text{c}$ - $4.453,31 \text{ m}^2\text{c}$ de uso comercial (máx.).
(Catastral 28092A037000040000OL) $16.960,97 \text{ m}^2\text{c}$ de uso residencial (mín.).

Tal como se reflejará en la reparcelación, la asignación se produce según se expone en el punto siguiente.

13.2. PARCELACIÓN PREVISTA

Se subdivide la zona lucrativa en tres parcelas: R1, R2 y R3 (ver plano 13), todas adjudicadas en proindiviso a los dos propietarios.

La parcela situada al Oeste (parcela R1) cuya superficie es de $4.946,60 \text{ m}^2$ con la siguiente edificabilidad:

Edificabilidad total asignada	-	$9.391,69 \text{ m}^2\text{c}$
Edif. máx. uso comercial	-	$3.000 \text{ m}^2\text{c}$

La parcela situada en el centro (parcela R2), cuya superficie es de $4.376,11 \text{ m}^2$, con una

edificabilidad total sobre rasante de:

Edificabilidad total asignada	-	9.053,60 m ² c
Edif. máx. uso comercial	-	1.300 m ² c

La parcela situada al Este (parcela R3), cuya superficie es de 3.855,69 m²s, con una edificabilidad total sobre rasante de:

Edificabilidad total asignada	-	8.002,11 m ² c
Edif. máx. uso comercial	-	1.200 m ² c

El uso de la superficie de los patios correspondería a las viviendas situadas en su entorno o a la totalidad de las mismas si así se dispusiera en la división horizontal.

14. GASTOS DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN

Los gastos de la urbanización exterior a la promoción son los siguientes:

Desarrollo y Gestión (levantamiento, proyectos, registro, notarías, etc.)..... 250.000 €

Urbanización:

Red viaria de cesión	315.714 €
Red viaria a reurbanizar	318.536 €
Ajardinamiento zona verde	113.290 €
Cumplimiento Ley del Árbol (plantación de 1.350 árboles).....	135.000 €
(desaparición de 45 árboles en buen estado, de edad aproximada 30 años)	

Soterramiento de líneas eléctricas (parte de la cantidad abonada por El Ayuntamiento correspondiente al Ámbito)..... 1.750.000 €

Total de Gastos..... 2.882.540 €

15. COMPROMISOS DE DESARROLLO

Los propietarios presentarán instancia en el Ayto. comunicando su intención de desarrollar el ámbito de ordenación singular acompañando la siguiente documentación:

- Plan Especial del ámbito.
- Proyecto de reparcelación voluntaria.
- Proyecto de urbanización del ámbito en grado de avance.
- Propuesta de convenio de gestión.

Antes de la Aprobación Definitiva se presentarán los Informes de Viabilidad de las Compañías Suministradoras de los diferentes servicios y antes de transcurridos tres

COAM
VISADO
E-2011-05-120468/2011

meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial se presentará el Proyecto de Ejecución de Urbanización.

Fases.-

No se establecen fases de desarrollo aunque sí se fijan las siguientes condiciones:

La urbanización exterior deberá realizarse totalmente en tramos comprendidos entre dos glorietas (incluyendo la reforma de las mismas), simultáneamente con la ejecución del edificio o edificios que dan frente total o parcialmente a dicho tramo, dejando totalmente operativas las redes de todos los servicios afectados.

El tamaño del aparcamiento será el suficiente para que no sean precisos más accesos que los previstos en el Plan Especial, estableciéndose las mancomunidades de propietarios que fueran necesarias, si la edificación de los diferentes bloques situados sobre su rasante no se ejecutaran simultáneamente.

En todo caso, deberá garantizarse la accesibilidad de vehículos de emergencia conforme establece el Código Técnico de la Edificación.

Con carácter previo al Pleno convocado para la Aprobación Definitiva del Plan Especial la propiedad presentará carta de crédito conformada de 1.750.000 €, como pago de los costes abonados por el Ayuntamiento para el soterramiento de la línea eléctrica correspondiente al Ámbito. Esta cantidad se hará efectiva una vez se produzca la aprobación definitiva del Plan Especial. Se cumplirán las determinaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Licencias y demás normativa vigente.

16. RESULTADO DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

El documento se expuso al público por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 17 de Mayo de 2011, publicado en el BOCM N° 150 de fecha 15 de junio de 2011.

En cumplimiento del requerimiento incluido en el Informe para Aprobación Inicial, se ha suprimido el itinerario común de vehículos de emergencia, indicando que el acceso de los mismos deberá resolverse independientemente para cada parcela, desplazando, en su caso, la rampas de acceso a los aparcamientos hacia el fondo de las parcelas.

Esta corrección ha afectado a las páginas 31 y 40, 41 y 42, estas tres últimas correspondientes a la Norma Urbanística ZU-R2_{AOS-II} en la que se han suprimido los conceptos de alineaciones interiores y de vehículos de emergencia, sustituyéndolos por el Área de Movimiento, y las determinaciones sobre retranqueos laterales y de fondo. Asimismo se ha corregido la definición de patio de manzana y parcela, de acuerdo con las matizaciones anteriores, suprimiendo los esquemas/secciones de acceso al aparcamiento en los retranqueos a la zona verde y a la zona dotacional. Se ha suprimido la referencia al itinerario de vehículos de emergencia en todos los planos en que figuraba, adaptando el plano de imagen.

17. ÍNDICE DE PLANOS

1. Situación
2. Ajustes en delimitación de AOS-11 y Zonas de ocupación directa. Ámbito del P.E.
- 3.1. Levantamiento topográfico
- 3.2. Movimiento de tierras
- 4.1. Encuadre territorial/ Problemas de borde
- 4.2. Foto aérea
- Tx.1. Plano de soterramiento del ferrocarril
- Tx.2. Vías pecuarias del PG
- Tx.3.1 y 3.2. Esquema estudio de tráfico del PG
- Tx.4. Límite del DPH, avenidas
- Tx.5.1 y 5.2. Esquema acústico del PG
5. Edificaciones e infraestructuras existentes
6. Estructura de la propiedad
- Tx.6. Ficha del PG
7. Esquema de soterramiento de líneas eléctricas realizado por el Ayuntamiento.
- Tx.7. Ficha del PG modificada
8. Estructura urbana
- 9.1. Viario
- 9.2. Secciones Transversales
- 9.3. Perfiles longitudinales y transversales
10. Calificación
- 11.1. Alineaciones- Áreas de movimiento
- 11.2. Usos comerciales en planta baja
- 11.3. Aparcamientos
12. Esquema indicativo de ordenación
13. Esquema de parcelas previstas
14. Sección transversal del conjunto



COAM
VISADO
ESP. Nº: 83/020462/2024
Fecha: 04/09/2024

[Handwritten signature]

NORMAS URBANÍSTICAS

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

Las Normas Urbanísticas Generales de aplicación son, obviamente las del Plan General, ahora bien, en dichas normas existen algunas determinaciones que son subsidiarias de las que establezcan las Normas Particulares, cuya redacción es competencia del Plan Especial. Es el caso de los artículos III.2.1 10) y 10.2.5. El primero se refiere a la relación entre número de plantas y altura y el segundo a la forma de medir esa altura cuando el terreno es inclinado.

Dado que, por las características específicas de la solución, no es aplicable literalmente el contenido del artículo 10.2.5, el Plan Especial puede incluir en su Norma Particular unos ajustes sin que ello contradiga al Plan General puesto que dicho documento declara subsidiaria la determinación general respecto de la particular.

Finalmente, tampoco el Plan General especifica la distancia entre edificaciones, determinación que debe ser fijada también en la Norma Particular del Plan Especial.

Así se lleva a cabo en la Norma Particular ZV-R2_{AOS-11}.

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

Son igualmente de aplicación las establecidas por el Plan General, ahora bien, mientras las correspondientes a las redes no plantean ningún problema y se transcriben literalmente a continuación, no ocurre lo mismo con la ordenanza ZU-R2, cuya estructura responde más a zonas edificadas que a parcelas de nueva edificación y si a esto unimos lo dicho anteriormente, se justifica una redacción ajustada al AOS.

NORMA URBANÍSTICA ZU-R2_{AOS-11}



Definición.- Regula la edificación y el uso del suelo en el Ámbito de Ordenación Singular AOS-11, desarrollado mediante Plan Especial.

Determinaciones de Volumen.-

Alineaciones.- Serán las especificadas en el plano correspondiente del Plan Especial que son exteriores y tienen el carácter de máximas.

Altura máxima.- La altura máxima para uso residencial será de seis plantas. En el caso de uso comercial la altura máxima será de dos plantas.

Si la rasante de la calle a que da la fachada del edificio originase en algún punto de la misma una diferencia de cota de más de sesenta centímetros por encima o por debajo de la que corresponde al punto medio la altura del edificio se determinará dividiendo la fachada en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha media siempre que ello provoque la superación de la altura máxima establecida para el número de plantas de que se trate. Si a pesar de las diferencias de altura derivadas de la inclinación de la vía no se superase la altura máxima, las diferencias podrán absorberse con la altura de la planta baja, que no podrá superar en cualquier caso una altura libre de 4,50 m. Tal como dispone el artículo III.2.1. 9) de las Normas Generales del Plan General.

