



**ANEJO 2**  
**CARACTERÍSTICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE**  
**SECTORIZADO (SUS)**

## [ índice anejo Características de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) ]

|                                                             |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|
| <b>4.2 FICHAS DE SECTORES.....</b>                          | <b>201</b> |
| 4.2.1 Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-R1 .....  | 201        |
| 4.2.2 Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-R2 .....  | 210        |
| 4.2.3 Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-R3 .....  | 220        |
| 4.2.4 Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-R4 .....  | 229        |
| 4.2.5 Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-R5 .....  | 239        |
| 4.2.6 Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-P1 .....  | 249        |
| 4.2.7 Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-P2 .....  | 258        |
| 4.2.8 Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-P3 .....  | 268        |
| 4.2.9 Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-P4 .....  | 278        |
| 4.2.10 Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-P5 ..... | 287        |
| 4.2.11 Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-OC ..... | 297        |

## **4.2. FICHAS DE SECTORES**

### **4.2.1. Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-R1**

#### **OBJETO**

Suelo que se clasifica para cierre del núcleo hacia el Este como crecimiento residencial en tipología multifamiliar.

#### **DESARROLLO Y GESTIÓN**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Planeamiento de Desarrollo.- | Plan Parcial. |
| Sistema de Actuación.-       | Compensación. |
| Orden de Prioridad.-         | 1º.           |

#### **ORDEN DE PRIORIDAD**

Su desarrollo exige la realización previa de un Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas que defina la conexión con la EDAR y el Arroyo del Soto y la garantía de ejecución de los colectores de fecales y pluviales.

Requiere la ejecución del nuevo enlace sobre la A-5.

#### **CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

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

El Plan General incluye una ubicación indicativa de las redes de equipamientos y zonas verdes que, respetando su superficie, podrá modificarse en el Plan Parcial para adaptarlas a la estructura urbana propuesta con el criterio de equidistancia a las viviendas a que den servicio. Asimismo podrá ajustarse las redes de infraestructuras a la topografía y estudios de tráfico pormenorizados.

#### **OTRAS CONDICIONES**

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

Deberá respetarse la línea de edificación en las carreteras conforme a lo dispuesto en la Norma NU-RC y las leyes de carreteras estatal y regional así como sus Reglamentos.

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

1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

2. Será obligatoria la instalación de redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, *Plan Madrid Dpura*.

3. Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, y que deberán disponer de una única acometida con contador.

4. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

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

1. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.

2. En ningún caso, las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por este motivo, se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.

3. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.

4. Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

#### Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.



2. Se deberá cumplir con **la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar **la conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

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

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

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

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Vías Pecuarias.-

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

Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.

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

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

#### **DETERMINACIONES EN RELACIÓN A LA APLICACIÓN DE LA LEY 2/2002, DE 19 DE JULIO, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

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

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

2. En lo que respecta al arbolado de la red viaria se tenderá a alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento

supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

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

#### 4. Vertidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

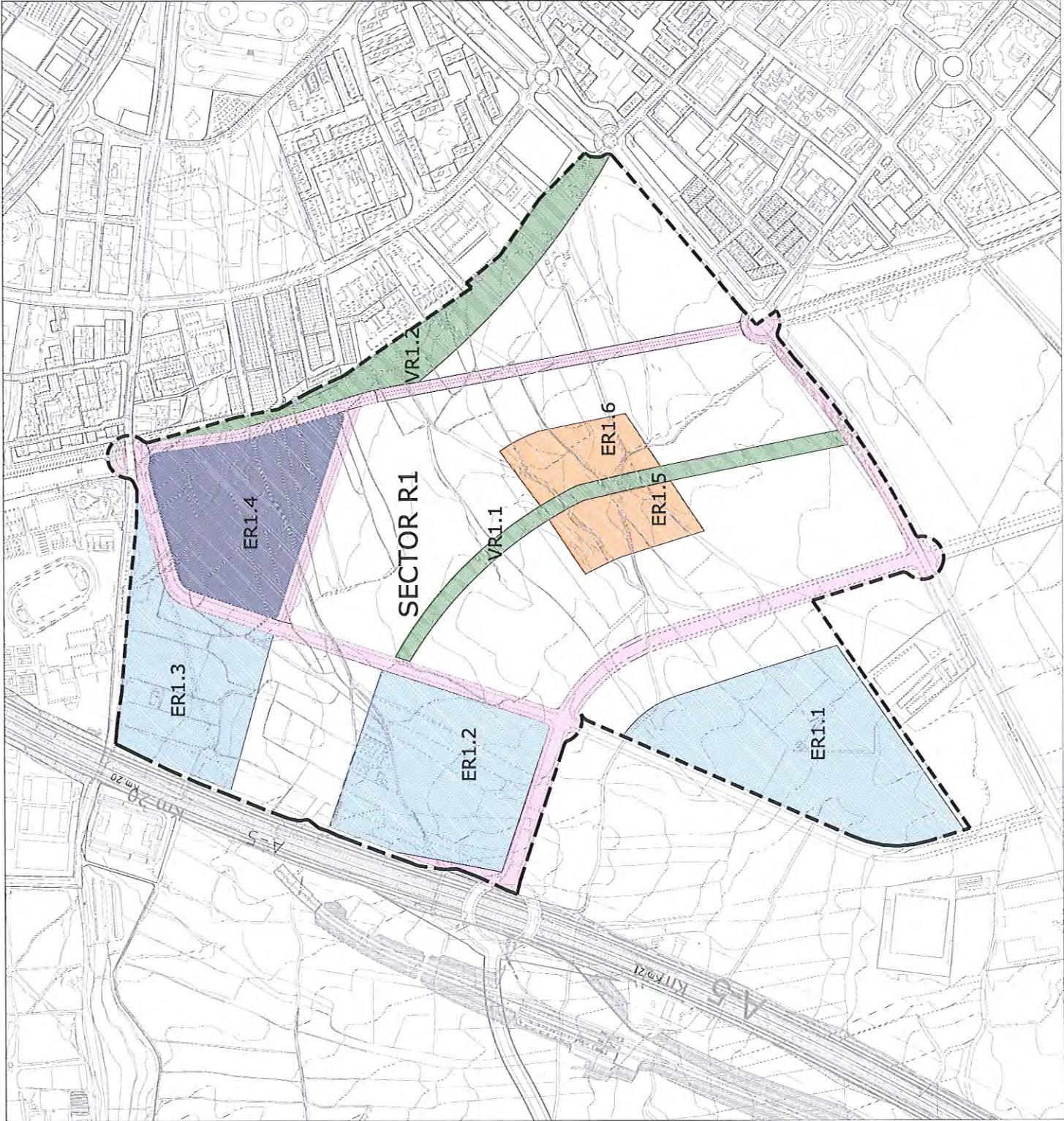
En cualquier caso, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, verificará el cumplimiento de todas las medidas, de acuerdo con el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y en base a las previsiones del Decreto 78/1999.

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

#### **Condiciones en relación al cumplimiento del deber de Cesión de Redes Supramunicipales**

Deberán cumplirse las condiciones explicitadas en la página 200.





|                              |                                                               |                         |                  |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------|
| <b>Sector R1</b>             | Superficie Total del sector (m²s)                             |                         | 1.305.138,00     |
|                              | Superficie Computable (m²s)                                   |                         | 1.305.138,00     |
|                              | Superficie neta sin Redes Generales ni Supramunicipales (m²s) |                         | 666.381,80       |
| Redes Supramunicipales (m²s) | Redes Estatales                                               | Superficie (m²s)        | 0,00             |
|                              |                                                               | Estándar m²s            | 0,00             |
|                              |                                                               | 100 m²c                 |                  |
|                              | Red de Vivienda Pública                                       | Superficie (m²s)        | 56.719,00        |
|                              |                                                               | Estándar m²s            | 11,99            |
|                              |                                                               | 100 m²c                 |                  |
|                              | Redes Autonómicas                                             | Superficie (m²s)        | 86.908,00        |
|                              |                                                               | Estándar m²s            |                  |
|                              |                                                               | 100 m²c                 | 18,37            |
|                              | Redes Generales (m²s)                                         | Red de Infraestructuras | Superficie (m²s) |
| Estándar m²s/100 m²c         |                                                               |                         | 22,63            |
| Red de Equipamientos         |                                                               | Superficie (m²s)        | 307.450,00       |
|                              |                                                               | Estándar m²s/100 m²c    | 64,98            |
| Edificabilidad (m²c)         | Zonas Verdes                                                  | Superficie (m²s)        | 80.600,00        |
|                              |                                                               | Estándar m²s/100 m²c    | 17,03            |
| Total Redes Adscritas        | Superficie (m²s)                                              |                         | 473.156,55       |
|                              | Estándar m²s/100 m²c                                          |                         | 638.756,20       |
|                              |                                                               |                         | 135,00           |

| REDES SUPRAMUNICIPALES |                       | RESEÑA                       | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------------|
| REDES SUPRAMUNICIPALES | Autonómicas           | Total Redes Estatales        | 0                            |
|                        |                       | Vivienda Pública             | 56.719,20                    |
|                        | Autonómicas           | ER 1.5                       | 28,16                        |
|                        |                       | ER 1.6                       | 28,03                        |
|                        |                       | Total Vivienda Pública       | 56,19                        |
| REDES GENERALES        | Autonómicas           | Otros Bienes                 | 86,908                       |
|                        |                       | ER 1.4                       | 86,908                       |
|                        | Autonómicas           | Total Redes Autonómicas      | 143,257                      |
|                        |                       | Total Redes Supramunicipales | 143,257                      |
|                        |                       | Infraestructuras             | Vivienda                     |
| REDES GENERALES        | Generales             | Total Infraestructuras       | 107.079,20                   |
|                        |                       | ER 1.1                       | 123.000                      |
|                        |                       | ER 1.2                       | 123.000                      |
|                        |                       | ER 1.3                       | 123.000                      |
|                        | Zonas Verdes          | Total Generales              | 369.000                      |
|                        |                       | VR 1.1                       | 20.303                       |
| REDES GENERALES        | Zonas Verdes          | VR 1.2                       | 13.297                       |
|                        |                       | Total Zonas Verdes           | 33.600                       |
|                        | Total Redes Generales |                              | 302.600                      |
| TOTAL REDES            |                       |                              | 511.677                      |

- LÍMITE DEL SECTOR
- RED SUPRAMUNICIPAL ESTATAL
- RED SUPRAMUNICIPAL AUTONÓMICA:
- DE VIVIENDA PÚBLICA
- VIAS PEGUARIAS
- OTRAS REDES
- RED GENERAL:
- DE INFRAESTRUCTURAS
- DE EQUIPAMENTOS
- DE ZONAS VERDES



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN  
DEL PLAN GENERAL DE MOSTOLES  
TEXTO REFUNDIDO

REDES  
SECTOR R1

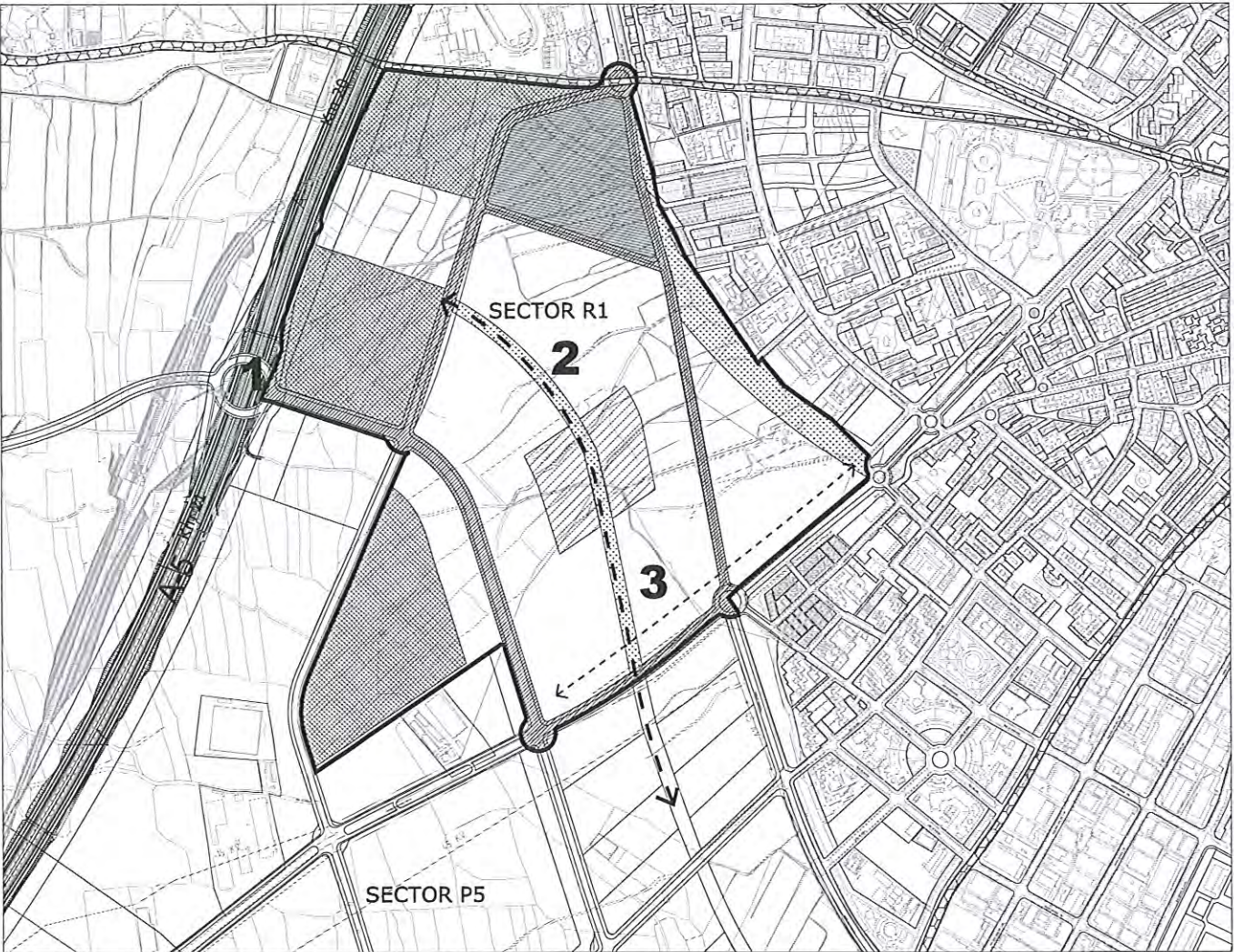
ESCALA 1/7000  
FECHA 2004



SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-R1

|                                                                             |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR .....                                           | 1.305.138,00 m2 |
| SUPERFICIE A EFECTOS DE CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO .....                    | 1.305.138,00 m2 |
| SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES (excepto existentes) ..... | 638.756,20 m2   |
| SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES .....                       | 0,00 m2         |
| SUPERFICIE NETA DEL SECTOR .....                                            | 666.381,80 m2   |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO .....                          | 0,24 m2/m2      |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO EN EL USO GLOBAL DEL SECTOR .. | 0,3464 m2/m2    |



1/15.000

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUS-R1

- 1.conexión con la A-5
2. Zona Verde lineal N-S
3. Continuar zonas verdes lineales de la Avenida de Portugal

\* Debe tenerse en cuenta que el suelo de la red de vivienda pública incluye las redes necesarias para que dichas viviendas no disminuyan el estándar fijado por el Plan Parcial para las viviendas lucrativas del sector.

REDES GENERALES

- zonas verdes
- equipamientos y servicios
- infraestructura

REDES SUPRAMUNICIPALES autonómicas

- vivienda pública
- otras
- espacio libre vía pecuaria (NU-RVP)

estatales





#### **4.2.2. Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-R2**

##### **OBJETO**

Se clasifica como zona de transición/final de casco hacia la zona terciaria con tipología mixta multifamiliar y unifamiliar.

##### **DESARROLLO Y GESTIÓN**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Planeamiento de Desarrollo.- | Plan Parcial. |
| Sistema de Actuación.-       | Compensación. |
| Orden de Prioridad.-         | 2º.           |

##### **ORDEN DE PRIORIDAD**

Su desarrollo exige la realización previa de un Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas que defina la conexión con la EDAR y el Arroyo de la Reguera y la garantía de ejecución de los colectores de fecales y pluviales.

Requiere asimismo la ejecución del nuevo enlace sobre la A-5.

##### **CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

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

El Plan General incluye una ubicación indicativa de las redes de equipamientos y zonas verdes que, respetando su superficie, podrá modificarse en el Plan Parcial para adaptarlas a la estructura urbana propuesta con el criterio de equidistancia a las viviendas a que den servicio. Asimismo podrá ajustarse las redes de infraestructuras a la topografía y estudio de tráfico pormenorizados.