Área de movimiento.- Es el área en que podrá situarse la edificación cumpliendo las determinaciones de ocupación y alineaciones, define de forma indirecta el límite máximo de la edificación en plantas superiores a la baja.

Distancia entre edificaciones.- 9 m. Esta distancia podrá reducirse puntualmente para núcleos de comunicación vertical un máximo de 75 cm. en cada fachada.

Edificabilidad.- La edificabilidad máxima será la especificada a continuación distribuida en tres subparcelas aun cuando el aparcamiento subterráneo puede ser común a todas ellas.

R1.-

Edificabilidad total asignada	-	9.391,69 m ² c
Edif. máx. uso comercial	-	3.000 m ² c

R2.-

Edificabilidad total asignada	-	9.053,60 m ² c
Edif. máx. uso comercial	-	1.300 m ² c

R3.-

Edificabilidad total asignada	-	8.002,11 m ² c
Edif. máx. uso comercial	-	1.200 m ² c

Se prevé la posibilidad de ubicar soportales en planta baja, no considerándose éstos en el cómputo de aprovechamiento en aplicación de lo establecido en las Normas Generales del Plan General.

Ocupación.- La ocupación máxima de la edificación sobre rasante será del 85%.

Patios.-

De manzana.- Serán los establecidos en los planos de área de movimiento para plantas superiores a la baja.

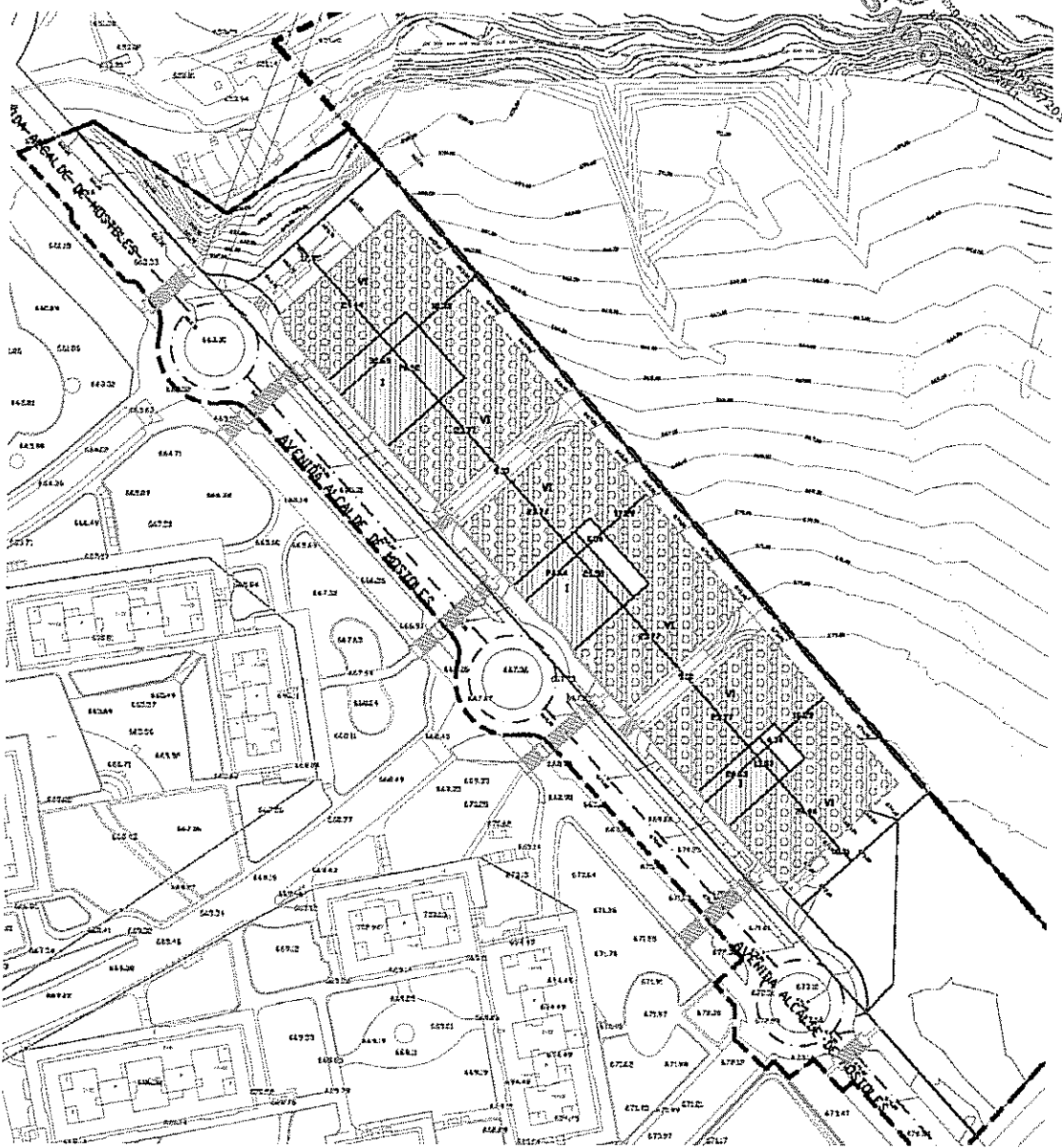
De Parcela.- Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales del Plan General, y deberán estar comprendidos en el espacio delimitado por el Área de Movimiento.

Retranqueos.- La alineación exterior es máxima, pudiendo realizarse retranqueos respecto a la misma iguales o inferiores a 2 m. El retranqueo mínimo respecto al límite posterior será de 5 m., a la zona de equipamiento será de 8 m., a la zona verde 12,95 m. y al resto de los linderos laterales 4,5 m.

El espacio de retranqueo posterior (al límite municipal de Alcorcón) no puede adscribirse a las viviendas de planta baja, salvo que no fuera necesaria su utilización para el acceso de vehículos de emergencia. No podrá ser ocupado bajo rasante para aparcamiento.

Las rampas de acceso a los aparcamientos deberán situarse en el espacio de retranqueo lateral, compatibilizando su localización con el acceso de vehículos de emergencia, que deberá resolverse de forma independiente para cada parcela, con los accesos peatonales y, en su caso, con la carga y descarga de los locales comerciales.





Handwritten signature or initials

COAM
VISA
SECRETARÍA DE URBANISMO Y PLANEACIÓN

Sótanos y semisótanos.- Debido a las pendientes resultantes de la consideración conjunta de la topografía de la Avda. del Alcalde de Móstoles y la del límite con el municipio de Alcorcón, así como de la previsión de locales en las plantas bajas para contribuir a la conformación de un eje de centralidad en la citada avenida, así como la estructura volumétrica planteada, con edificaciones perpendiculares a la mismas, unidas en el norte por un bloque compuesto de módulos en U de seis plantas, la unificación de la cota de los forjados de edificación del mismo número de plantas se conseguirá mediante la variación de la altura de los locales de planta baja hasta una altura libre máxima de 4,50 m. y un mínimo de 3 m. sin superar la altura máxima de la edificación correspondiente al número de plantas. Esta diferencia será la profundidad máxima a que podrá situarse el forjado de suelo de los locales comerciales de planta baja en relación a su acceso desde la acera, computándose como edificabilidad aunque estuvieran parcialmente bajo rasante.

También será 1,5 m. la altura máxima a cara inferior que podrá sobresalir el forjado de techo del aparcamiento sin cómputo de edificabilidad, siempre que ello se deba a diferencias de cota derivadas de la pendiente de las vías que delimitan la manzana.

Cuando asimismo por diferencias de cota se produzcan plantas bajo rasante que no se destinen a aparcamiento podrán ubicarse en las mismas trasteros y servicios de la edificación sin cómputo de aprovechamiento, o dejarse como soportal igualmente sin cómputo de aprovechamiento.

Vuelos.- Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales del Plan General, admitiéndose volar la totalidad de la edificación perpendicular a la Avda. del Alcalde de Móstoles sobre el zócalo comercial hasta un máximo de 1 m. desde la alineación oficial.

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

Residencia y Estancia.- Que deberá consumir al menos un 70% de la edificabilidad de la manzana.

b) Usos Pormenorizados

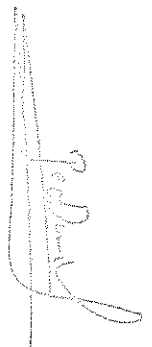
b.1) Predominante:

Residencial Multifamiliar.- Libre o Protegida.¹

¹ Previo Plan Especial y para reforzar los objetivos de estructura urbana del Modelo Territorial podrán terciarizarse tramos de calle.

b.2) Compatibles en edificio exclusivo:

- b_{2.1}) *Del uso genérico residencia y estancia.-*
Hotelero.
Residencias colectivas excepto cuarteles, conventos y seminarios.
- b_{2.2}) *Del uso genérico equipamientos.- (Sin limitación de porcentaje)*
Bienestar social.- Servicios sociales generales.
Religioso.
Servicios Administrativos.- Oficinas de la Administración.
Sanitario.- Consultorio, Dispensario, Ambulatorio.
Docente.
Sociocultural.
Zonas verdes y Espacios Libres.
- b_{2.3}) *Del uso genérico red viaria.-*
Aparcamientos. Previo informe favorable de la Comisión de Gobierno que lo otorgará en base al impacto en la zona.