La densidad deberá ir decreciendo hacia el borde Sur.

##### **OTRAS CONDICIONES**

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



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

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

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

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

#### Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.
2. Se deberá cumplir con la **tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar **la conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

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

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

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

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

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

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

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.

- d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.
- e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.
- f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

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

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

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

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

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

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



#### Vías Pecuarias.-

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

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

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

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

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

#### Protección Arqueológica.-

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

### **DETERMINACIONES EN RELACIÓN A LA APLICACIÓN DE LA LEY 2/2002, DE 19 DE JULIO, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

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

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

2. En lo que respecta al arbolado de la red viaria se tenderá a alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento

supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

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

#### 4. Vertidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

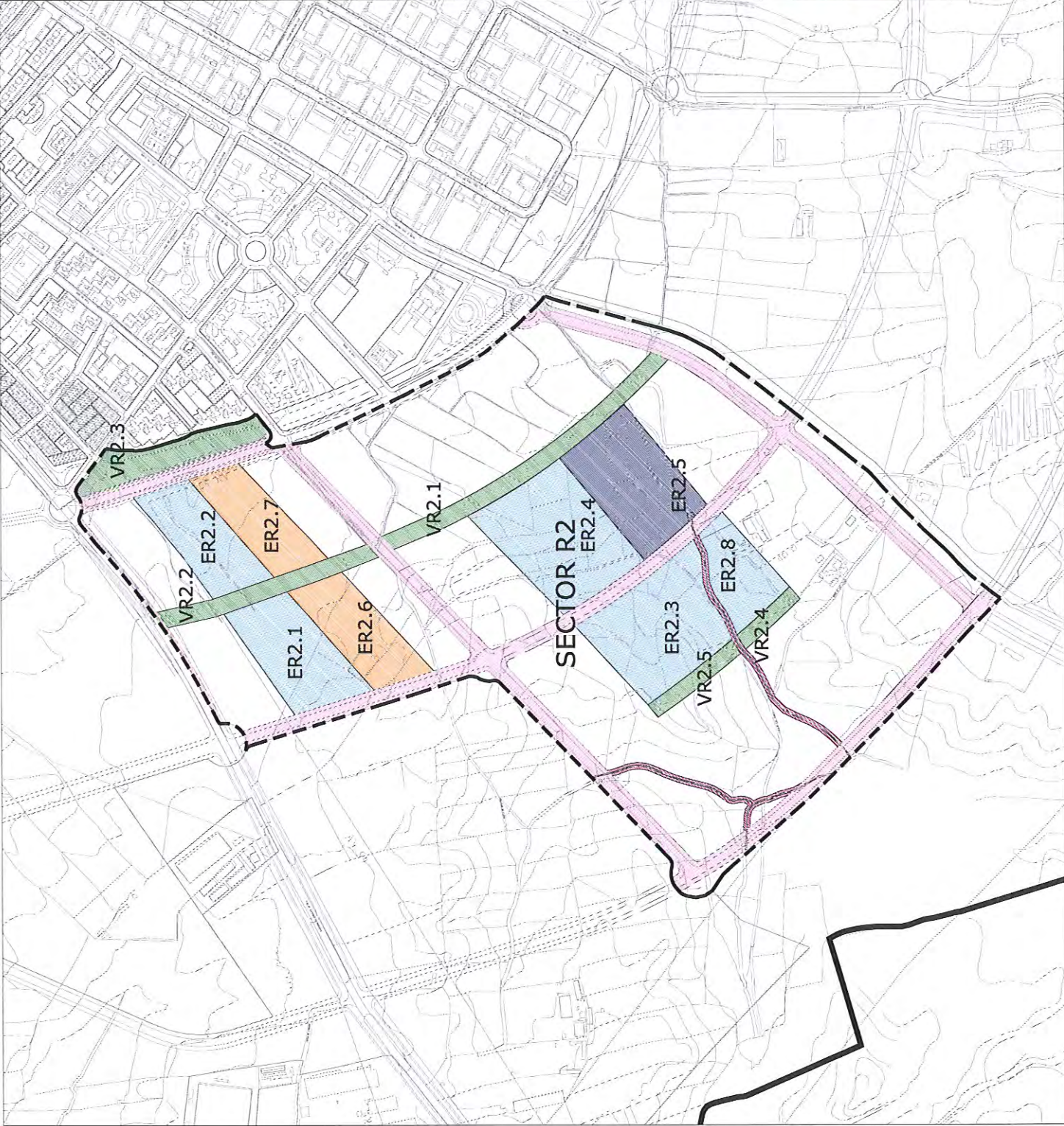
En cualquier caso, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, verificará el cumplimiento de todas las medidas, de acuerdo con el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y en base a las previsiones del Decreto 78/1999.

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

#### **Condiciones en relación al cumplimiento del deber de Cesión de Redes Supramunicipales**

Deberán cumplirse las condiciones explicitadas en la página 200.





|                        |                                       |              |
|------------------------|---------------------------------------|--------------|
| Sector R2              | Superficie total del sector (m² s)    | 1.008.514,00 |
|                        | Superficie Computable (m² s)          | 1.006.224,00 |
|                        | Superficie neta sin Redes Generales m | 559.737,12   |
|                        | Supramunicipales (m² s)               | 18.570,00    |
| Redes Estatales        | Superficie (m² s)                     |              |
|                        | Estándar m² s/100 m² c (nuevas)       | 4,58         |
|                        | Superficie (m² s)                     | 48.300,00    |
|                        | Estándar m² s/100 m² c                | 13,58        |
| Redes Autonómicas      | Superficie (m² s)                     |              |
|                        | Estándar m² s/100 m² c                | 38.550,00    |
|                        | Superficie (m² s)                     | 10,84        |
|                        | Estándar m² s/100 m² c                | 114.836,88   |
| Redes Generales (m² s) | Superficie (m² s)                     |              |
|                        | Estándar m² s/100 m² c                | 32,28        |
|                        | Superficie (m² s)                     | 167.820,00   |
|                        | Estándar m² s/100 m² c                | 47,17        |
| Zonas Verdes           | Superficie (m² s)                     |              |
|                        | Estándar m² s/100 m² c                | 60.700,00    |
|                        | Superficie (m² s)                     | 17,06        |
|                        | Estándar m² s/100 m² c                | 355.760,27   |
| Edificabilidad (m² c)  | Superficie (m² s)                     |              |
|                        | Estándar m² s/100 m² c                | 446.486,88   |
|                        | Superficie (m² s)                     | 125,50       |
|                        | Estándar m² s/100 m² c                | 448.776,88   |
| Total Redes            | Superficie (m² s)                     |              |
|                        | Estándar m² s/100 m² c                | 126,15       |

|                        |                        |                        |                        |
|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| REDES SUPRAMUNICIPALES | REDES ESTATALES        | REDES AUTONÓMICAS      | REDES GENERALES        |
|                        | Superficie (m² s)      | Superficie (m² s)      | Superficie (m² s)      |
|                        | Estándar m² s/100 m² c | Estándar m² s/100 m² c | Estándar m² s/100 m² c |
|                        | Superficie (m² s)      | Superficie (m² s)      | Superficie (m² s)      |
| REDES GENERALES        | REDES ESTATALES        | REDES AUTONÓMICAS      | REDES GENERALES        |
|                        | Superficie (m² s)      | Superficie (m² s)      | Superficie (m² s)      |
|                        | Estándar m² s/100 m² c | Estándar m² s/100 m² c | Estándar m² s/100 m² c |
|                        | Superficie (m² s)      | Superficie (m² s)      | Superficie (m² s)      |

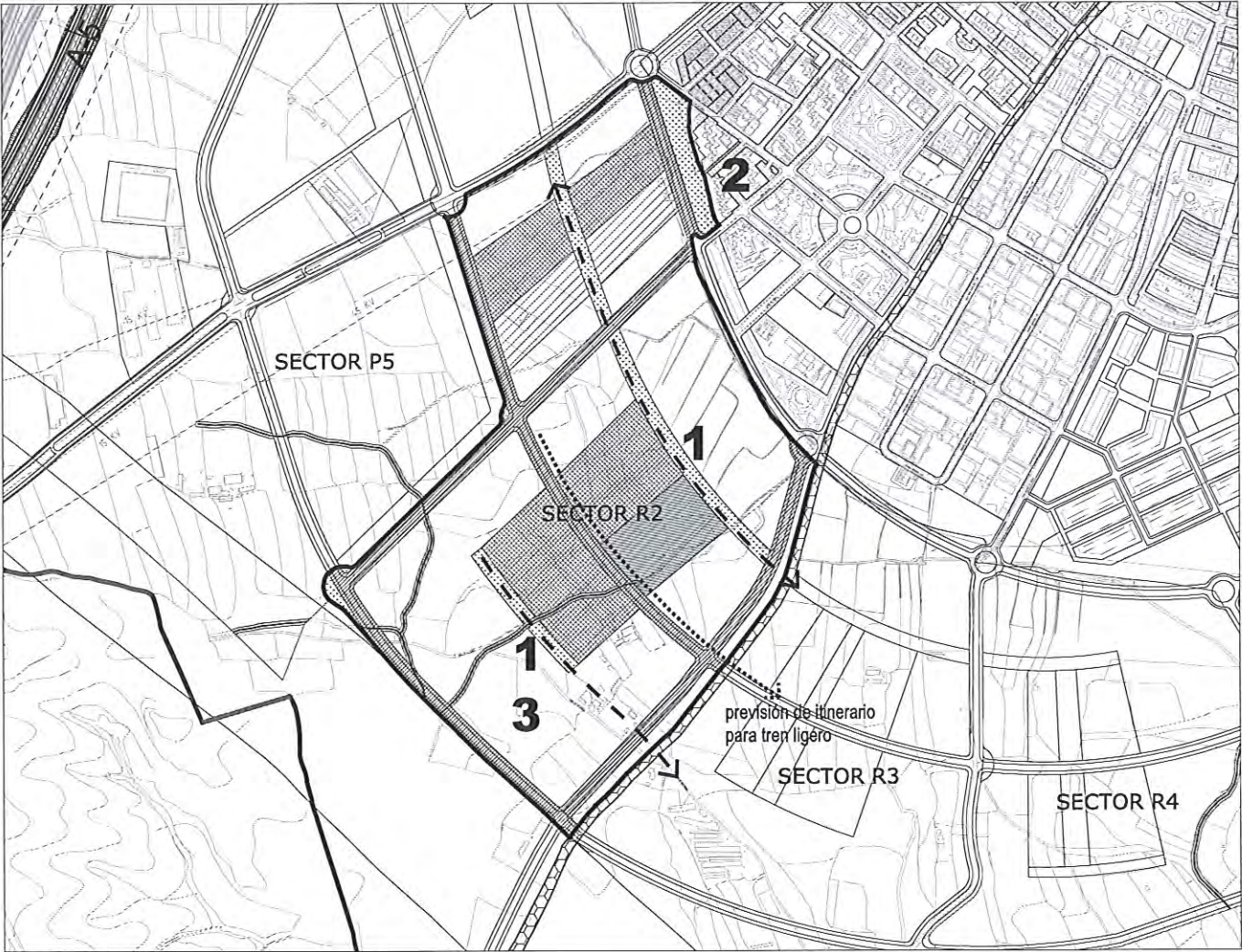
- LÍMITE DEL SECTOR**
- RED SUPRAMUNICIPAL ESTATAL
  - RED SUPRAMUNICIPAL AUTONÓMICA
  - DE VIVIENDA PÚBLICA
  - VÍAS PECUARIAS
  - OTRAS REDES
  - RED GENERAL:
  - DE INFRAESTRUCTURAS
  - DE EQUIPAMIENTOS
  - DE ZONAS VERDES



# SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-R2

|                                                                             |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR .....                                           | 1.008.514,00 m2 |
| SUPERFICIE A EFECTOS DE CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO .....                    | 1.066.224,00 m2 |
| SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES (excepto existentes) ..... | 446.486,88 m2   |
| SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES .....                       | 2.290,00 m2     |
| SUPERFICIE NETA DEL SECTOR .....                                            | 559.737,12 m2   |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO .....                          | 0,24 m2/m2      |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO EN EL USO GLOBAL DEL SECTOR .. | 0,3373 m2/m2    |



1/15.000

## CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUS-R2

1. Eje verde
2. Poner las zonas verdes en conexión con el casco consolidado
3. Descenso de densidad hacia el exterior con tipología residencial unifamiliar

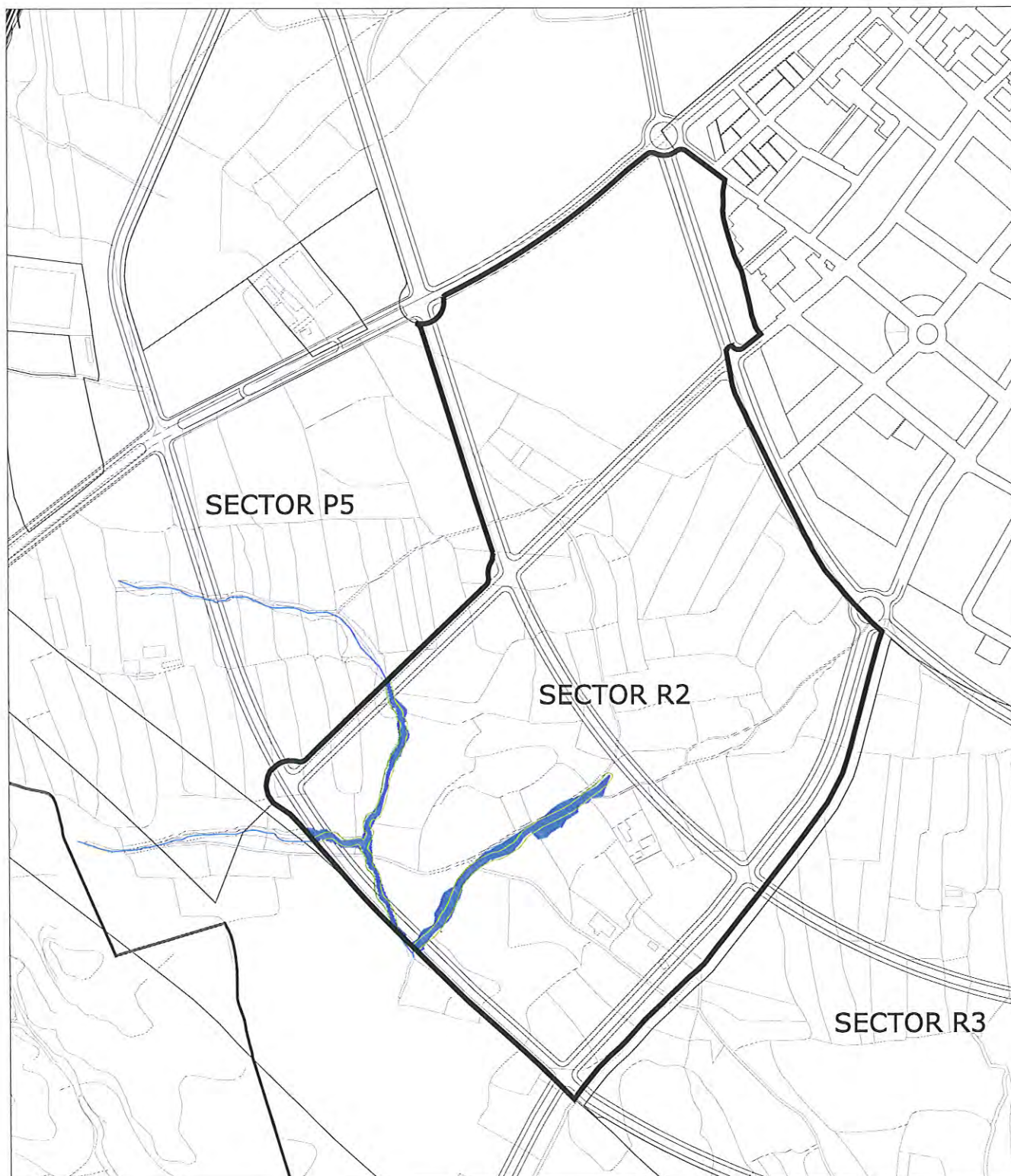
| REDES GENERALES                    |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
|                                    | zonas verdes                        |
|                                    | equipamientos y servicios           |
|                                    | infraestructura                     |
| REDES SUPRAMUNICIPALES autonómicas |                                     |
|                                    | vivienda pública                    |
|                                    | otras                               |
|                                    | espacio libre vía pecuaria (NU-RVP) |
|                                    | estatales                           |





RESULTADO DEL ANÁLISIS HIDROLÓGICO  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-R2



1/10.000

— límite del sector      — cauce      — zona de servidumbre      [hatched] zona inundable

La delimitación exacta del dominio público hidráulico se realizará mediante el correspondiente expediente de Apeo y Deslinde, de acuerdo con lo establecido en el artículo 240 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril, modificado por R.D. 606/2003, de 23 de mayo.

#### **4.2.3. Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-R3**

##### **OBJETO**

Suelo que se clasifica como expansión sur del casco con tipología mixta descendiendo de densidad hacia el exterior.

##### **DESARROLLO Y GESTIÓN**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Planeamiento de Desarrollo.- | Plan Parcial. |
| Sistema de Actuación.-       | Compensación. |
| Orden de Prioridad.-         | 2°.           |

##### **ORDEN DE PRIORIDAD**

Su desarrollo exige la realización previa de un Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas que defina la conexión con la EDAR y el Arroyo de la Reguera y la garantía de la ejecución de los colectores de pluviales y fecales.

Asimismo requiere la ejecución del nuevo enlace sobre la A-5.

##### **CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

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

El Plan General incluye una ubicación indicativa de las redes de equipamientos y zonas verdes que, respetando su superficie, podrá modificarse en el Plan Parcial para adaptarlas a la estructura urbana propuesta con el criterio de equidistancia a las viviendas a que den servicio. Asimismo podrá ajustarse las redes de infraestructuras a la topografía y estudios de tráfico pormenorizados.

La densidad deberá ir decreciendo hacia el borde Sur.

##### **OTRAS CONDICIONES**

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



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

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

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

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

#### Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.
2. Se deberá cumplir con la **tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar **la conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

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

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

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

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

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

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

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.

- d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.
- e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.
- f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

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

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

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

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

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

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



#### Vías Pecuarias.-

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

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

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

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

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

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

#### Protección Arqueológica.-

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

#### **DETERMINACIONES EN RELACIÓN A LA APLICACIÓN DE LA LEY 2/2002, DE 19 DE JULIO, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

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

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

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

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

#### 4. Vertidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

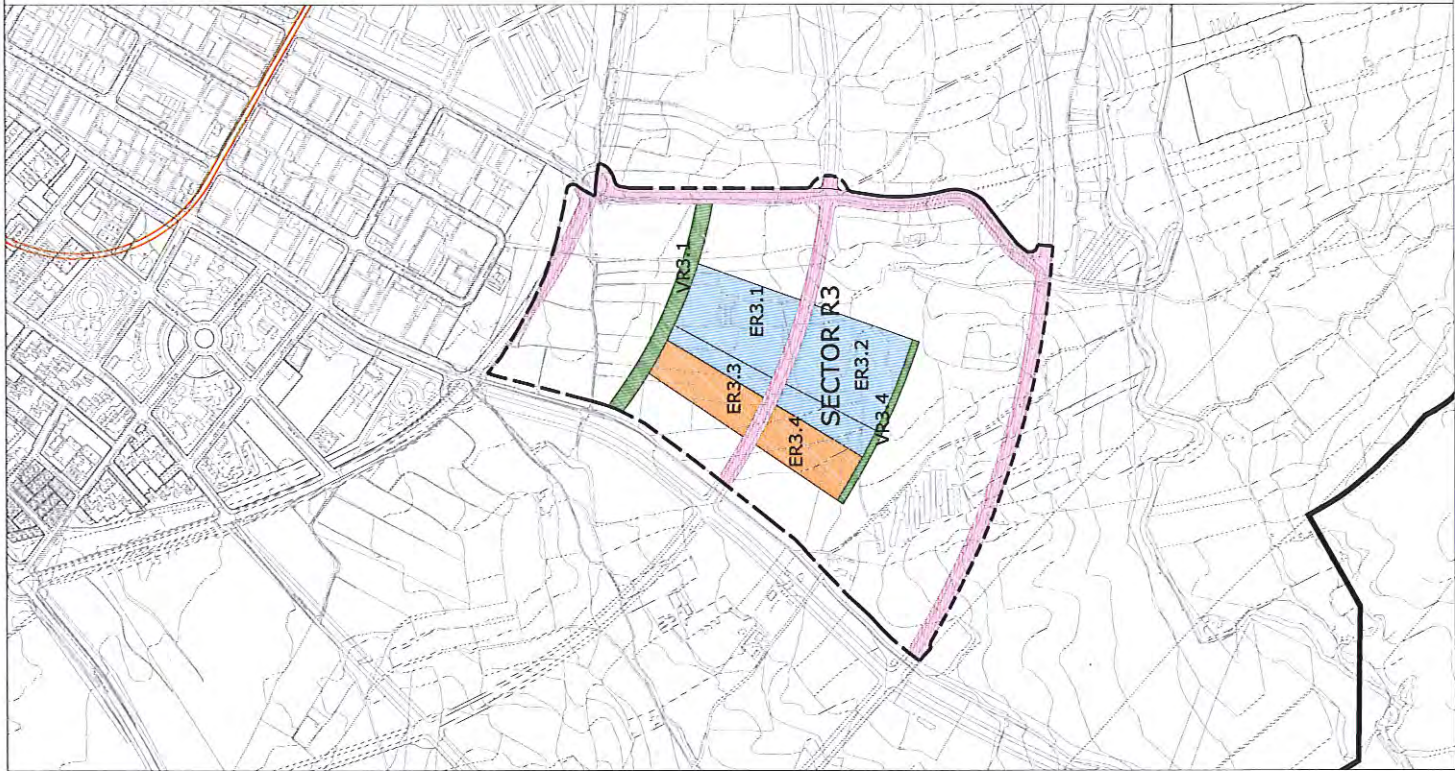
En cualquier caso, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, verificará el cumplimiento de todas las medidas, de acuerdo con el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y en base a las previsiones del Decreto 78/1999.

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

#### **Condiciones en relación al cumplimiento del deber de Cesión de Redes Supramunicipales**

Deberán cumplirse las condiciones explicitadas en la página 200.





|                                         |                         |                                                               |            |
|-----------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Sector R3</b>                        |                         | Superficie Total del sector (m²s)                             | 739.348,00 |
|                                         |                         | Superficie Computable (m²s)                                   | 739.348,00 |
|                                         |                         | Superficie neto sin Redes Generales ni Supramunicipales (m²s) | 411.167,79 |
| Redes Supramunicipales (m²s)            | Redes Estatales         | Superficie (m²s)                                              | 0,00       |
|                                         | Estándar                | Estándar m²s/100 m²c                                          | 0,00       |
| Redes Autonómicas                       | Red de Vivienda Pública | Superficie (m²s)                                              | 35.937,00  |
|                                         | Estándar                | Estándar m²s/100 m²c                                          | 13,69      |
| Redes Generales (m²s)                   | Otras Redes             | Superficie (m²s)                                              | 0,00       |
|                                         | Estándar                | Estándar m²s/100 m²c                                          | 0,00       |
| Redes de Infraestructuras               | Superficie (m²s)        | 86.320,21                                                     |            |
|                                         | Estándar m²s/100 m²c    | 33,01                                                         |            |
| Redes de Equipamientos                  | Superficie (m²s)        | 85.830,00                                                     |            |
|                                         | Estándar m²s/100 m²c    | 32,82                                                         |            |
| Redes de Zonas Verdes                   | Superficie (m²s)        | 120.230,00                                                    |            |
|                                         | Estándar m²s/100 m²c    | 45,98                                                         |            |
| Edificabilidad (m²c)                    |                         | 261.500,28                                                    |            |
| Total Redes Abiertas excepto existentes |                         | 328.180,21                                                    |            |
| Total Redes                             |                         | 328.180,21                                                    |            |
|                                         |                         | Estándar m²s/100 m²c                                          | 125,50     |

| TIPO                   |                              | RED SUPRAMUNICIPAL | RED SUPRAMUNICIPAL |
|------------------------|------------------------------|--------------------|--------------------|
|                        |                              | ESTADÍSTICA        | ESTADÍSTICA        |
| REDES SUPRAMUNICIPALES | Infraestructuras             |                    |                    |
|                        | Vivienda Pública             |                    |                    |
|                        | Equipamientos                |                    |                    |
|                        | Otras Redes                  |                    |                    |
|                        | Total Redes Supramunicipales |                    |                    |
| REDES GENERALES        | Infraestructuras             |                    |                    |
|                        | Vivienda Pública             |                    |                    |
|                        | Equipamientos                |                    |                    |
|                        | Otras Redes                  |                    |                    |
|                        | Total Redes Generales        |                    |                    |
| TOTAL REDES            |                              |                    |                    |

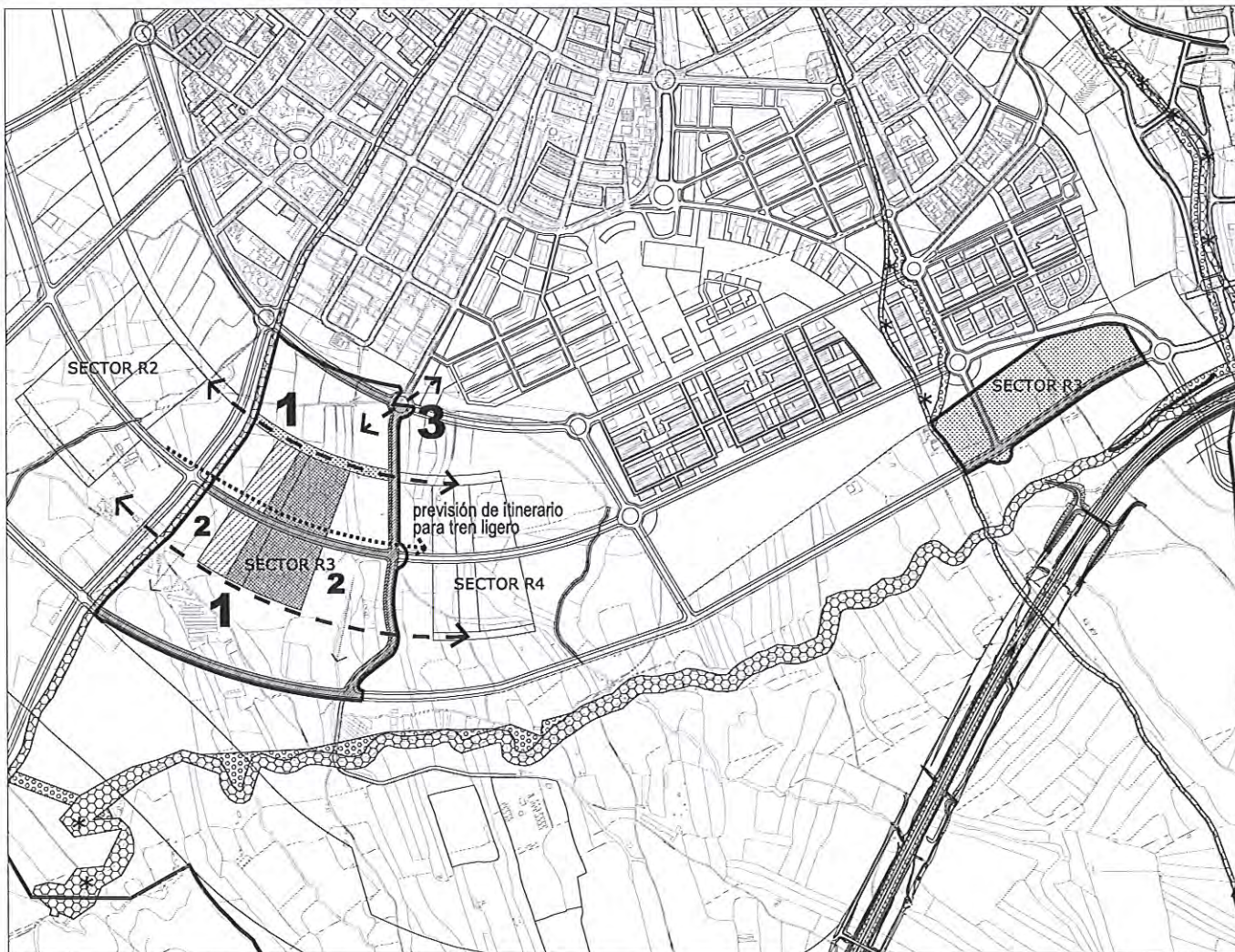
- LÍMITE DEL SECTOR
- RED SUPRAMUNICIPAL ESTATAL
- RED SUPRAMUNICIPAL AUTONÓMICA
- VÍAS PÚBLICAS
- VÍAS PRIVADAS
- OTRAS REDES
- RED GENERAL
- DE INFRAESTRUCTURAS
- DE EQUIPAMIENTOS
- DE ZONAS VERDES



# SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-R3

|                                                                             |               |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR .....                                           | 739.348,00 m2 |
| SUPERFICIE A EFECTOS DE CÓMPUTO DE APROVECHAMIENTO .....                    | 739.348,00 m2 |
| SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES (excepto existentes) ..... | 328.180,21 m2 |
| SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES .....                       | 0,00 m2       |
| SUPERFICIE NETA DEL SECTOR .....                                            | 411.167,79 m2 |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO .....                          | 0,24 m2/m2    |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO EN EL USO GLOBAL DEL SECTOR .. | 0,3377 m2/m2  |



1/20.000

## CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUS-R3

1. Itinerario verde-peatonal
2. Descenso de densidad hacia el sur
3. Conexión con PAU-4

### REDES GENERALES

zonas verdes

equipamientos y servicios

infraestructura  
REDES SUPRAMUNICIPALES  
autonómicas

vivienda pública

otras

espacio libre vía  
pecuaria (NU-RVP)

trazado alternativo a tramitar según  
Ley 8/1998 de VP de la CM (NU-RVP)

tramo de vía pecuaria intrusado  
(tramitar cambio de trazado según Ley  
8/1998 de VP de la CM)

estatales



#### **4.2.4. Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-R4**

##### **OBJETO**

Suelo que se clasifica como transición y expansión del PAU-4 con tipología mixta residencial multifamiliar y unifamiliar.

##### **DESARROLLO Y GESTIÓN**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Planeamiento de Desarrollo.- | Plan Parcial. |
| Sistema de Actuación.-       | Compensación. |
| Orden de Prioridad.-         | 2º.           |

##### **ORDEN DE PRIORIDAD**

Su desarrollo exige la realización previa de un Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas que defina la conexión con la EDAR y el Arroyo de la Reguera.

Asimismo requiere la ejecución del nuevo enlace sobre la A-5.

##### **CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

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

El Plan General incluye una ubicación indicativa de las redes de equipamientos y zonas verdes que, respetando su superficie, podrá modificarse en el Plan Parcial para adaptarlas a la estructura urbana propuesta con el criterio de equidistancia a las viviendas a que den servicio. Asimismo podrá ajustarse las redes de infraestructuras a la topografía y estudios de tráfico pormenorizados.

Deberá disminuir la densidad hacia el Sur y el Este.

##### **OTRAS CONDICIONES**

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



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

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

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

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

#### Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.
2. Se deberá cumplir con la **tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar la **conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

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

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

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

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

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

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

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.

- d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.
- e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.
- f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

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

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

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

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

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

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



#### Vías Pecuarias.-

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

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

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

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

Deberá acondicionarse, junto con el Sector 3, la vía pecuaria de acuerdo a las directrices que establezca el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias.

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

#### Protección Arqueológica.-

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

#### **DETERMINACIONES EN RELACIÓN A LA APLICACIÓN DE LA LEY 2/2002, DE 19 DE JULIO, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

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

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

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

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

#### 4. Vertidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Condiciones en relación al cumplimiento del deber de Cesión de Redes Supramunicipales**

Deberán cumplirse las condiciones explicitadas en la página 200.