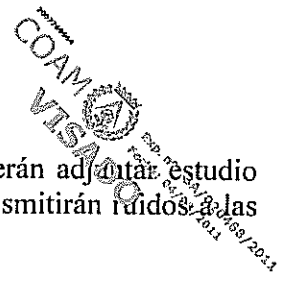


b.3) Usos compatibles compartidos.-

- b_{3.1}) *Del uso genérico abastecimiento y consumo.-*
Pequeño y mediano comercio, en planta baja y primera.
Hostelería y ocio siempre que no se supere el índice de máximo de concentración de actividad correspondiente a la calle por la que tenga acceso².
Espectáculos, en planta baja.
- b_{3.2}) *Del uso genérico productivo.-*
Pequeña industria, talleres y almacenes ($S < 500 \text{ m}^2$) compatibles con vivienda³, en planta baja.
Oficinas, Bancos y Cajas, en planta baja y primera.
Despachos profesionales (en cualquier planta).
- b_{3.3}) *Del uso genérico residencial.-*
Hotelero.
- b_{3.4}) *Del uso genérico equipamientos.-*
Bienestar social.- Servicios sociales generales.
Deportivo sin espectadores.
Docente.- Guardería, deberán contar con espacio libre accesible sin interferencia con el tráfico rodado.

² Se prohíbe la instalación de nuevos usos de hostelería y ocio en las áreas delimitadas en los planos adjuntos.

³ Se prohíbe la instalación de talleres de reparación de automóviles en el área delimitada en el plano adjunto.



Religioso.- Iglesias, templos, lugares de culto, deberán adjuntar estudio de aislamiento acústico que garantice que no se transmitirán ruidos a las viviendas colindantes.

Sanitario.- Consultorios, Dispensarios, Ambulatorios.
Consultas médicas en cualquier planta.
Oficinas de farmacia.

Servicios Administrativos.- Oficinas de la administración.
Policía y servicios de seguridad.

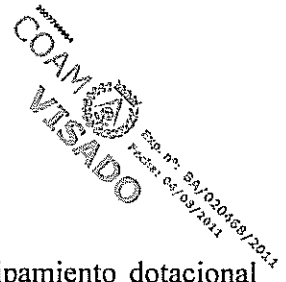
Sociocultural.
Zonas verdes y espacios libres.

b_{3.5}) *Del uso genérico red viaria.-*

Aparcamientos. En edificaciones de nueva planta se reservará 1,5 plazas de aparcamientos por cada 100 m²c y nunca menos de 1 por vivienda. Los aparcamientos de superficie deberán respetar las especies arbóreas de interés existentes en los espacios libres debiendo reponer aquellas cuya desaparición resulte inevitable. Los aparcamientos subterráneos, cuando se sitúen en espacios libres, deberán incluir un proyecto de urbanización y ajardinamiento de la superficie con descripción expresa de las soluciones constructivas empleadas para facilitar las plantaciones arbóreas y arbustivas que se prevean.

b_{3.6}.) *Del uso genérico infraestructuras.-*

Centros de Transformación, integrados estéticamente en el edificio.



ORDENANZA ZU-D (Grado 1º)

Objeto.- Regula la edificación en zonas calificadas con uso equipamiento dotacional excepto el de cementerio.

Determinaciones de Volumen.-

En reservas de uso específico.-

En reservas de uso específico serán las siguientes.

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

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

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

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

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

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

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo (Grados 1º y 2º).-

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

a) Uso Genérico

Equipamientos

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

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

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

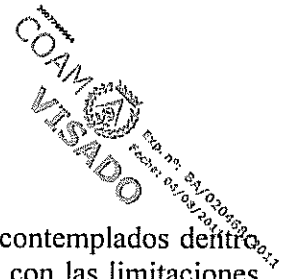
b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominantes

Cualquiera de los usos contemplados dentro del uso genérico equipamientos excepto funerario en el Grado 1º. En el Grado 2º el indicado en la relación incluida en la Ordenanza⁴.

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

⁴ La identificación de las reservas se incluye en el plano nº 8.1 del PG en el que aparecen la totalidad de las mismas en el modelo a colmatación, con independencia de que su materialización definitiva exija la redacción previa de planeamiento subordinado o, incluso, en el caso del soterramiento del ferrocarril, de modificación puntual.



b.2) Compatibles en edificio exclusivo o compartidos:

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

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

Reserva para Aparcamientos.-

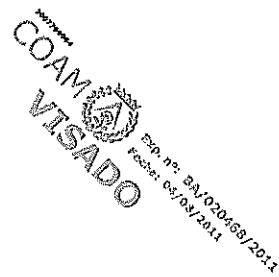
Estándar General: 1,5 plazas por cada 100 m²c.

Hospitales, Clínicas y Policlínicas: 1 plaza por cada 2 camas.

Usos Comerciales: Los especificados en las condiciones generales de uso.

NOTA

En la zona dotacional por ocupación directa, que materializa su aprovechamiento en el AOS-11, se admite la ubicación total o parcial del Aprovechamiento del AOS-16 si éste se destinara total o parcialmente a uso dotacional, de forma que no se disminuya la superficie total de equipamientos prevista en el Plan General entre los dos AOS.



ORDENANZA ZU-ZV.1

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

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.

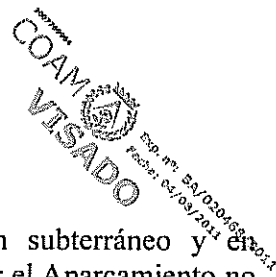
Aquellas otras que se sitúen colindantes con las zonas de dominio público y servidumbre de los arroyos deberán evitar las pavimentaciones impermeables y su diseño tendrá en cuenta las necesidades de alimentación del curso de agua. Cualquier instalación deberá contar con la aprobación de la Confederación 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 reserva⁵.
- 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.

⁵ 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.

ORDENANZA ZU-ZV.2

Objeto.- Regula la edificación en los espacios libres privados de zonas residenciales, superponiéndose a la Ordenanza residencial correspondiente.

Ámbito.- Este tipo de zonas verdes se incluyen en la calificación del uso predominante. En el plano 1:1.000 se refleja su ámbito en cada parcela o manzana, que en cualquier caso se deduce de la aplicación de la Ordenanza.

Clasificación.-

Se incluyen dentro de este tipo de espacios:

1. Los patios de manzana cuando no sean edificables en superficie.

Son los espacios delimitados por las alineaciones interiores de la edificación en tipología de manzana cerrada.

2. Los espacios interbloques en zonas de bloque abierto.

Son espacios libres privados pertenecientes a la parcela bruta inicial de edificaciones existentes o previstas.

Determinaciones de Volumen.-

Categoría 1

Sólo se autorizan sobre rasante y en el caso de tratarse de patios mancomunados las instalaciones y servicios exigidos por la legislación vigente para el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas no consumidoras de volumen que se permiten, en su interior.

La altura máxima será de 3,5 m., la ocupación no podrá superar el 5% de la superficie del patio.

La superficie que se edifique se entenderá como lucrativa uso dotacional privado, y deberá deducirse del aprovechamiento lucrativo asignado a la parcela cuando no estuviera patrimonializado.

COAM
VISADO
EPO. Nº. 04/02018/011
FOLIO: 02/02/2018

Categoría 2

Cuando estos espacios tengan la consideración de elementos comunes copropiedad de los propietarios de las edificaciones colindantes bien por estar previsto registralmente como tal, o bien “aplicando el sistema de deducción entendiéndose que todo lo que no se configuró en su momento como elemento privativo es elemento común” y, en consecuencia, es susceptible de reflejarse registralmente como tal se autorizan los siguientes usos:

- Edificaciones sobre rasante de las instalaciones y servicios exigidos por la legislación vigente para el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas no consumidoras de volumen que se permiten en su interior.
- Aparcamientos bajo rasante, como dotación privada adscrita a los bloques en que se ha materializado el aprovechamiento.

En caso contrario se permiten exclusivamente plantaciones, mobiliario urbano e instalaciones deportivas no consumidoras de volumen, quedando prohibido el aparcamiento bajo y sobre rasante. No obstante lo anterior, cuando la insuficiencia de plazas de estacionamiento de vehículos lo justifique puede admitirse la expropiación del subsuelo con destino a dicho uso siempre que se justifique la utilidad pública y todos los demás requisitos exigibles para la misma.

La superficie construida sobre rasante para los usos citados no computará aprovechamiento siempre que se ubique en el sólido capaz definido por la Ordenanza.

Los suelos comprendidos en el espacio de retranqueo de la edificación con respecto a la alineación oficial tendrán el carácter de zonas de protección y el Ayuntamiento podrá incorporarlos total o parcialmente a la red viaria previo el Plan Especial correspondiente y, en su caso, proyecto de expropiación.

Ocupación de bajos libres.- Previo Estudio de Detalle, el Ayuntamiento podrá autorizar las instalaciones deportivas o socioculturales de uso comunitario. En este caso, deberá cederse al Ayuntamiento una superficie equivalente a la ocupada por la instalación.

Usos permitidos

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

Siempre que el espacio esté adscrito registralmente al edificio o edificios en los que se ha patrimonializado el aprovechamiento:

Categoría 1

Deportivo comunitario.

Garaje aparcamiento, en la proporción y situación que se indique en la Ordenanza Particular del uso residencial correspondiente.

Zona verde/espacio libre.

Categoría 2

Deportivo comunitario.

Sociocultural comunitario.

Garaje aparcamiento subterráneo.

Aparcamiento en superficie en un porcentaje no superior al 50% de la superficie del espacio interbloques. Cuando las plazas de aparcamiento cubran el estándar obligatorio, adscribiéndose a las viviendas correspondientes se entenderá como uso no lucrativo, en caso contrario será lucrativo.

Zona verde/espacio libre.

En los espacios de retranqueo exclusivamente el de zona verde/espacio libre.

Condiciones de Ordenación

Categoría 2

Deberá posibilitarse el acceso de vehículos de extinción de incendios (pasillo de 3 m. de anchura) y en su caso de ambulancias, coches funerarios y mudanzas.

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

En aquellas que siendo de dominio público se califican como zonas verdes privadas, el Ayuntamiento deberá suscribir un acuerdo de concesión de uso, con las condiciones de accesibilidad que se consideren oportunas, con las comunidades de propietarios afectadas.

En caso de generarse muros de contención de más de 1,00 m. de altura deberán construirse con estructura portante de hormigón armado incluyéndose como elemento estructural en el proyecto técnico.

Con una separación mínima de 2 m. a linderos, en las categorías 2 y 3 se admite la instalación de estructuras abiertas y semiabiertas de carácter decorativo, la ocupación esporádica con pérgolas y cenadores con un máximo de 8 m² de superficie y 3 m. de altura.

COAM
VISADO
Exp. No. 24/0204689/2021
Fecha: 05/05/2021

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.

COAM
VISADO
17/02/2018/02/01/00/2012

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.-

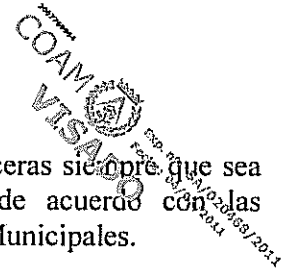
Las plazas de aparcamiento tanto en línea como en batería se interrumpirán adelantando la acera hasta la calzada en los cruces de itinerarios y paseos peatonales.

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.

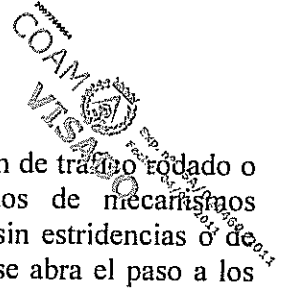
Se dispondrán en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 0,90 m. Si esta dimensión fuera menor se colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada.

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.

COAM
VISADO
Exp. no. 55/020489/2011
Fecha: 03/03/2011

Anexo 1

**Informe sobre el arbolado
Parcela 28092A03700003**



1. ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

Dentro de los trabajos de información urbanística previos a la elaboración del Plan Especial del AOS-11 del Plan General, situado en la Avenida Alcalde de Móstoles, se lleva a cabo el estudio del arbolado existente en el ámbito con el objetivo de conocer con exactitud su calidad, cantidad, importancia ecológica, así como el nivel de afección derivado del desarrollo urbano.

Para ello se ha realizado un inventario con especificación de la especie, altura, diámetro normal y estado sanitario general de todos los ejemplares existentes, resultando un total de 146 individuos, que han sido numerados en orden creciente desde el límite Sur del ámbito hacia el Norte, caracterizados por los parámetros que se indican en los puntos siguientes.

2. LOCALIZACIÓN Y ESPECIE

Los árboles existentes están dispuestos en dos alineaciones monoespecíficas de *Cupressus arizonica*, una de ellas y *Eucaliptus camaldulensis* la otra, ambas coetáneas y con una edad aproximada de 30-35 años. Según datos aportados por el propietario de la finca, se trata de árboles plantados con una función ornamental, de barrera cortavientos y fijadora de linderos, sin que se aprecie la posible existencia anterior de un camino del que constituyesen árboles de alineación.

Debido a las grandes diferencias de comportamiento y porte las alineaciones se describen de forma independiente.

- Alineación de *Eucaliptus camaldulensis*.- Hilera de 72 ejemplares, separados una distancia que oscila entre 2,5 y 4 m. Se trata una especie frondosa **exótica** de **crecimiento rápido**, que en la Península Ibérica ha sido introducida en plantaciones monoespecíficas con el fin de obtener, mediante turnos cortos de corta, pasta de papel. No fertiliza el suelo y más bien puede contribuir a su degradación favorecida por la composición de las cortezas y aceites foliares, aunque en campos rasos como el de la finca, sin suelo, su papel no es tan negativo. Es árbol de raíces agresivas, tanto para las plantaciones adyacentes como para posibles fuentes de abastecimiento de agua (se ha utilizado en otros países para desecar zonas encharcadas) y puede causar daños en muros y edificaciones.
- Alineación de *Cupressus arizonica*.- Hilera constituida por 74 árboles separados una distancia media de tres metros con importantes claros. Es una especie conífera exótica, que se ha utilizado profusamente como ornamental y en especial en alineaciones con escasa distancia entre ejemplares para formar setos en las lindes de las fincas.

Como referencia para la interpretación del resultado del Inventario, se exponen en el cuadro adjunto las características morfológicas más relevantes de cada una de las dos especies.

	E. camaldulensis	C. arizonica
H. máx (m)	40-50	10-25
Diámetro máx (cm)	150-200	50
Longevidad (años)	Media	Media
Crecimiento	Rápido	Rápido
Suelo	Tolerante a todo tipo	Profundos y sueltos
Sistema radical	Potente, raíz principal fuerte hasta 2,5 veces la altura	Raíz principal profunda y secundarias ramificadas

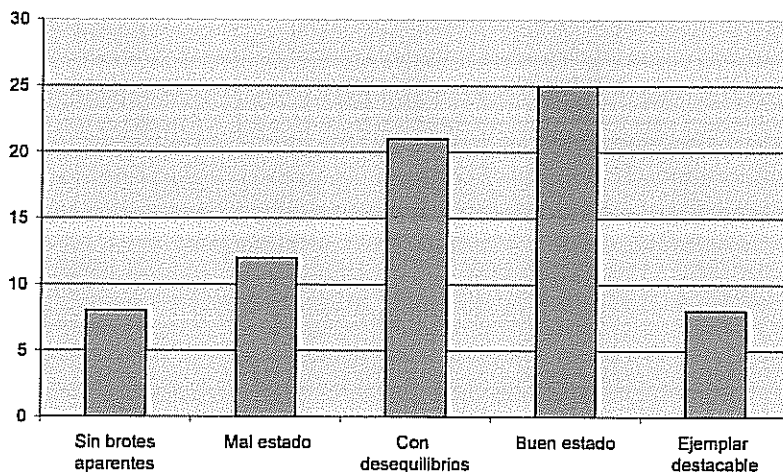
3. CARACTERÍSTICAS Y DIAGNÓSTICO

De los resultados obtenidos del Inventario cabe destacar lo siguiente:

3.1. Alineación de eucaliptos

En una escala en la que el valor cero correspondería a individuos sin vida o sin brotes aparentes y 4 a individuos destacables por su buen estado general, el conjunto de la alineación alcanza la puntuación de 2,2 correspondiente a “un estado desequilibrado de la masa”.

Distribución de individuos según su estado vegetativo



COAM
VISADO
Esp. No. 1000/2011
10/05/2011

La altura media es de 10,30 metros y el diámetro medio (sin tener en cuenta los individuos muertos o de estado sanitario 0) de 27 cm., dimensiones que permiten caracterizar el conjunto como una masa arbórea de edad adulta.

Al encontrarse plantados en alineación con una separación muy pequeña muchos de los ejemplares están comprimidos, lo que impide que su copa haya alcanzado la forma originaria de la especie, con excepción de aquellos ejemplares cuyo puesto dentro de la alineación es anterior o posterior a un hueco (producido por la muerte de un individuo o por la marra en la plantación original).