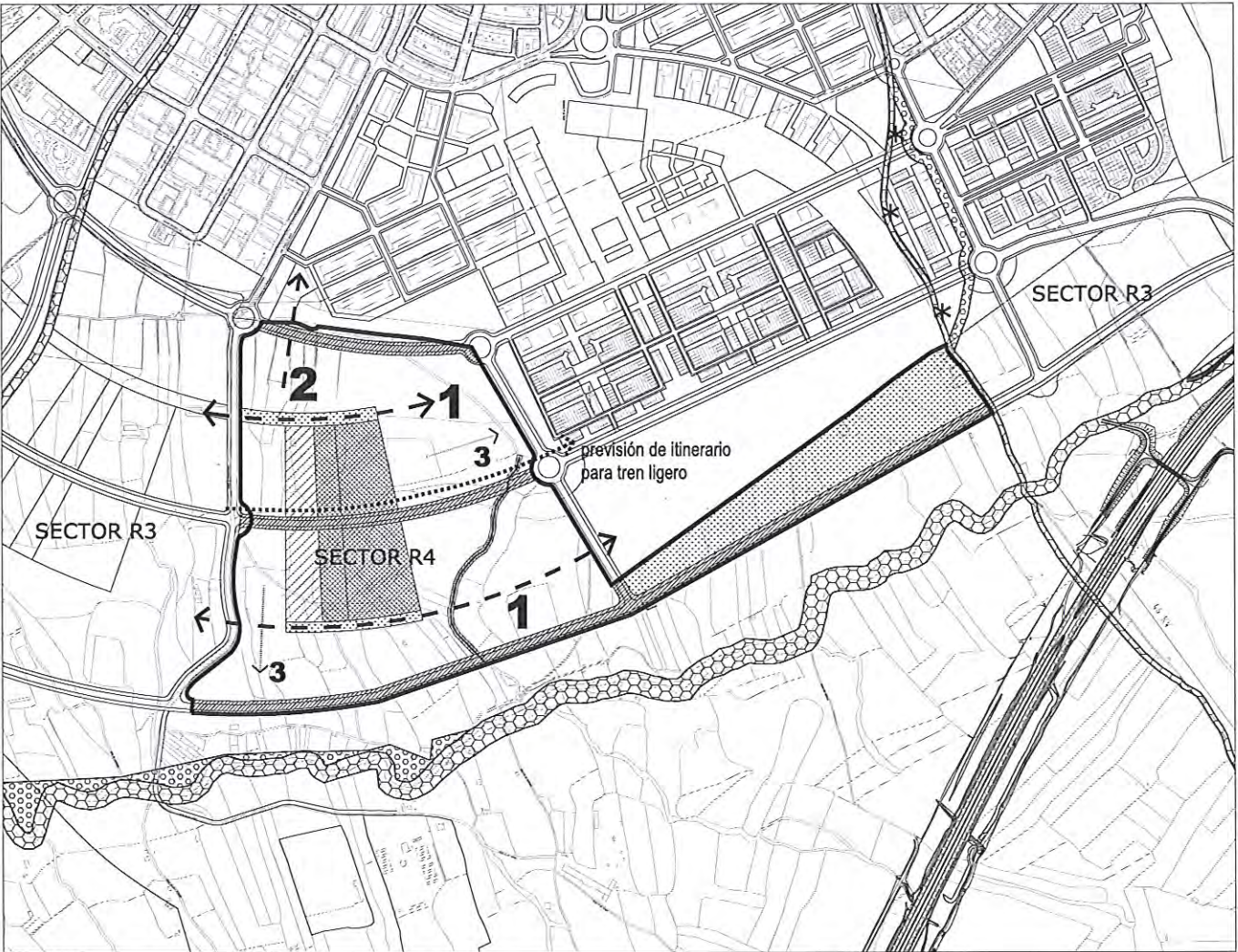




SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-R4

|                                                                             |               |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR .....                                           | 713.811,00 m2 |
| SUPERFICIE A EFECTOS DE CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO .....                    | 712.716,00 m2 |
| SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES (excepto existentes) ..... | 303.867,92 m2 |
| SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES .....                       | 1.098,00 m2   |
| SUPERFICIE NETA DEL SECTOR .....                                            | 408.845,08 m2 |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO .....                          | 0,24 m2/m2    |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO EN EL USO GLOBAL DEL SECTOR .. | 0,3232 m2/m2  |



1/15.000

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUS-R4

1. Eje peatonal-verde
2. Conexión con PAU-4
3. Disminución de densidad hacia el sur y hacia el este

REDES GENERALES

- zonas verdes
- equipamientos y servicios
- infraestructura

REDES SUPRAMUNICIPALES autonómicas

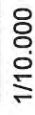
- vivienda pública
- otras
- espacio libre vía pecuaria (NU-RVP)
- trazado alternativo a tramitar según Ley 8/1998 de VP de la CM (NU-RVP)
- tramo de vía pecuaria intrusado (tramitar cambio de trazado según Ley 8/1998 de VP de la CM)

estatales





**S.U.S-R4**



La delimitación exacta del dominio público hidráulico se realizará mediante el correspondiente expediente de Apeo y Deslinde, de acuerdo con lo establecido en el artículo 240 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril, modificado por R.D. 606/2003, de 23 de mayo.



#### **4.2.5. Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-R5**

##### **OBJETO**

Se clasifica como cierre de la expansión de Parque Coimbra hacia el NE con tipología mixta multifamiliar y unifamiliar.

##### **DESARROLLO Y GESTIÓN**

|                              |                                               |
|------------------------------|-----------------------------------------------|
| Planeamiento de Desarrollo.- | Plan Parcial.                                 |
| Sistema de Actuación.-       | Compensación.                                 |
| Orden de Prioridad.-         | 2º / 1º (previo desvío de líneas eléctricas). |

##### **ORDEN DE PRIORIDAD**

Su desarrollo exige la realización previa de un Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas que defina la conexión con la EDAR y el Arroyo de la Reguera.

Asimismo requiere la ejecución del nuevo enlace sobre la A-5 y la definición previa del itinerario del ferrocarril Móstoles-Navalcarnero.

##### **CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

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

El Plan General incluye una ubicación indicativa de las redes de equipamientos y zonas verdes que, respetando su superficie, podrá modificarse en el Plan Parcial para adaptarlas a la estructura urbana propuesta con el criterio de equidistancia a las viviendas a que den servicio y la protección del Parque Regional.

##### **OTRAS CONDICIONES**

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

Deberá respetarse la línea de edificación en las carreteras conforme a lo dispuesto en la Norma NU-RC y las leyes de carreteras estatal y regional así como sus Reglamentos.

El Plan Parcial regulará la edificación y el uso y ordenación del suelo de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, y su Reglamento (Real Decreto 2387/2004, de 30 de Diciembre).

Deberá vallarse la línea férrea que atraviesa el Sector y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Fomento no creará ningún paso a nivel, planteando los cruces a distinto nivel.

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

1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

2. Será obligatoria la instalación de redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, *Plan Madrid Dpura*.

3. Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, y que deberán disponer de una única acometida con contador.

4. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

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

1. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.

2. En ningún caso, las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por este motivo, se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.

3. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.

4. Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.



#### Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.

2. Se deberá cumplir con **la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar **la conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

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

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

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

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Vías Pecuarias.-

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

Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.

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

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

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

#### Protección Arqueológica.-

Dado que parte del Sector se encuentra incluida en Área de Protección Arqueológica A, con carácter previo a la ejecución de la Urbanización será obligatoria la emisión de Informe Arqueológico precedido de excavación, conforme se explicita en la Norma Urbanística de Protección Arqueológica del Plan General.



## **DETERMINACIONES EN RELACIÓN A LA APLICACIÓN DE LA LEY 2/2002, DE 19 DE JULIO, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

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

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

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

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

### **4. Vertidos.**

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

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

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

los cauces y las zonas de dominio público. En ambos casos se trata de estudios que deberán contrastarse con unos levantamientos topográficos a mayor escala.

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

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

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

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

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

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

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

### **Condiciones en relación al cumplimiento del deber de Cesión de Redes Supramunicipales**

Además de las condiciones explicitadas en la página 200, deberá cumplirse la siguiente.

Respecto a la reserva denominada ER 5-6, adscrita al Sector SUS-R5, se condiciona su cómputo respecto del estándar legal recogido en el artículo 91.3 de la Ley 9/2001, a su aceptación expresa como Red Supramunicipal a evacuar por el órgano competente de la Comunidad de Madrid a quién vaya destinada. En caso de no aportarse dicho informe durante la tramitación del Plan Parcial del citado sector, deberá reubicarse en el interior del Sector SUS-R5 dicha superficie como Red Supramunicipal de Equipamientos, Infraestructuras o Servicios.



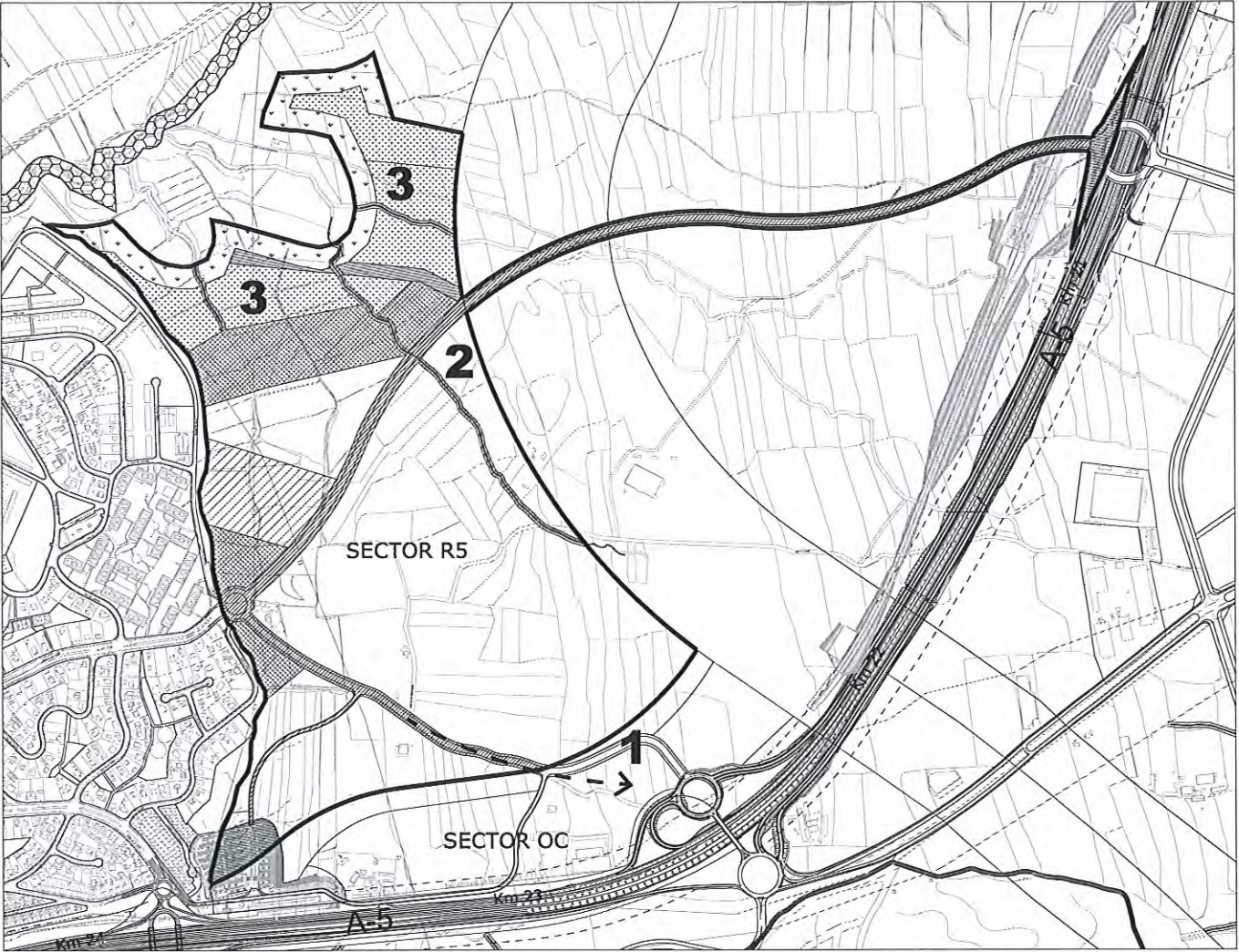




SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-R5

|                                                                             |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR .....                                           | 1.180.502,00 m2 |
| SUPERFICIE A EFECTOS DE CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO .....                    | 1.177.702,00 m2 |
| SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES (excepto existentes) ..... | 414.798,00 m2   |
| SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES .....                       | 2.800,00 m2     |
| SUPERFICIE NETA DEL SECTOR .....                                            | 762.904,00 m2   |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO .....                          | 0,24 m2/m2      |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO EN EL USO GLOBAL DEL SECTOR .. | 0,2881 m2/m2    |



CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUS-R4

1. Conexión con la A-5
2. Integración del arroyo en el sistema de espacios libres
3. Concentración de zonas verdes y deportivas junto al Parque Regional



zona verde de protección no computable como red

REDES GENERALES

zonas verdes

equipamientos y servicios

infraestructura

REDES SUPRAMUNICIPALES autonómicas

vivienda pública

otras

espacio libre vía pecuaria (NU-RVP)

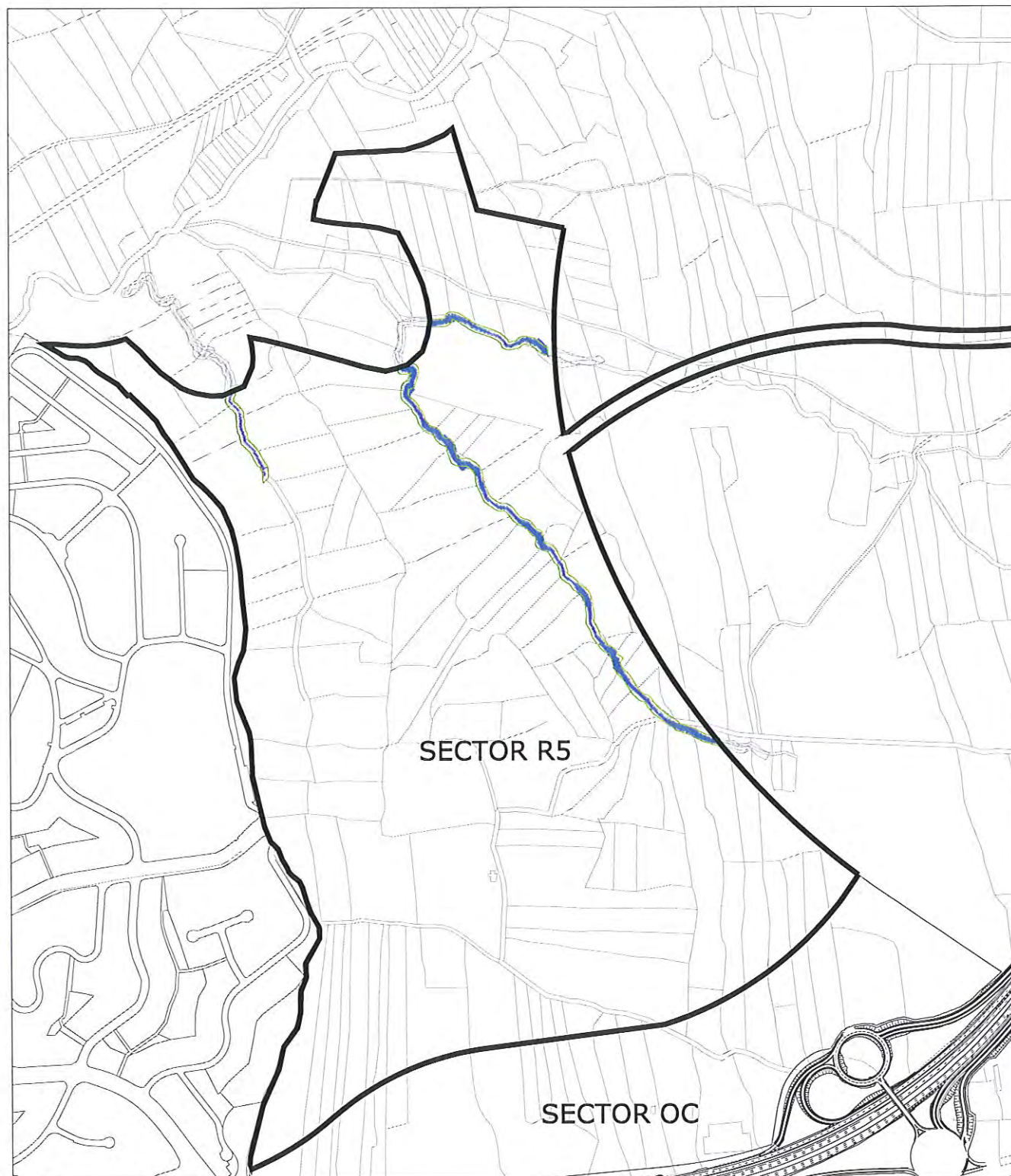
estatales





RESULTADO DEL ANÁLISIS HIDROLÓGICO  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-R5



1/10.000

— límite del sector    — cauce    — zona de servidumbre    [hatched] zona inundable

La delimitación exacta del dominio público hidráulico se realizará mediante el correspondiente expediente de Apeo y Deslinde, de acuerdo con lo establecido en el artículo 240 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril, modificado por R.D. 606/2003, de 23 de mayo.

#### **4.2.6. Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-P1**

##### **OBJETO**

Se clasifica con objeto de integrar las industrias existentes en un área productiva recuperando la imagen del borde de la M-854.

##### **DESARROLLO Y GESTIÓN**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Planeamiento de Desarrollo.- | Plan Parcial. |
| Sistema de Actuación.-       | Compensación. |
| Orden de Prioridad.-         | 2º.           |

##### **ORDEN DE PRIORIDAD**

Su desarrollo exige la realización previa de un Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas que defina la conexión con la EDAR y el Arroyo del Soto.

##### **CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

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

El Plan General incluye una ubicación indicativa de las redes de equipamientos y zonas verdes que, respetando su superficie, podrá modificarse en el Plan Parcial para adaptarlas a la estructura urbana propuesta.

Deben tener en cuenta las industrias existentes en las que debe redactarse un Plan Especial (Plan Especial Pajarillas) en orden a coordinar ambos desarrollos.

##### **OTRAS CONDICIONES**

Las obras de ampliación y ejecución de vías de servicio de la M-856 deberán ser desarrolladas con proyectos específicos, ajustándose a la normativa vigente en lo que respecta al control de accesos y a las recomendaciones sobre glorietas de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial deberá remitirse a la Dirección General de Carreteras de la C.M. para su informe. Asimismo deberán solicitarse permiso en dicha Dirección General para cualquier actuación que afecte al dominio público viario de la C.M.

Deberá urbanizar las redes generales que se sitúan en el interior del sector. Deberá asumir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.

Deberá respetarse la línea de edificación en las carreteras conforme a lo dispuesto en la Norma NU-RC y las leyes de carreteras estatal y regional así como sus Reglamentos.



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

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

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

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

#### Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.
2. Se deberá cumplir con la **tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar **la conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

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

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

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

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

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

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

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.



- d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.
- e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.
- f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

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

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

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

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

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

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

Los Proyectos de Urbanización deberán contar con la existencia de industrias existentes y prever la coordinación con el Plan Especial Pajarillas.

#### Vías Pecuarias.-

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

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

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

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

Deberá acondicionarse la vía pecuaria de acuerdo a las directrices que establezca el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias.

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

#### Protección Arqueológica.-

Dado que parte del Sector se encuentra incluida en Área de Protección Arqueológica A, con carácter previo a la ejecución de la Urbanización será obligatoria la emisión de Informe Arqueológico precedido de excavación, conforme se explicita en la Norma Urbanística de Protección Arqueológica del Plan General.

### **DETERMINACIONES EN RELACIÓN A LA APLICACIÓN DE LA LEY 2/2002, DE 19 DE JULIO, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

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

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

2. En lo que respecta al arbolado de la red viaria se tenderá a alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos



requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

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

#### 4. Vertidos.

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

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

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

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

4.4. En el caso de los vertidos líquidos industriales se cumplirá la Ley 10/1993, de 26 de Octubre, de Vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento y las normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

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

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

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

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

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

6. Contaminación Atmosférica.- El Plan Parcial deberá valorar de manera específica, conforme a los usos pormenorizados que se propongan, las emisiones industriales previstas y las medidas a aplicar.

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

8. Deberá contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. La gestión de la citada instalación corresponderá al Órgano Gestor del Sector.

9. En la fase de aprobación inicial del Plan Parcial se incluirá como anexo un estudio de caracterización de suelos dirigido a los objetivos que se indican a continuación y que deberá ser informado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio:

- Establecer el blanco ambiental en la situación preoperacional del ámbito.
- Identificar, en su caso, las posibles afecciones a la calidad del suelo en los siguientes emplazamientos:
  - Antiguo vertedero municipal del Camino de Pajarillas, Polígono 22, Parcela 34 (en la parte que se incluye en el Sector).
  - Actividades industriales del Polígono Pajarillas incluidas dentro del ámbito de aplicación del Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
  - Movimiento de tierras y aparente disposición de residuos en las parcelas 12 y 73 del Polígono 34.
  - Movimiento de tierras en el entorno del Parque Natural El Soto junto al Arroyo del Soto, Polígono 32, Parcelas 40 y 12.

En la caracterización se prestará especial atención a los suelos situados junto a la EDAR y al Parque Natural “El Soto”.

#### **Condiciones en relación al cumplimiento del deber de Cesión de Redes Supramunicipales**

Además de las condiciones explicitadas en la página 200, deberán cumplirse las siguientes.

- En relación a la reserva Supramunicipal Red Vía Pecuaria, se condiciona su cómputo respecto del estándar legal recogido en el artículo 91.3 de la Ley 9/2001, a su aceptación expresa como Red Supramunicipal a evacuar por el órgano competente de la Comunidad de Madrid a quién vaya destinada. En caso de no aportarse dicho informe durante la tramitación del Plan Parcial del citado sector, deberá reubicarse en el interior del Sector P1 dicha superficie como Red Supramunicipal de Equipamientos, Infraestructuras o Servicios.
- En relación a la reserva Supramunicipal para la carretera M-856, se condiciona su cómputo respecto del estándar legal recogido en el artículo 91.3 de la Ley 9/2001, a su aceptación expresa como Red Supramunicipal a evacuar por el órgano competente de la Comunidad de Madrid a quién vaya destinada. En caso de no aportarse dicho informe durante la tramitación del Plan Parcial del citado sector, deberá reubicarse en el interior del Sector P1 dicha superficie como Red Supramunicipal de Equipamientos, Infraestructuras o Servicios.



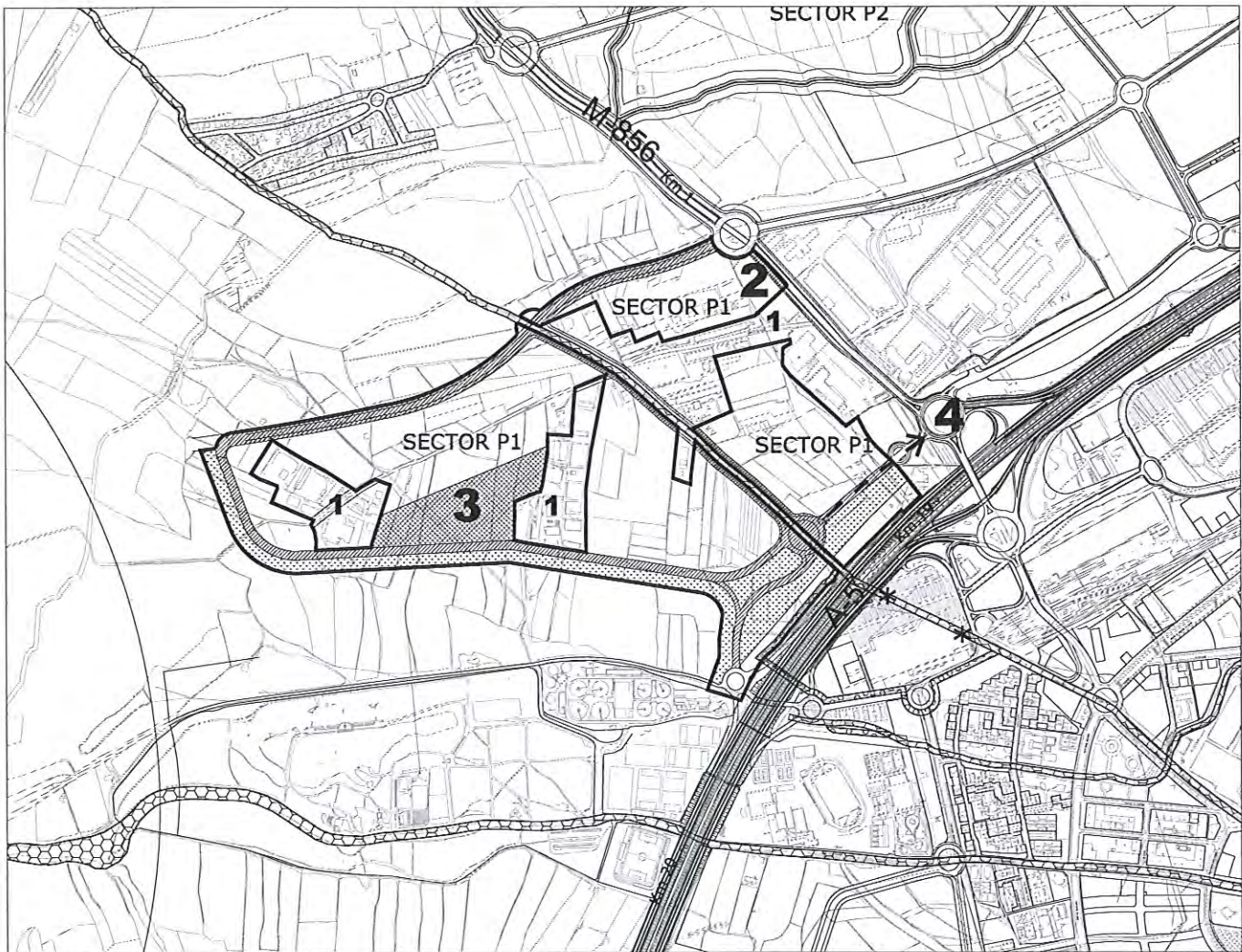




# SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-P1

|                                                                             |               |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR .....                                           | 648.687,00 m2 |
| SUPERFICIE A EFECTOS DE CÓMPUTO DE APROVECHAMIENTO .....                    | 648.687,00 m2 |
| SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES (excepto existentes) ..... | 217.410,00 m2 |
| SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES .....                       | 0,00 m2       |
| SUPERFICIE NETA DEL SECTOR .....                                            | 431.277,00 m2 |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO .....                          | 0,24 m2/m2    |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO EN EL USO GLOBAL DEL SECTOR .. | 0,4160 m2/m2  |



1/15.000

## CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUS-P1

1. Uso industrial en suelo urbano
2. Usos terciarios en borde de la carretera M-856.
3. Ubicación de equipamientos y espacios libres en relación con el BIC Paleontológico.
4. Conexión a través de la UG22.

| REDES GENERALES                    |                                                                                              |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | zonas verdes                                                                                 |
|                                    | equipamientos y servicios                                                                    |
|                                    | infraestructura                                                                              |
| REDES SUPRAMUNICIPALES autonómicas |                                                                                              |
|                                    | vivienda pública                                                                             |
|                                    | otras                                                                                        |
|                                    | espacio libre vía pecuaria (NU-RVP)                                                          |
|                                    | trazado alternativo a tramitar según Ley 8/1998 de VP de la CM (NU-RVP)                      |
|                                    | tramo de vía pecuaria intrusado (tramitar cambio de trazado según Ley 8/1998 de VP de la CM) |
|                                    | estatales                                                                                    |



#### **4.2.7. Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-P2**

##### **OBJETO**

Se clasifica con objeto de consolidar la zona de terciario de alta tecnología y recuperar los márgenes de la M-854 integrando las industrias existentes.

##### **DESARROLLO Y GESTIÓN**

|                              |                                   |
|------------------------------|-----------------------------------|
| Planeamiento de Desarrollo.- | Plan Parcial.                     |
| Sistema de Actuación.-       | Actuación Pública (Expropiación). |
| Orden de Prioridad.-         | 1º.                               |

##### **ORDEN DE PRIORIDAD**

Su desarrollo exige la realización previa de un Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas que defina la conexión con la EDAR y el Arroyo de la Reguera.

Deberá realizarse un estudio arqueológico.

Caso de desarrollarse con anterioridad al SUS-P3 y SUS-P4, deberán resolverse los accesos exclusivamente por la glorieta sur de la M-854 o ejecutar las vías de borde de los sectores colindantes con cargo a los mismos.

##### **CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

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

El Plan General incluye una ubicación indicativa de las redes de equipamientos y zonas verdes que, respetando su superficie, podrá modificarse en el Plan Parcial para adaptarlas a la estructura urbana propuesta.

##### **OTRAS CONDICIONES**

Las obras de ampliación y ejecución de vías de servicio de la M-856 deberán ser desarrolladas con proyectos específicos, ajustándose a la normativa vigente en lo que respecta al control de accesos y a las recomendaciones sobre glorietas de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial deberá remitirse a la Dirección General de Carreteras de la C.M. para su informe. Asimismo deberán solicitarse permiso en dicha Dirección General para cualquier actuación que afecte al dominio público viario de la C.M.



Deberá urbanizar las redes generales que se sitúan en el interior del sector. Deberá asumir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.

Deberá respetarse la línea de edificación en las carreteras conforme a lo dispuesto en la Norma NU-RC y las leyes de carreteras estatal y regional así como sus Reglamentos.

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

1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

2. Será obligatoria la instalación de redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, *Plan Madrid Dpura*.

3. Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, y que deberán disponer de una única acometida con contador.

4. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

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

1. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.

2. En ningún caso, las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por este motivo, se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.

3. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.

4. Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

#### Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.

2. Se deberá cumplir con **la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar **la conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

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

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

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

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

#### Vías Pecuarias.-

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

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

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

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

Deberá acondicionarse, junto con el SUNC-1, la vía pecuaria de acuerdo a las directrices que establezca el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias.

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

#### **DETERMINACIONES EN RELACIÓN A LA APLICACIÓN DE LA LEY 2/2002, DE 19 DE JULIO, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

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

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

2. En lo que respecta al arbolado de la red viaria se tenderá a alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos



requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

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

#### 4. Vertidos.

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

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

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

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

4.4. En el caso de los vertidos líquidos industriales se cumplirá la Ley 10/1993, de 26 de Octubre, de Vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento y las normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

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

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

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

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

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

6. Contaminación Atmosférica.- El Plan Parcial deberá valorar de manera específica, conforme a los usos pormenorizados que se propongan, las emisiones industriales previstas y las medidas a aplicar.

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

8. Deberá contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. La gestión de la citada instalación corresponderá al Órgano Gestor del Sector.

En la fase de aprobación inicial del Plan Parcial se incluirá como anexo un estudio de caracterización de suelos para ser informado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio dirigido a establecer el blanco ambiental en la situación preoperacional del ámbito. En dicha caracterización se prestará especial atención a los suelos de las siguientes zonas:

- Asentamiento ilegal desmantelado, con deposición y vertido de residuos situado al Sur del Sector.
- Terrenos situados al Sur del Polígono Industrial “Las Nieves”.
- Terrenos situados al Norte de las instalaciones del Centro de Investigación y Desarrollo Tecnológico de REPSOL-YPF.

### **Condiciones en relación al cumplimiento del deber de Cesión de Redes Supramunicipales**

Además de las condiciones explicitadas en la página 200, deberá cumplirse la siguiente.

En relación a la reserva Supramunicipal para la carretera M-856, se condiciona su cómputo respecto del estándar legal recogido en el artículo 91.3 de la Ley 9/2001, a su aceptación expresa como Red Supramunicipal a evacuar por el órgano competente de la Comunidad de Madrid a quién vaya destinada. En caso de no aportarse dicho informe durante la tramitación del Plan Parcial del citado sector, deberá reubicarse en el interior del Sector P2 dicha superficie como Red Supramunicipal de Equipamientos, Infraestructuras o Servicios.