De la comparación de la altura dominante y el diámetro medio del arbolado de la zona con los de las masas productivas existentes en la Península Ibérica (únicas de las que se cuenta con datos) se constata que, para la misma edad, el crecimiento en altura y diámetro estándar de dichas masas es superior al del conjunto inventariado, lo que permite concluir que la **calidad de estación es deficiente** y que la plantación se ha visto afectada enormemente por las bajas precipitaciones por lo que, aunque existan algunos individuos en buen estado, la mayor parte de ellos están en avanzada decadencia.

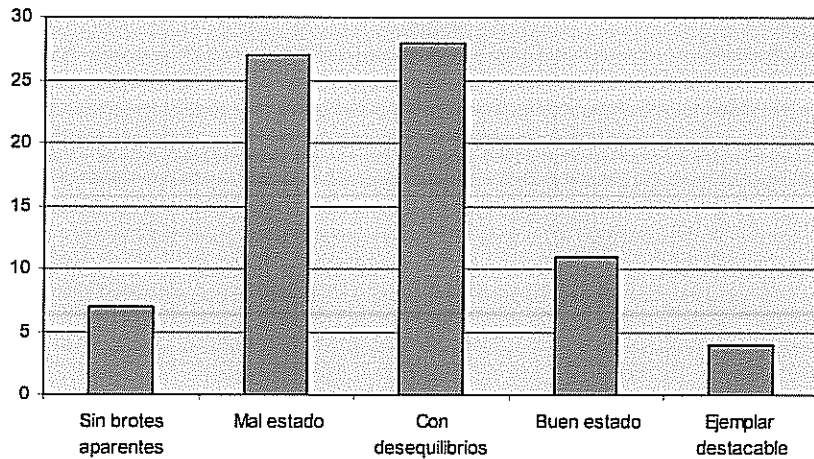
Respecto a las enfermedades y plagas, como se puede apreciar en el anexo fotográfico adjunto, la masa está afectada por diversos agentes patógenos, hay varios ejemplares afectados por **Phoracanta semipunctata** (coleóptero procedente de Australia), además de otros agentes víricos difíciles de identificar sin un examen más exhaustivo, que dejan patente la situación límite en la que se encuentra la especie respecto a su estado vegetativo y habitacional.

3.2. Alineación de *Cupressus arizonica*

En el caso de la alineación de arizónica la puntuación sanitaria media se sitúa en 1,7, nivel que corresponde a un "mal estado de la masa". La altura media es de 10,30 metros y el diámetro medio (sin tener en cuenta los individuos muertos o de estado sanitario 0) de 18,11 cm., dimensiones propias de una masa arbórea joven. Hay que advertir que para el cálculo del nivel sanitario medio no se han contabilizado los tocones existentes, ni los árboles derribados completamente.

COAM
VISADO
Exp. no. SA/020468/2011
Fecha: 28/08/2011

Distribución de individuos según su estado vegetativo



[Handwritten signature]

Debido a que, como en el caso anterior, el arbolado ha sido plantado en la alineación con una separación muy pequeña, la mayor parte de los individuos se encuentran **dominados**, presentando diámetros muy bajos, alto índice de desecación de ramas inferiores y deficiente formación de copa, lo que merma de manera importante el, ya de por sí, bajo valor ornamental. Únicamente los ejemplares cuyo puesto dentro de la alineación es anterior o posterior a un hueco (producido por la muerte de un individuo o por la marra en la plantación original) han podido acercar su forma de copa a la original de la especie.

Respecto a las enfermedades y plagas, como se puede apreciar en el anexo fotográfico correspondiente, la masa está muy afectada por diversas enfermedades, entre otras por la **Armilaria mellea**. Un hongo que produce la pudrición del sistema radicular asfixiando al árbol y ocasionando su muerte y caída. En la alineación existen varios ejemplares caídos que aún no han sido retirados de la zona y que ejemplifican perfectamente el estado avanzado en el que se encuentra la afección.

4. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

Del resultado del Inventario que se expone en los cuadros adjuntos se concluye que nos encontramos ante un conjunto de individuos de **escaso valor ornamental** que, además, ha dejado de cumplir la función para la que fue plantado, es decir su papel como barrera o linde de finca. No podemos destacar su papel como creadores de suelo ya que no sólo carecen de esta capacidad sino que, al tratarse de especies exóticas y de crecimiento rápido, aportan un **valor ecológico negativo**, debido a que extraen rápidamente los nutrientes que al suelo puedan quedarle, dificultando la biodiversidad y poniendo en peligro el desarrollo de especies autóctonas en la zona, lo que desemboca en una

COAM VISADO
EPO. No. 51/2006/2011
04/01/2011

degradación rápida del ecosistema existente. Por lo tanto la restitución de las alineaciones iniciales, reponiendo los huecos con nuevos individuos, carece de justificación.

En el caso del Eucalipto, una especie a la que afectan gravemente las heladas y la sequía, dos factores típicos del clima de la zona, el valor disminuye aún más, al crecer su inestabilidad y vulnerabilidad al ataque de enfermedades y plagas que como se ha descrito ya han empezado a hacer su aparición.

En el caso del Cupressus arizonica, una especie exótica que como se ha dicho fue introducida en la Península con fines ornamentales, aunque su valor ecológico es más alto, el Inventario ha puesto de manifiesto que el conjunto se encuentra en una situación comprometida, afectado por el hongo Armillaria mellea que ha provocado la caída de varios ejemplares.

En síntesis:

El estado sanitario del conjunto del arbolado es muy deficiente. Las alineaciones no están completas, existiendo dos huecos marcados en ambas alineaciones a la misma altura en la que los individuos de ambas especies están afectados en diferente intensidad ya que, en el caso de la arizónica, los individuos no están en pie, bien sea porque están en el suelo derribados o porque están sus tocones en avanzado estado de descomposición. Este escenario pone de manifiesto cómo el hongo, muerto el árbol, está extendiéndose por el subsuelo afectando a los individuos más cercanos, situación fuera de control debido a la ausencia de tratamiento del conjunto y a la vulnerabilidad de la masa, factores ambos ya comentados.

Por otro lado, el trasplante del arbolado adulto (consideramos que para diámetros <20 cm. el arbolado es de pequeño porte y todavía joven), en general, tiene grandes probabilidades de fracaso, tanto más cuanto mayor su tamaño y peores sean las condiciones del suelo en las que el árbol se haya desarrollado (fertilidad, profundidad, escasez de agua, etc.).

Del análisis de estudios realizados en la Comunidad de Madrid, tales como “Estudio de condicionantes en la ejecución de trasplantes de arbolado adulto en obra”, J. Ángel Velasco Ortega – Ferroviario Agromán y “El informe sobre el estado del arbolado trasplantado en el desdoblamiento de la carretera M-501” de Laura Mendiburu-Elicabe y Andrés Septién, en los que se exponen resultados de éxito y fracaso atendiendo a diversos factores entre ellos la especie y edad, puede concluirse que para las especies que nos ocupan en casos similares el porcentaje de éxito ha sido nulo, lo que obliga a desaconsejar el trasplante de los ejemplares que puedan resultar afectados por la edificación y, para las plantaciones compensatorias que resultarían de la aplicación de la Ley 8/2005, de 26 de Diciembre, de Protección y fomento del arbolado urbano de la CAM, **aconsejamos un cambio de especie.** Ya que, como ha quedado de manifiesto en el Inventario tanto el Eucalipto como la Arizónica presentan problemas de adaptación al biotopo, no estando suficientemente aclimatadas a las condiciones medioambientales ya sean climatológicas, de contaminación atmosférica, u otras.

COAM
VISA
1707/1807/2012

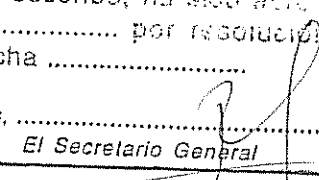
El cálculo de los ejemplares a reponer, entendemos debe efectuarse respecto a los árboles en buen estado (puntuación 3 y 4 en la escala de estudio sanitario), que alcanza un total de 48 individuos.

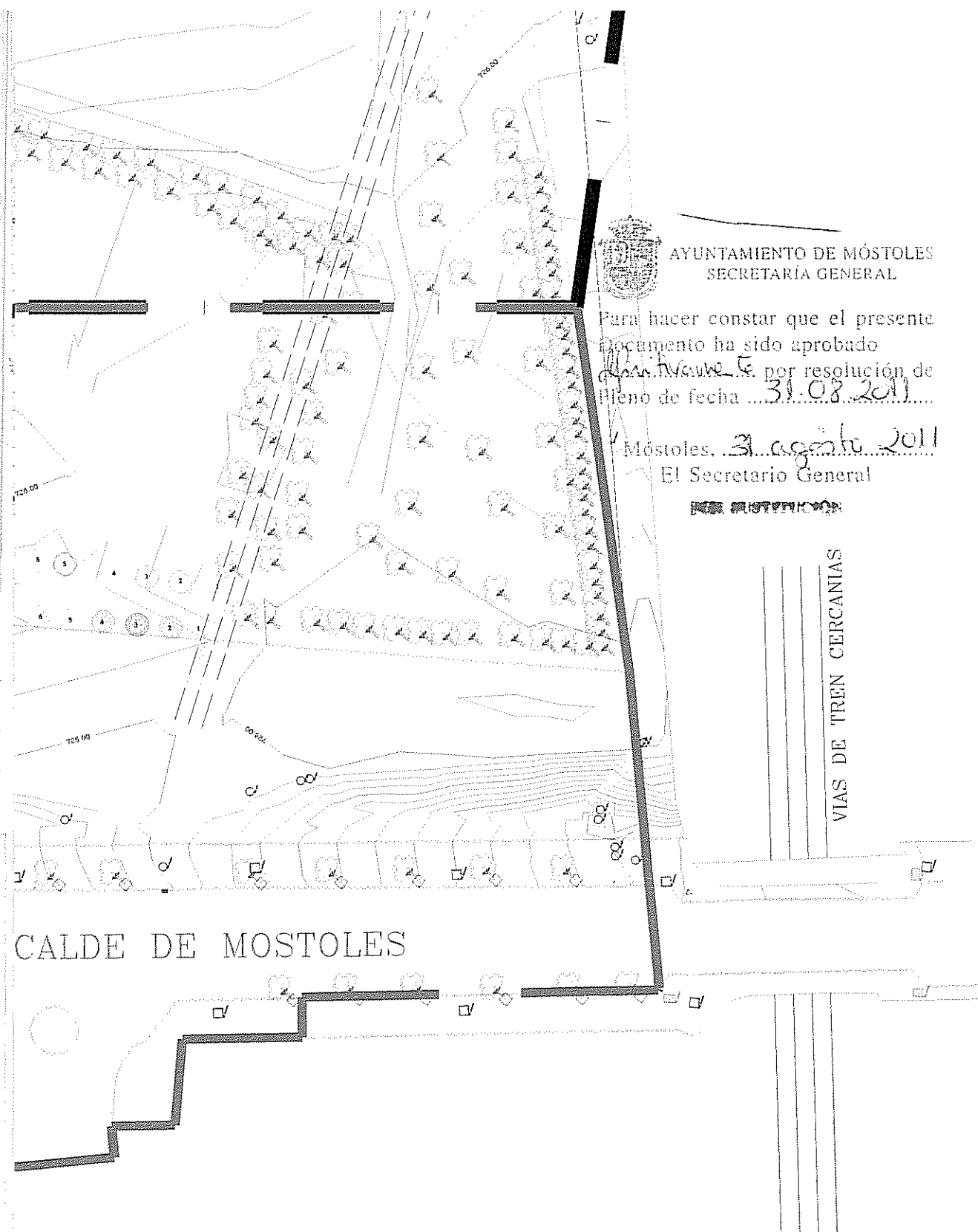
Entendemos que con la aplicación de las disposiciones de la legislación citada no se ocasionaría un perjuicio significativo al ecosistema de la zona aun en el caso de que fueran afectados la totalidad de los ejemplares que aún permanecen en buen estado.





DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento que antecede, compuesto de65..... páginas numeradas de la1..... a la65..... y rubricado marginalmente por el Secretario General que suscribe, ha sido acordado por resolución del Pleno de fecha

Móstoles,
El Secretario General






AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES
SECRETARÍA GENERAL
 Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado ~~por resolución~~ por resolución de pleno de fecha 31.08.2011
 Móstoles, 31 agosto 2011
 El Secretario General


CALDE DE MOSTOLES

VIAS DE TREN CERCANIAS

	PLAN ESPECIAL DEL AOS-11 y su entorno Avda. Alcalde de Móstoles, s/n MÓSTOLES (MADRID)			
	TÉCNICO POR DIAPLAN S.A.P. CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD NAVA DE FUENTECISNEROS S.L. H ^{mos} ALONSO DE GELADA MEDEM	FECHA JULIO 2011	PLANO N ^o I-1
	TÍTULO INVENTARIO DEL ARBOLADO PLANO DE LOCALIZACIÓN DEL ARBOLADO EN PIE		ESCALA 1/600	

INFORME SOBRE EL ARBOLADO
PARCELA 28092A03700003
Anexo fotográfico



Perla

Eucalipto atacado por *Phoracantha semipunctata*, se trata de un insecto, la hembra detecta los árboles debilitados por problemas de estrés hídrico y los elige para hacer la puesta que realiza en grietas de la corteza. Cuando se produce la muerte parcial del árbol hay retoñación en la zona viva del mismo. El resto aparece descortezado.



Redondo

Eucalipto con podredumbre basal probablemente atacado por algún hongo, a su lado aparece su retoño. El árbol aparece defoliado y descortezado, en las pocas hojas que le quedan se puede observar que sobre el color amarillo aparecen punteaduras negras.



Daños varios en eucaliptos



Handwritten signature



C. arizónica afectado por **Armillaria Mellea** hongo de pudrición de las raíces que mata al árbol por inanición, le impide absorber el agua y los nutrientes del suelo. El hongo se transmite por las esporas que emiten las setas. Con la muerte del árbol no muere el hongo, sigue creciendo bajo el suelo extendiéndose por el subsuelo yendo de árbol, en árbol.



Handwritten signature



Daños varios en Cupressus arizonica



Handwritten signature or initials.

COAM VISADO
 Fecha: 04/08/2011
 Exp. nº: BA/020498/2011

ESTADILLO DE CAMPO: Eucalyptus camaldulensis

Nº Id	Sp	H total(m)	φ normal(cm)	Estado sanitario general	α(°) Inclinación	Comentario
1	E	8,00	35,00	2		
2	E	7,00	15,00	1		Broses
3	E	7,00	15,00	1	30	Broses
4	E	16,00	36,00	3		
5	E	-	-	0		daños
6	E	16,00	34,00	2		
7	E	14,00	31,00	3		
8	E	13,00	26,00	3		
9	E	-	-	0		Muerto
10	E	-	-	0		Muerto
11	E	5,00	10+10	2		2 Brazos
12	E	12,00	33,00	3		
13	E	10,00	30,00	1		
14	E	9,00	23,00	0		Gula principal seca
15	E	15,00	34,00	2		
16	E	16,00	46,00	3		
17	E	7,00	22,00	0		muerto
18	E	16,00	41,00	3		equilibrado
19	E	17,00	42,00	4		equilibrado
20	E	17,00	42,00	4		equilibrado
21	E	10,00	41,00	0		daños
22	E	11,00	24,00	1		
23	E	11,00	41,00	2		
24	E	11,00	38,00	3		
25	E	11,00	36,00	3		2 Brazos
26	E	11,00	42,00	4		equilibrado
27	E	11,00	29,00	3		
28	E	11,00	26,00	0		muerto
29	E	-	-	0		muerto sin copa
30	E	10,00	31+15+15	2		3 Brazos, daños
31	E	11,00	39,00	3		Daños
32	E	6,00	10 a 15	1		6 Brazos, daños
33	E	9,00	32+25+28	3	45°	3 brazos, daños
34	E	9,00	25+21	1		2 brazos, daños
35	E	10,00	33,00	3		
36	E	10,00	23+24	2		2 Brazos
37	E	10,00	18+21	2		2 Brazos
38	E	6,00	9,50	1		
39	E	10,00	27,00	3		
40	E	10,00	28,00	3		
41	E	10,00	21,00	2		
42	E	10,00	13,00	1		Comprimido
43	E	10,00	29+33	3	40	2 Brazos
44	E	15,00	30,00	3		
45	E	15,00	23,00	2		
46	E	14,00	37,00	4		
47	E	12,00	31,50	3		
48	E	13,00	28,00	2		
49	E	12,00	30,50	2		
50	E	7,00	-	1	60	
51	E	11,00	26,00	2		
52	E	14,00	34,00	4		
53	E	12,00	26,00	3		
54	E	6,00	13,00	1		Comprimido
55	E	12,00	30,00	3		
56	E	10,00	31,50	3		
57	E	7,00	18,00	2		Comprimido
58	E	7,00	14,00	1		Comprimido
59	E	8,00	34,50	3		
60	E	15,00	44,00	4		
61	E	8,00	21,50	2		
62	E	9,00	25,00	2		
63	E	14,00	29,00	3		
64	E	10,00	23,00	2		
65	E	8,00	9+9+7	2		3 Brazos, Comprimido
66	E	9,00	26+27	4		2 Brazos
67	E	8,00	29,00	3		
68	E	11,00	30,00	3		
69	E	13,00	58,00	4		
70	E	12,00	40,00	3		
71	E	9,00	33+47	2		2 Brazos
72	E	8,00	23+9+7	1		3 Brazos