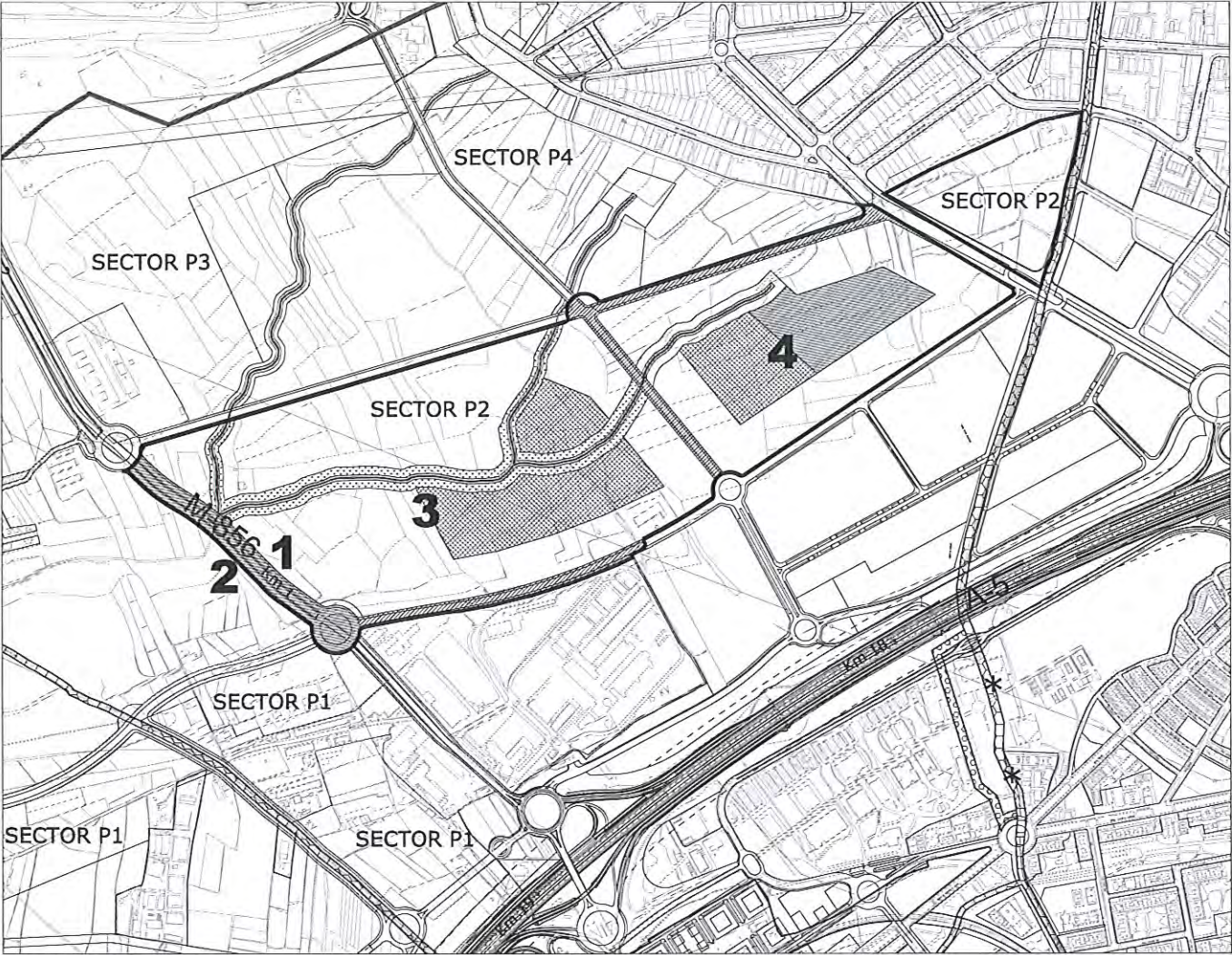




SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-P2

|                                                                             |               |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR .....                                           | 985.704,00 m2 |
| SUPERFICIE A EFECTOS DE CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO .....                    | 972.548,00 m2 |
| SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES (excepto existentes) ..... | 325.928,00 m2 |
| SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES .....                       | 4.217,00 m2   |
| SUPERFICIE NETA DEL SECTOR .....                                            | 646.620,00 m2 |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO .....                          | 0,24 m2/m2    |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO EN EL USO GLOBAL DEL SECTOR .. | 0,4159 m2/m2  |



1/15.000

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUS-P2

- 1. Ubicación de usos terciarios en los bordes sur y oeste.
- 2. Ampliación de la carretera con vías de servicios y aceras amplias.
- 3. Localización de zonas verdes y equipamientos junto a arroyo.
- 4. Localización de equipamientos en conexión con itinerario peatonal y verde.

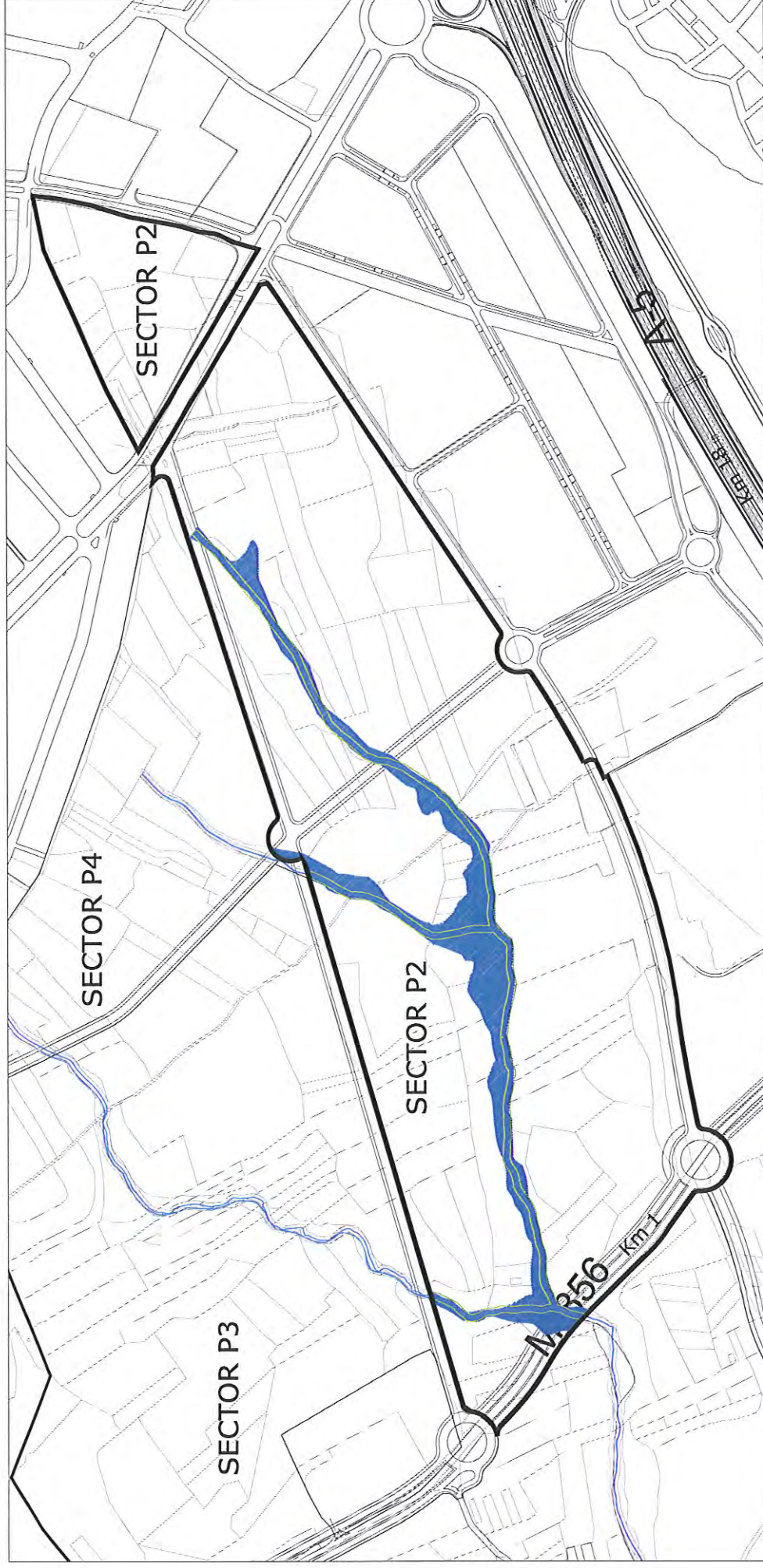
|                                    |                                                                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| REDES GENERALES                    |                                                                                               |
|                                    | zonas verdes                                                                                  |
|                                    | equipamientos y servicios                                                                     |
|                                    | infraestructura                                                                               |
| REDES SUPRAMUNICIPALES autonómicas |                                                                                               |
|                                    | vivienda pública                                                                              |
|                                    | otras                                                                                         |
|                                    | espacio libre vía pecuaria (NU-RVP)                                                           |
|                                    | trazado alternativo a transitar según Ley 8/1998 de VP de la CM (NU-RVP)                      |
|                                    | tramo de vía pecuaria intrusado (transitar cambio de trazado según Ley 8/1998 de VP de la CM) |
|                                    | estatales                                                                                     |





RESULTADO DEL ANÁLISIS HIDROLÓGICO  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-P2



1/10.000

límite del sector  
cauce  
zona de servidumbre  
zona inundable

La delimitación exacta del dominio público hidráulico se realizará mediante el correspondiente expediente de Apeo y Deslinde, de acuerdo con lo establecido en el artículo 240 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril, modificado por R.D. 606/2003, de 23 de mayo.



#### **4.2.8. Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-P3**

##### **OBJETO**

Se clasifica como prolongación de las zonas industriales de Villaviciosa, recuperando los márgenes de la M-854.

##### **DESARROLLO Y GESTIÓN**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Planeamiento de Desarrollo.- | Plan Parcial. |
| Sistema de Actuación.-       | Compensación. |
| Orden de Prioridad.-         | 3º.           |

##### **ORDEN DE PRIORIDAD**

Su desarrollo exige la realización previa de un Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas que defina la conexión con la EDAR y el Arroyo del Soto.

Caso de desarrollarse con anterioridad al SUS-P4, deberán resolverse los accesos exclusivamente por la glorieta sur de la M-854 o ejecutar la vía de borde del citado Sector con independencia de la recuperación de la inversión efectuada.

##### **CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

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

El Plan General incluye una ubicación indicativa de las redes de equipamientos y zonas verdes que, respetando su superficie, podrá modificarse en el Plan Parcial para adaptarlas a la estructura urbana propuesta.

Deberá coordinar su ordenación con la existencia del ACU-3.

##### **OTRAS CONDICIONES**

Las obras de ampliación y ejecución de vías de servicio de la M-856 deberán ser desarrolladas con proyectos específicos, ajustándose a la normativa vigente en lo que respecta al control de accesos y a las recomendaciones sobre glorietas de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial deberá remitirse a la Dirección General de Carreteras de la C.M. para su informe. Asimismo deberán solicitarse permiso en dicha Dirección General para cualquier actuación que afecte al dominio público viario de la C.M.

Deberá urbanizar las redes generales que se sitúan en el interior del sector. Deberá asumir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.

Deberá respetarse la línea de edificación en las carreteras conforme a lo dispuesto en la Norma NU-RC y las leyes de carreteras estatal y regional así como sus Reglamentos.

Deberá abonarse conjuntamente con el Sector P4 el coste de adaptación del brazo sur de la glorieta situada en Villaviciosa de Odón para permitir la conexión del nuevo vial, que limita el Sector por el Este.

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

1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

2. Será obligatoria la instalación de redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, *Plan Madrid Dpura*.

3. Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, y que deberán disponer de una única acometida con contador.

4. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

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

1. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.

2. En ningún caso, las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por este motivo, se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.

3. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.

4. Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.



#### Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.

2. Se deberá cumplir con la **tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar la **conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

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

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

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

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

El Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta la existencia del ACU-3 y establecer la correspondiente coordinación.

#### **DETERMINACIONES EN RELACIÓN A LA APLICACIÓN DE LA LEY 2/2002, DE 19 DE JULIO, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

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

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

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

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

#### 4. Vertidos.

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

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

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

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

4.4. En el caso de los vertidos líquidos industriales se cumplirá la Ley 10/1993, de 26 de Octubre, de Vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento y las normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

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

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

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

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



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

6. Contaminación Atmosférica.- El Plan Parcial deberá valorar de manera específica, conforme a los usos pormenorizados que se propongan, las emisiones industriales previstas y las medidas a aplicar.

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

8. Deberá contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. La gestión de la citada instalación corresponderá al Órgano Gestor del Sector.

9. Como anexo a la documentación de aprobación inicial del correspondiente Plan Parcial, un estudio de caracterización del suelo del Sector dirigido a los siguientes objetivos:

- Establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional del ámbito.
- Identificar, en su caso, las posibles afecciones a la calidad del suelo en los siguientes emplazamientos:
  - Actividades industriales incluidas dentro del ámbito de aplicación del Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

### **Condiciones en relación al cumplimiento del deber de Cesión de Redes Supramunicipales**

Además de las condiciones explicitadas en la página 200, deberá cumplirse la siguiente.

En relación a la reserva Supramunicipal para la carretera M-856, se condiciona su cómputo respecto del estándar legal recogido en el artículo 91.3 de la Ley 9/2001, a su aceptación expresa como Red Supramunicipal a evacuar por el órgano competente de la Comunidad de Madrid a quién vaya destinada. En caso de no aportarse dicho informe durante la tramitación del Plan Parcial del citado sector, deberá reubicarse en el interior del Sector P3 dicha superficie como Red Supramunicipal de Equipamientos, Infraestructuras o Servicios.

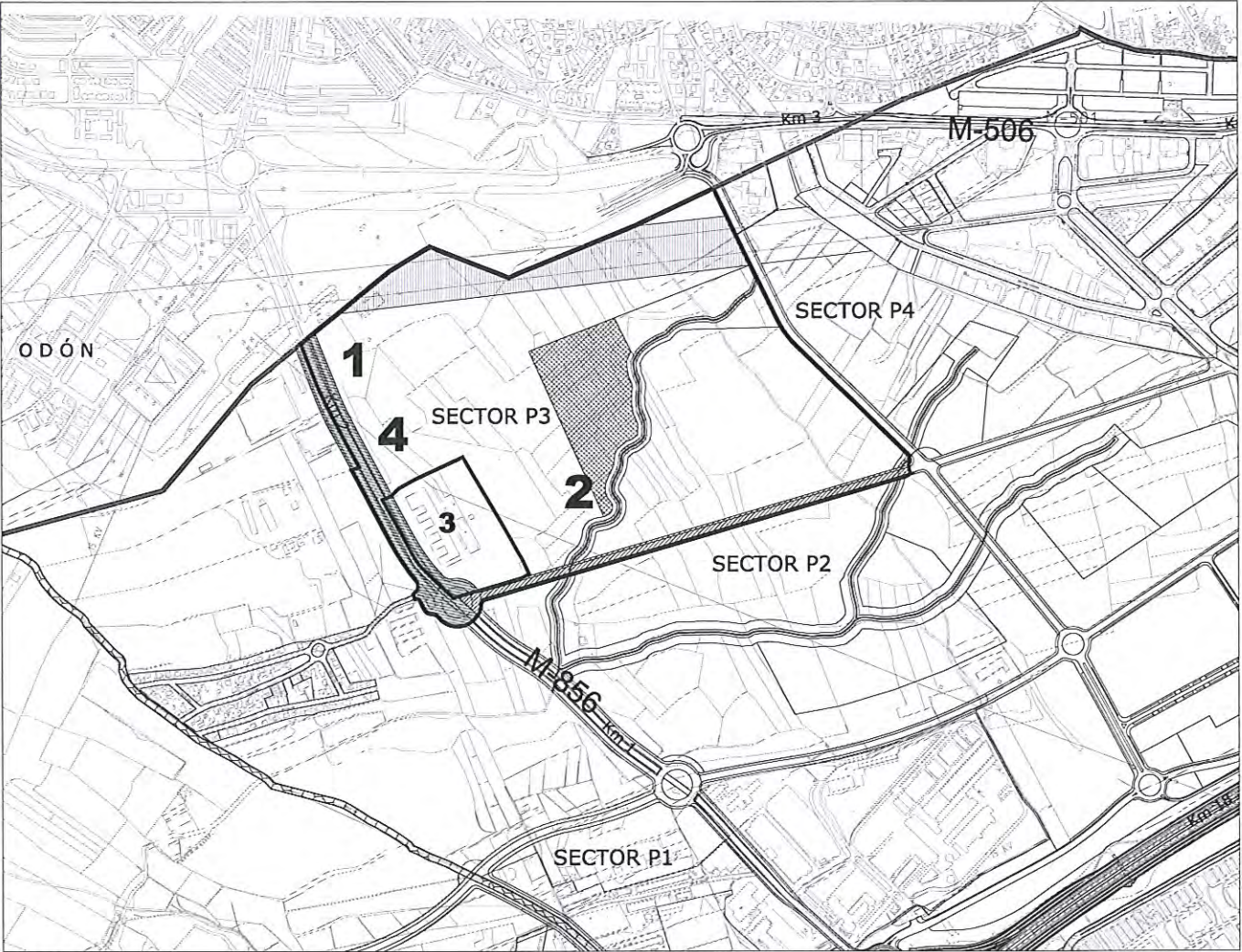




SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-P3

|                                                                             |               |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR .....                                           | 713.350,00 m2 |
| SUPERFICIE A EFECTOS DE CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO .....                    | 703.900,00 m2 |
| SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES (excepto existentes) ..... | 235.925,00 m2 |
| SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES .....                       | 1.895 m2      |
| SUPERFICIE NETA DEL SECTOR .....                                            | 467.975,00 m2 |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO .....                          | 0,24 m2/m2    |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO EN EL USO GLOBAL DEL SECTOR .. | 0,4159 m2/m2  |



1/15.000

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUS-P3

1. Ampliación de la carretera con vías de servicio y aceras amplias.
2. Localización de zonas verdes y equipamientos junto a arroyo.
3. Uso industrial en suelo urbano.
4. Uso terciario en el borde de la M-856

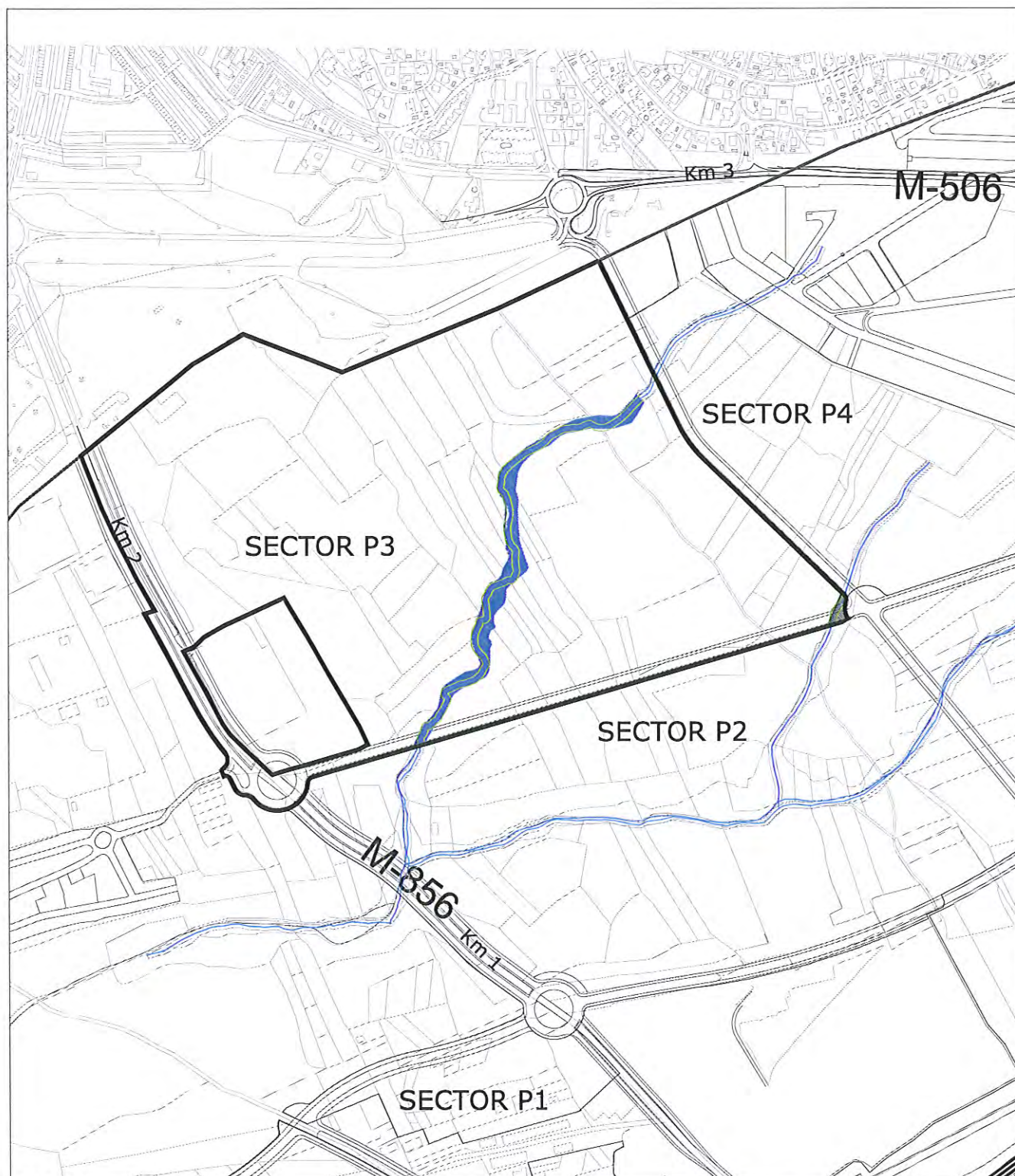
|                                           |                                     |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>REDES GENERALES</b>                    |                                     |
|                                           | zonas verdes                        |
|                                           | equipamientos y servicios           |
|                                           | infraestructura                     |
| <b>REDES SUPRAMUNICIPALES autonómicas</b> |                                     |
|                                           | vivienda pública                    |
|                                           | otras                               |
|                                           | espacio libre vía pecuaria (NU-RVP) |
| <b>estatales</b>                          |                                     |
|                                           |                                     |





RESULTADO DEL ANÁLISIS HIDROLÓGICO  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-P3



1/10.000

— límite del sector      — cauce      — zona de servidumbre      [hatched box] zona inundable

La delimitación exacta del dominio público hidráulico se realizará mediante el correspondiente expediente de Apeo y Deslinde, de acuerdo con lo establecido en el artículo 240 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril, modificado por R.D. 606/2003, de 23 de mayo.



#### **4.2.9. Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-P4**

##### **OBJETO**

Se clasifica para completar la zona productiva situada entre la A-5 y el actual desarrollo industrial.

##### **DESARROLLO Y GESTIÓN**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Planeamiento de Desarrollo.- | Plan Parcial. |
| Sistema de Actuación.-       | Expropiación. |
| Orden de Prioridad.-         | 1º.           |

##### **ORDEN DE PRIORIDAD**

Su desarrollo exige la realización previa de un Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas que defina la conexión con la EDAR y el Arroyo del Soto.

##### **CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

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

El Plan General incluye una ubicación indicativa de las redes de equipamientos y zonas verdes que, respetando su superficie, podrá modificarse en el Plan Parcial para adaptarlas a la estructura urbana propuesta.

##### **OTRAS CONDICIONES**

Deberá urbanizar las redes generales que se sitúan en el interior del sector. Deberá asumir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.

Deberá respetarse la línea de edificación en las carreteras conforme a lo dispuesto en la Norma NU-RC y las leyes de carreteras estatal y regional así como sus Reglamentos.

Deberá abonarse conjuntamente con el Sector P3 el coste de adaptación del brazo sur de la glorieta situada en Villaviciosa de Odón para permitir la conexión del nuevo vial, que limita al Sector por el Este.

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

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

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

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

#### Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.
2. Se deberá cumplir con la **tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.



3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar **la conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

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

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

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

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

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

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

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.

- d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.
- e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.
- f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

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

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

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

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

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

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



## **DETERMINACIONES EN RELACIÓN A LA APLICACIÓN DE LA LEY 2/2002, DE 19 DE JULIO, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

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

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

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

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

### **4. Vertidos.**

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

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

4.3. Deberá aportarse a la Confederación Hidrográfica del Tajo, para su conformidad, un estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles con periodo de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas.

4.4. En el caso de los vertidos líquidos industriales se cumplirá la Ley 10/1993, de 26 de Octubre, de Vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento y las normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. En la ficha se incluyen los resultados de los análisis hidrológicos y recogen como redes estatales de cauces públicos los cauces y las zonas de dominio público. En ambos casos se trata de estudios que deberán contrastarse con unos levantamientos topográficos a mayor escala.

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

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

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

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

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

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

6. Contaminación Atmosférica.- El Plan Parcial deberá valorar de manera específica, conforme a los usos pormenorizados que se propongan, las emisiones industriales previstas y las medidas a aplicar.

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

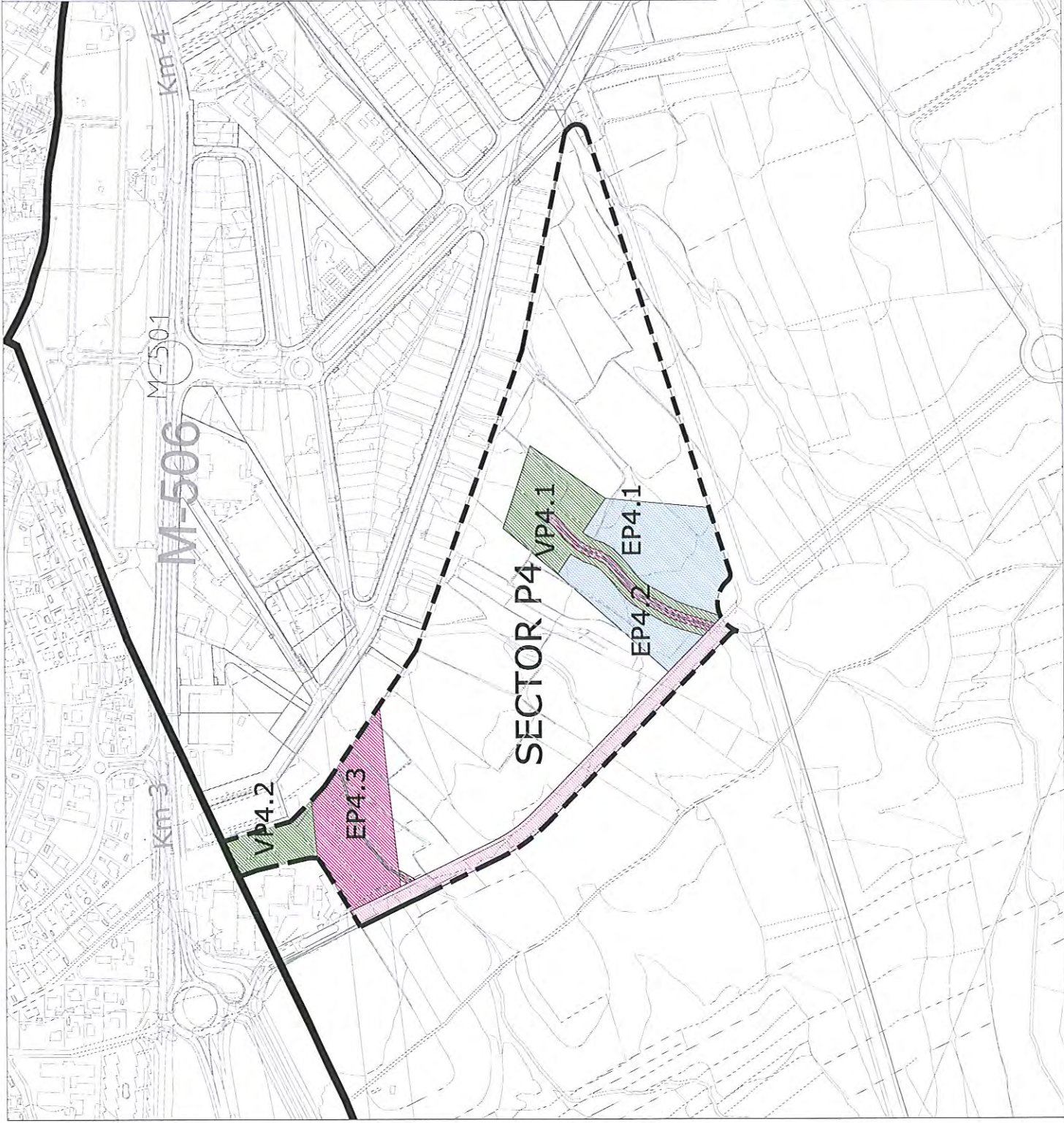
8. Deberá contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. La gestión de la citada instalación corresponderá al Órgano Gestor del Sector.

9. Deberá incluir como anexo a la documentación de la aprobación inicial del correspondiente Plan Parcial un estudio de caracterización de suelos del Sector dirigido a establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional del ámbito. En dicha caracterización se prestará especial atención a los suelos de los terrenos situados al Sur del Polígono Industrial "Las Nieves".

### **Condiciones en relación al cumplimiento del deber de Cesión de Redes Supramunicipales**

Deberán cumplirse las condiciones explicitadas en la página 200.





|                                           |                                                                            |  |            |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--|------------|
| Sector P4                                 | Superficie Total del sector (m <sup>2</sup> s)                             |  | 271.495,00 |
|                                           | Superficie Computable (m <sup>2</sup> s)                                   |  | 270.372,00 |
|                                           | Superficie neta sin Redes Generales ni Supramunicipales (m <sup>2</sup> s) |  | 179.768,00 |
|                                           | Superficie (m <sup>2</sup> s)                                              |  | 23.550,00  |
| Redes Esatales                            | Estandar m <sup>2</sup> s                                                  |  | 22.427,00  |
|                                           | (m <sup>2</sup> s)                                                         |  | 20,54      |
| Redes Supramunicipales (m <sup>2</sup> s) | Superficie (m <sup>2</sup> s)                                              |  | 0,00       |
|                                           | Estandar m <sup>2</sup> s                                                  |  | 0,00       |
| Redes Autonomicas                         | Superficie (m <sup>2</sup> s)                                              |  | 0,00       |
|                                           | Estandar m <sup>2</sup> s                                                  |  | 0,00       |
| Redes Generales (m <sup>2</sup> s)        | Superficie (m <sup>2</sup> s)                                              |  | 18.312,00  |
|                                           | Estandar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup>                               |  | 16,77      |
| Redes de Infraestructuras                 | Superficie (m <sup>2</sup> s)                                              |  | 27.163,00  |
|                                           | Estandar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup>                               |  | 24,88      |
| Redes de Equipamientos                    | Superficie (m <sup>2</sup> s)                                              |  | 22.710,00  |
|                                           | Estandar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup>                               |  | 20,80      |
| Zonas Verdes                              | Superficie (m <sup>2</sup> s)                                              |  | 109.174,06 |
|                                           | Estandar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup>                               |  | 90,61      |
| Total Redes Adesantis excepto existentes  | Superficie (m <sup>2</sup> s)                                              |  | 83,00      |
|                                           | Estandar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup>                               |  | 91,735,00  |
| Total Redes                               | Superficie (m <sup>2</sup> s)                                              |  | 84,03      |
|                                           | Estandar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup>                               |  | 84,03      |

| TIPO                                                             | DESCRIPCION                          | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
|                                                                  |                                      |                              |
| RED SUPRAMUNICIPAL                                               | Superficie                           | 1.113,33                     |
|                                                                  | Superficie Publica (m <sup>2</sup> ) | 1.113,33                     |
|                                                                  | Superficie Privada (m <sup>2</sup> ) | 1.113,33                     |
|                                                                  | Superficie Total (m <sup>2</sup> )   | 2.226,66                     |
| RED GENERAL                                                      | Superficie                           | 1.113,33                     |
|                                                                  | Superficie Publica (m <sup>2</sup> ) | 1.113,33                     |
|                                                                  | Superficie Privada (m <sup>2</sup> ) | 1.113,33                     |
|                                                                  | Superficie Total (m <sup>2</sup> )   | 2.226,66                     |
| RED DE VIVIENDA PUBLICA                                          | Superficie                           | 1.113,33                     |
|                                                                  | Superficie Publica (m <sup>2</sup> ) | 1.113,33                     |
|                                                                  | Superficie Privada (m <sup>2</sup> ) | 1.113,33                     |
|                                                                  | Superficie Total (m <sup>2</sup> )   | 2.226,66                     |
| OTRAS REDES                                                      | Superficie                           | 1.113,33                     |
|                                                                  | Superficie Publica (m <sup>2</sup> ) | 1.113,33                     |
|                                                                  | Superficie Privada (m <sup>2</sup> ) | 1.113,33                     |
|                                                                  | Superficie Total (m <sup>2</sup> )   | 2.226,66                     |
| RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE EQUIPAMIENTOS DE ZONAS VERDES | Superficie                           | 1.113,33                     |
|                                                                  | Superficie Publica (m <sup>2</sup> ) | 1.113,33                     |
|                                                                  | Superficie Privada (m <sup>2</sup> ) | 1.113,33                     |
|                                                                  | Superficie Total (m <sup>2</sup> )   | 2.226,66                     |
| TOTAL AL SECTOR                                                  | Superficie                           | 1.113,33                     |
|                                                                  | Superficie Publica (m <sup>2</sup> ) | 1.113,33                     |
|                                                                  | Superficie Privada (m <sup>2</sup> ) | 1.113,33                     |
|                                                                  | Superficie Total (m <sup>2</sup> )   | 2.226,66                     |