Redondo

ESTADILLO DE CAMPO: Cupressus arizonica

Nº Id	SP	H total(m)	φ normal(cm)	Estado sanitario general	α(°) inclinación	Comentario
1	C.a	7,00	16+11,5	2		2 Brazos
2	C.a	7,00	14,50	1		
3	C.a	7,00	11,00	0		Multibrazos
4	C.a	7,00	16,00	1		
5	C.a	7,00	16+14,5	2		2 Brazos
6	C.a	7,00	15,50	2		
7	C.a	6,00	11,5+12,5	2		2 Brazos
8	C.a	6,00	15,50	1		
9	C.a	8,00	18,00	2		
10	C.a	7,00	16,00	2		
11	C.a	8,00	22,00	2		Multibrazos
12	C.a	6,00	19,50	0		Guía seca
13	C.a	9,00	25,00	2		
14	C.a	9,00	22,50	1		Multibrazos
15	C.a	9,00	26,00	1		Guía principal muerta
16	C.a	9,00	25,50	2		
17	C.a	9,00	24,50	2		
18	C.a	8,00	19,00	0		2 bra, 1 en el suelo
19	C.a	8,50	19,00	4		
20	C.a	9,00	20,00	2		
21	C.a	8,00	20,00	2		
22	C.a	8,00	16,00	2		
23	C.a	5,00	16,00	1	15°	
24	C.a	7,50	20,00	2		
25	C.a	7,50	18,00	2		
26	C.a	6,50	16,50	1		
27	C.a	6,50	18,50	1		
28	C.a	5,50	16,00	1		
29	C.a	7,00	12,00	1		Comprimido
30	C.a	8,00	15,00	1		
31	C.a	9,50	20,00	1		Dominante
32	C.a	9,00	26,00	3		
33	C.a	9,00	19,00	2		
34	C.a	7,00	12,00	1		Comprimido
35	C.a	9,00	17,50	2		
36	C.a	8,00	16,00	4		
37	C.a	6,50	12,00	1	20°	Comprimido
38	C.a	8,00	21,00	3		
39	C.a	8,00	23,00	2		
40	C.a	8,00	23,00	2		Muerto
41	C.a	7,00	14,50	1		
42	C.a	5,00	13,00	1		Comprimido
43	C.a	6,00	14,00	2		
44	C.a	6,00	13,00	1		
45	C.a	7,50	20,00	2		
46	C.a	6,00	11,50	1		Comprimido
47	C.a	8,50	16,50	1		
48	C.a	8,50	16,50	1		Muy comprimido
49	C.a	7,00	16,00	1		
50	C.a	6,00	14,50	1		
51	C.a	7,00	18,00	1		
52	C.a	8,00	21,00	1		
53	C.a	7,00	14,00	1		
54	C.a	8,00	17,50	2	20°	
55	C.a	8,00	22,00	2		
56	C.a	5,00	13,5+11	1		2 Brazo Comprimido
57	C.a	7,50	18,00	2		
58	C.a	7,00	21,00	3		
59	C.a	7,50	19,50	2		
60	C.a	7,00	14,00	2		
61	C.a	7,00	25,00	1	10°	
62	C.a	4,00	14,00	2		
63	C.a	4,00	13,50	2		
64	C.a	7,00	21,00	3		
65	C.a	7,00	18,00	3		
66	C.a	8,00	22,50	3		
67	C.a	8,00	25,00	3		
68	C.a	6,50	22,00	3		
69	C.a	6,00	20,00	2		
70	C.a	8,50	22+18,5	3		2 Brazos
71	C.a	6,00	19,00	3		
72	C.a	6,50	26,00	4		
73	C.a	6,50	18,00	3		Multibrazos
74	C.a	6,50	20,50	4		

Perla

COAM
VISADO
Exp. n.º: BA/020468/2011
Fecha: 04/09/2011



Anexo 2

Cálculo de aportación por soterramiento de líneas eléctricas

De acuerdo con los datos del proyecto de soterramiento elaborado por IBERDROLA longitud total de las líneas aéreas soterradas asciende a 2.754,1 ml. (ver plano distribuidos como sigue:

Zonas consolidadas	-	1.693,06 ml
Universidad	-	480,02 ml
Móstoles Tecnológico	-	581,02 ml

El coste total asciende a 10.372.360 €, lo que supone una repercusión de 3.766,15 €/ml.

En base a las longitudes anteriormente citadas el reparto efectuado fue el siguiente:

Universidad	-	1.807.819 €
Móstoles Tecnológico	-	2.188.214 €
Ayuntamiento	-	6.376.327 €
TOTAL	-	10.372.360 €

Perla

Con objeto de contribuir al pago del soterramiento de las líneas que discurrían por zonas consolidadas, a las que no se repercute ningún coste, el Ayuntamiento solicitó y obtuvo una subvención de 2.975.422 €, que con el estándar citado cubre una longitud de 790,04 ml. quedando por cubrir 903,02 ml. de los que 404,8 ml. corresponden al AOS-11.

La longitud anterior supone que la contribución del AOS-11 al mismo módulo que la Universidad y Móstoles Tecnológico, asciende a 1.524.825 €, cifra a la que habrá que añadir el coste de dos torres que se han evitado con el soterramiento total cuyo coste asciende a 225.175 €. En total 1.750.000 €.

Anexo 3
Fichas catastrales

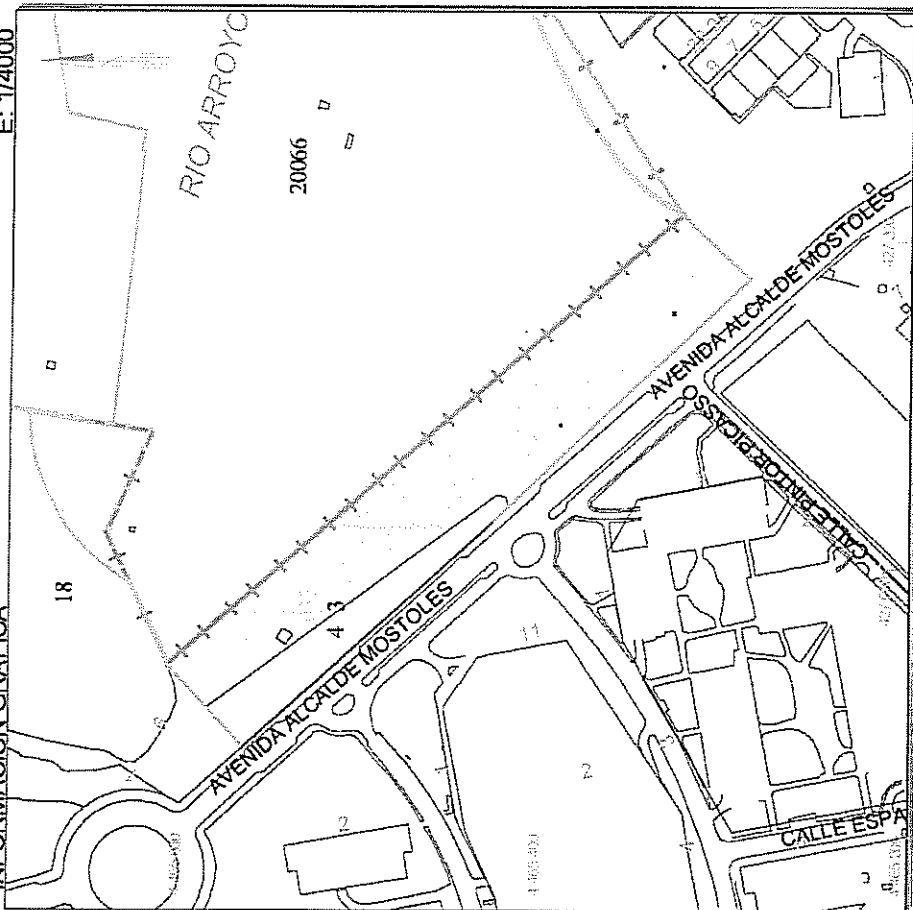
A handwritten signature in black ink, written vertically on the right side of the page. The signature is cursive and appears to read 'Pedro...'.

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES RUSTICOS

Municipio de MOSTOLES Provincia de MADRID

E: 1/4000

INFORMACIÓN GRÁFICA



Expediente : 389330.28/10 de fecha 20/12/2010 - Nº Documento 5303778
Solicitante del Certificado : NAVA DE FUENTE CISNEROS SL
N.I.F.: B81905382

Uso del Certificado : a los efectos oportunos

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
28092A037000030000OP

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN			
Poligono 37 Parcela 3			
CAMA LOB. MOSTOLES (MADRID)			
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN		
Agrario (Pastos 01)	--		
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)		
100,0000000	--		
VALOR SUELO (E ^u)	VALOR CONSTRUCCIÓN (E ^u)	VALOR CATASTRAL (E ^u)	AÑO VALOR
411,98	0,00	411,98	2010

DATOS DE TITULARIDAD

APELIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL		NIF
NAVA DE FUENTE CISNEROS SL		B81905382
DOMICILIO FISCAL		
CL LAGASCA 126		
28006 MADRID (MADRID)		
DERECHO		
100,00% de Propiedad		

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
Poligono 37 Parcela 3		
CAMA LOB. MOSTOLES (MADRID)		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE SUELO (m ²)	TIPO DE FINCA
--	18.087	--

La presente certificación se expide a los solos efectos del uso solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición.