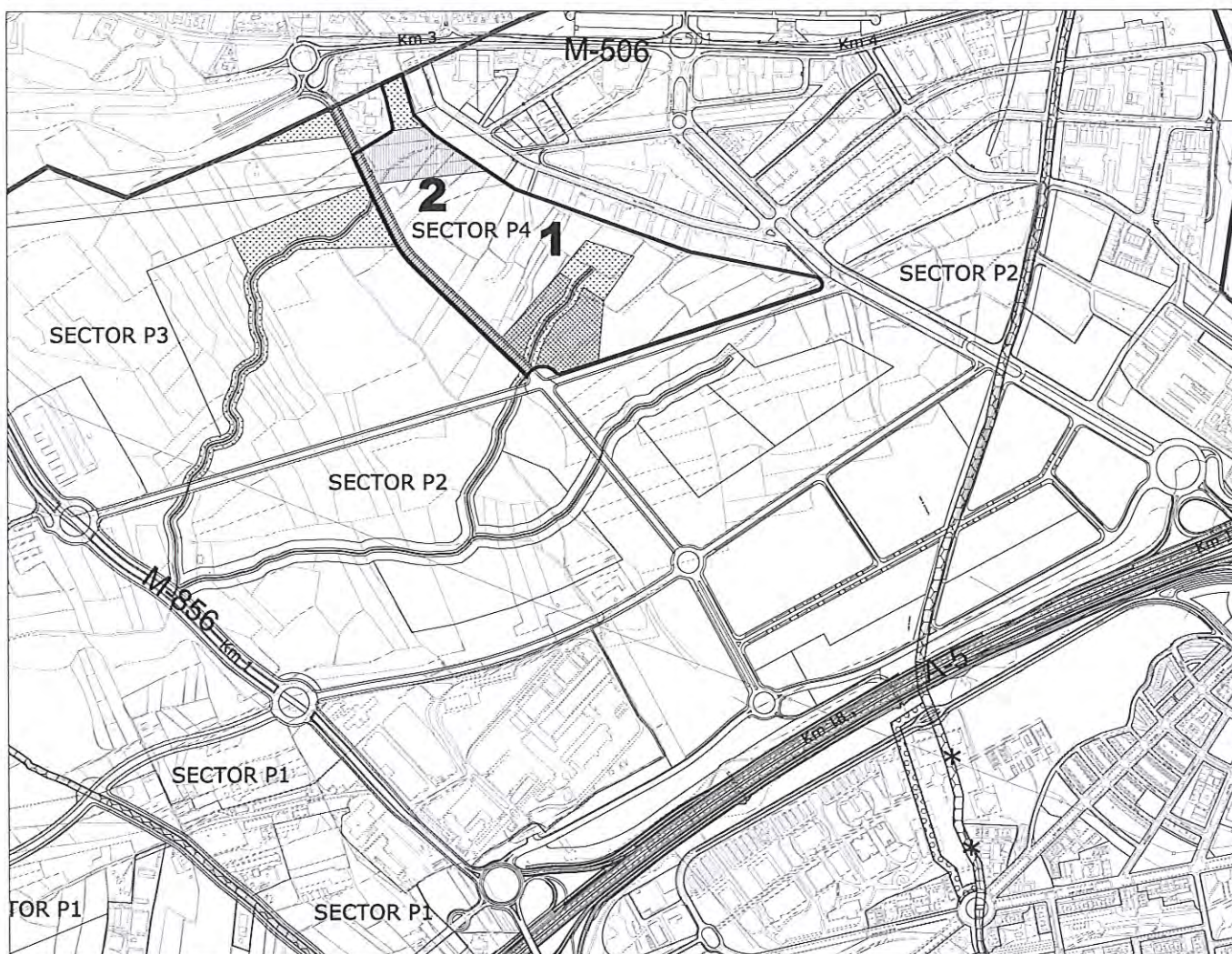
- LÍMITE DEL SECTOR
- RED SUPRAMUNICIPAL ESTATAL
- RED SUPRAMUNICIPAL AUTONÓMICA
- DE VIVIENDA PÚBLICA
- VÍAS PEQUEÑAS
- OTRAS REDES
- RED GENERAL:
- DE INFRAESTRUCTURAS
- DE EQUIPAMIENTOS
- DE ZONAS VERDES



# SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-P4

|                                                                             |               |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR .....                                           | 271.495,00 m2 |
| SUPERFICIE A EFECTOS DE CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO .....                    | 270.372,00 m2 |
| SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES (excepto existentes) ..... | 90.612,00 m2  |
| SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES .....                       | 1.123,00 m2   |
| SUPERFICIE NETA DEL SECTOR .....                                            | 179.760,00 m2 |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO .....                          | 0,24 m2/m2    |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO EN EL USO GLOBAL DEL SECTOR .. | 0,4159 m2/m2  |



1/15.000

## CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUS-P4

1. Localización de zonas verdes y equipamientos junto a arroyo.
2. Localización de equipamientos en conexión con itinerario peatonal y verde.

### REDES GENERALES

- zonas verdes
- equipamientos y servicios
- infraestructura

### REDES SUPRAMUNICIPALES autonómicas

- vivienda pública
- otras
- espacio libre vía pecuaria (NU-RVP)
- trazado alternativo a tramitar según Ley 8/1998 de VP de la CM (NU-RVP)
- tramo de vía pecuaria intrusado (tramitar cambio de trazado según Ley 8/1998 de VP de la CM)

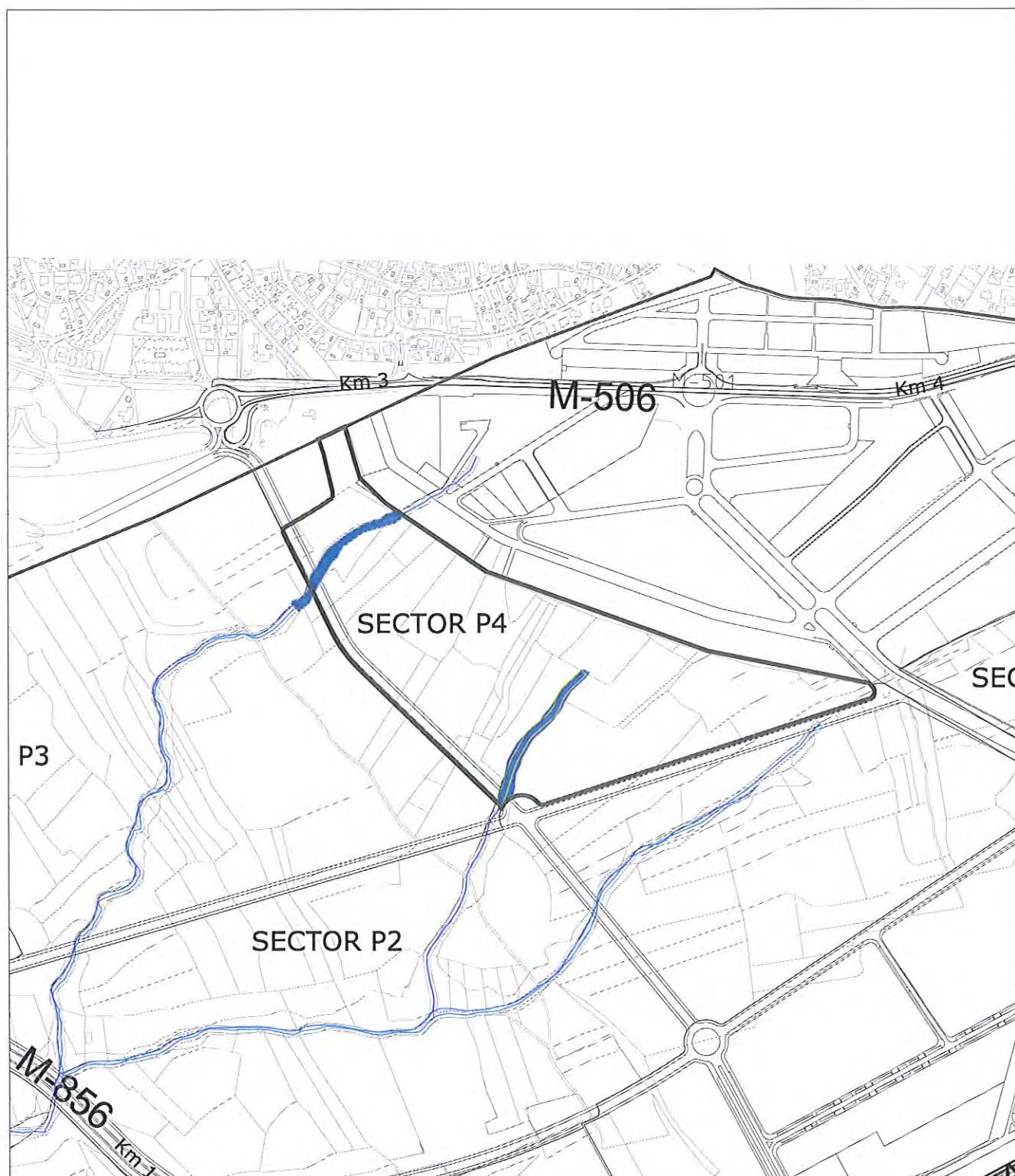
### estatales





RESULTADO DEL ANÁLISIS HIDROLÓGICO  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-P4



1/10.000

— límite del sector    — cauce    — zona de servidumbre    [hatched box] zona inundable

La delimitación exacta del dominio público hidráulico se realizará mediante el correspondiente expediente de Apeo y Deslinde, de acuerdo con lo establecido en el artículo 240 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril, modificado por R.D. 606/2003, de 23 de mayo.

#### **4.2.10. Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-P5**

##### **OBJETO**

Se clasifica con objeto de conseguir una zona terciaria de calidad en lo que se ha denominado Puerto del Oeste.

##### **DESARROLLO Y GESTIÓN**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Planeamiento de Desarrollo.- | Plan Parcial. |
| Sistema de Actuación.-       | Compensación. |
| Orden de Prioridad.-         | 1º.           |

##### **ORDEN DE PRIORIDAD**

Su desarrollo exige la realización previa de un Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas que defina la conexión con la EDAR y el Arroyo del Soto.

Asimismo requiere la ejecución del nuevo enlace sobre la A-5.

##### **CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

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

El Plan General incluye una ubicación indicativa de las redes de equipamientos y zonas verdes que, respetando su superficie, podrá modificarse en el Plan Parcial para adaptarlas a la estructura urbana propuesta.

Deberá tenerse en cuenta la existencia de industrias existentes sometidas a Plan Especial de la Antigua Ctra. Nacional con el que debería coordinarse.

##### **OTRAS CONDICIONES**

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

Deberá respetarse la línea de edificación en las carreteras conforme a lo dispuesto en la Norma NU-RC y las leyes de carreteras estatal y regional así como sus Reglamentos.



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

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

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

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

#### Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.
2. Se deberá cumplir con la **tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar **la conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

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

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

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

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

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

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

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.



- d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.
- e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.
- f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

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

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

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

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

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

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

El Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta, a efectos de coordinación, la existencia de industrias en Suelo Urbano a ordenar mediante el Plan Especial de la Antigua Ctra. Nacional.

## **DETERMINACIONES EN RELACIÓN A LA APLICACIÓN DE LA LEY 2/2002, DE 19 DE JULIO, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

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

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

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

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

### **4. Vertidos.**

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

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

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



los cauces y las zonas de dominio público. En ambos casos se trata de estudios que deberán contrastarse con unos levantamientos topográficos a mayor escala.

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

4.4. En el caso de los vertidos líquidos industriales se cumplirá la Ley 10/1993, de 26 de Octubre, de Vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento y las normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

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

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

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

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

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

6. Contaminación Atmosférica.- El Plan Parcial deberá valorar de manera específica, conforme a los usos pormenorizados que se propongan, las emisiones industriales previstas y las medidas a aplicar.

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

8. Deberá contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. La gestión de la citada instalación corresponderá al Órgano Gestor del Sector.

9. En la aprobación inicial del Plan Parcial se incluirá como anexo un estudio de caracterización de suelos para ser informado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. El objeto de estos estudios es determinar la viabilidad de los usos previstos.

Los emplazamientos sujetos a prescripción son los siguientes:

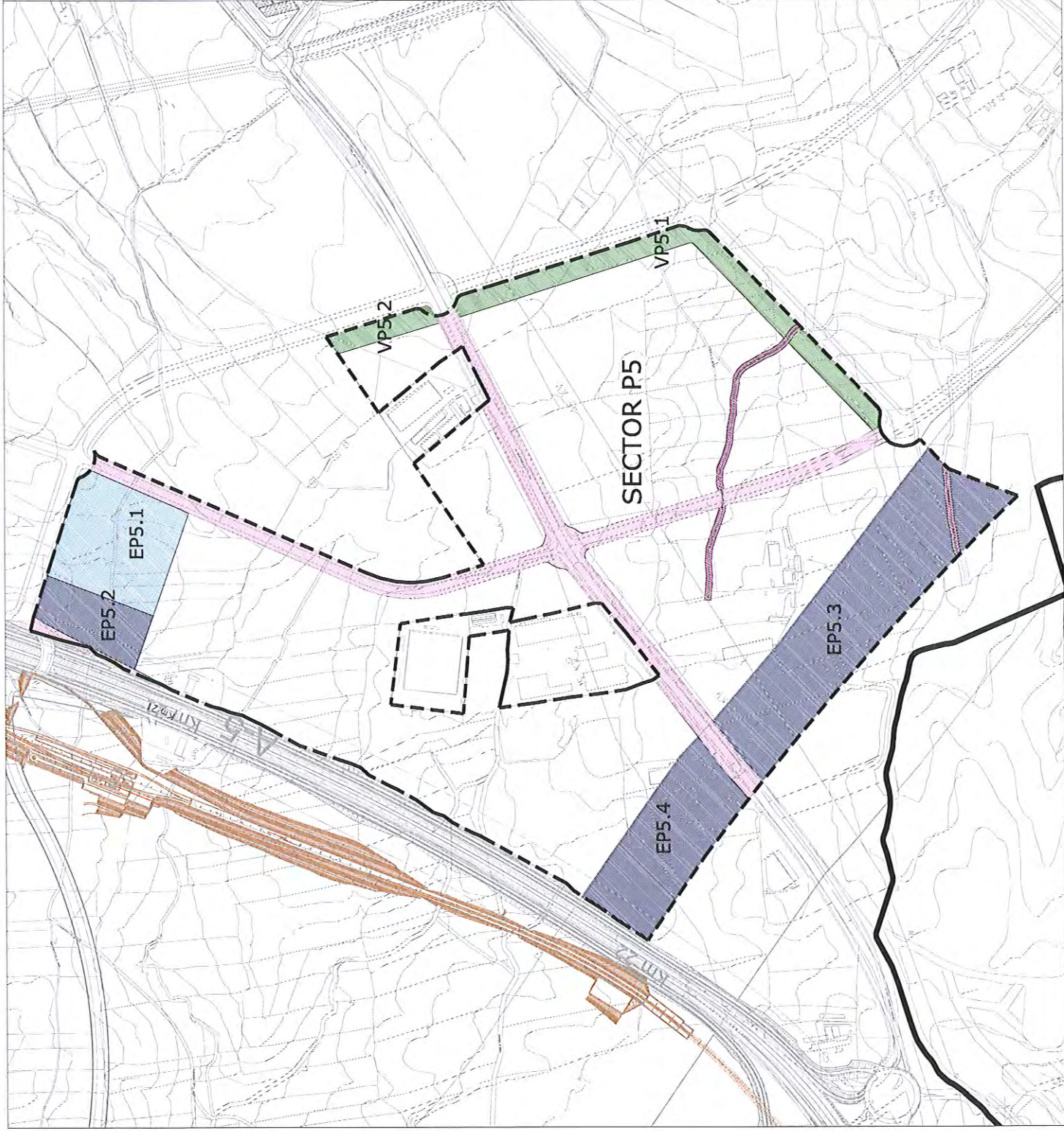
- Actividades industriales de los polígonos Las Monjas y Las Moreras, fuera de ordenación, incluidos en el Artículo 3 del R.D. 9/2005 como actividades potencialmente contaminantes.
- Movimiento de tierras en Polígono 21, Parcelas 9501 y 35.

### **Condiciones en relación al cumplimiento del deber de Cesión de Redes Supramunicipales**

Además de las condiciones explicitadas en la página 200, deberán cumplirse las siguientes:

- Respecto a las reservas denominadas EP 5.3 y EP 5.4 adscritas al Sector P5, se condiciona su cómputo respecto del estándar legal recogido en el artículo 91.3 de la Ley 9/2001, a su aceptación expresa como Red Supramunicipal a evacuar por el órgano competente de la Comunidad de Madrid a quién vaya destinada. En caso de no aportarse dicho informe durante la tramitación del Plan Parcial del citado sector, deberá