En Madrid, a lunes, 20 de diciembre de 2010

EL GERENTE REGIONAL DE MADRID

427/2010 GERENTE REGIONAL DE MADRID

Limite Zona Verde
Aceras
Mobiliario

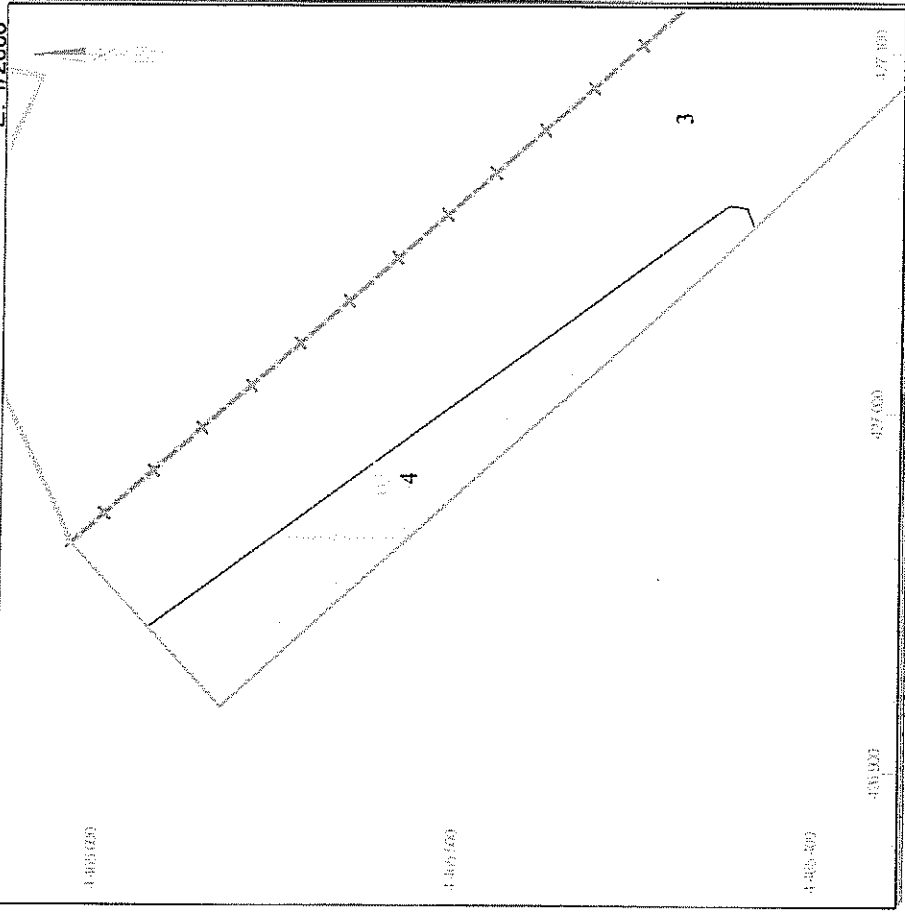
Fdo.: LUIS ANTONIO GARCIA ZARZA

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES RÚSTICOS

Municipio de MOSTOLES Provincia de MADRID

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



La presente certificación se expide a los solos efectos del uso solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición.

En Madrid, a lunes, 20 de diciembre de 2010
EL GERENTE REGIONAL DE MADRID

Límite Zona Verde
Acordes
Mobiliario

Fdo.: LUIS ANTONIO GARCIA ZARZA

DELEGACIÓN
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA
GERENCIA DEL
CATASTRO DE
MADRID



Expediente : 389330.28/10 de fecha 20/12/2010 - Nº Documento 5303779
Solicitante del Certificado : NAVA DE FUENTE CISNEROS SL
N.I.F.: B81905382

Uso del Certificado : a los efectos oportunos

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
28092A0370000400001

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	Polígono 37 Parcela 4			
	CAMA LOB. MOSTOLES (MADRID)			
USO LOCAL PRINCIPAL	Agrario (Pastos 01)	AÑO CONSTRUCCIÓN	--	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	--	
VALOR SUELO (E/m ²)	90,41	VALOR CONSTRUCCIÓN (E/m ²)	90,41	AÑO VALOR
				2010

DATOS DE TITULARIDAD


APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL		N.I.F.	E28141257
	FUENTE CISNEROS SL		
DOMICILIO FISCAL			
L.G FINCA FUENTE CISNEROS			
28932 MOSTOLES (MADRID)			
DIRECCIÓN			
100,00% de Propiedad			

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	Polígono 37 Parcela 4		
	CAMA LOB. MOSTOLES (MADRID)		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	--	SUPERFICIE SUELO (m ²)	3.973
		TIPO DE FINCA	--

COAM
VISADO
EXP. n°: BA/020468/2013
Fecha: 04/08/2013

78



Anexo 4

Delimitación de la unidad reparcelable

1. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE

De forma sensiblemente rectangular (ver plano adjunto) linda al Norte con la Vereda del Pozo de la Nieve y el Arroyo del Soto en línea quebrada de tres tramos rectos de 6,04 m. (seis metros y cuatro centímetros), 48,56 m. (cuarenta y ocho metros y cincuenta y seis centímetros) y 44,43 m. (cuarenta y cuatro metros y cuarenta y tres centímetros); al Sur con el resto de la finca registral nº 24.458 (una vez segregada la finca incluida en el ámbito), en línea recta de 57,30 m. (cincuenta y siete metros y treinta centímetros); al Este con el límite municipal en línea recta de 344,91 m. (trescientos cuarenta y cuatro metros y noventa y un centímetros), y al Oeste con la Avda. del Alcalde de Móstoles en línea recta de 405,78 m. (cuatrocientos cinco metros y setenta y ocho centímetros).

Superficie

Tiene una superficie, según reciente medición, de 21.294,20 m² (veintiún mil doscientos noventa y cuatro metros cuadrados y veinte decímetros cuadrados).

2. RELACIÓN DE INTERESADOS

Nava de Fuente Cisneros, S.L.
NIF: B-81905382
Domicilio.-Calle Lagasca, 126
28006 MADRID

Aporta las siguientes fincas:

50% de la Finca nº 1
100% de la Finca nº 2.

Dña. Julia Alonso de Celada Medem
NIF: 1.484.621-V
Domicilio.-Calle Rodríguez Marín, 84
28002 MADRID

Aporta la siguiente finca:

6,25% de la Finca nº 1.

D. Ricardo Alonso de Celada Medem
NIF: 2.194.249-A
Domicilio.-Calle Brasil, 11
Urbanización Los Herreros
28791 SOTO DEL REAL (Madrid)



Aporta la siguiente finca:

12,50% de la Finca nº 1.

D. Roberto Alonso de Celada Medem
NIF: 5.351.278-Y
Domicilio.- Avda. Concha Espina, 47
28002 MADRID

Aporta la siguiente finca:

6,25% de la Finca nº 1.

Dña. María Belén Alonso de Celada Medem
NIF: 5.239.681-M
Domicilio.- Calle Virgen del Pilar, 2
28230 LAS ROZAS (Madrid)

Aporta la siguiente finca:

6,25% de la Finca nº 1.

Dña. Beatriz Alonso de Celada Medem
NIF: 415.396-Q
Domicilio.- Avda. de Burgos, 32
28036 MADRID

Aporta la siguiente finca:

6,25% de la Finca nº 1.

D. Marcos Alonso de Celada Medem
NIF: 823.349-H
Domicilio.- Calle Cava Baja, 8
28005 MADRID

Aporta la siguiente finca:

6.25% de la Finca nº 1.

Dña. Blanca Alonso de Celada Medem
NIF: 2.517.171-M



COAM
VISADO
Exp. nº: BA/020468/2014
Fecha: 04/08/2014

Domicilio.- Avda. Concha Espina, 47
28002 MADRID

Aporta la siguiente finca:

6,25% de la Finca nº 1.

En el Proyecto de Reparcelación que se tramita conjuntamente con el Plan Especial se incluye la asignación de bienes y derechos afectados así como la documentación registral que acredita la propiedad de las parcelas que integran la unidad reparcelable.





DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento que antecede, compuesto de 02 páginas numeradas de la 1 a la 2 y rubricado marginalmente por el Secretario General, que suscribe, ha sido aprobado por resolución de Pleno de fecha 31.03.2011

Mostoles, 31.03.2011
 El Secretario General

— DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD
 - - - LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL

DIAPLAN

PLAN ESPECIAL DEL AOS-11 y su entorno
 Avda. Alcalde de Mostoles, s/n
 MOSTOLES (MADRID)

PROYECTO	HAZA DE FUENTESCERREROS S.L.
PROYECTISTA	CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA
FECHA	JULIO 2011
ESCALA	1/1500

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE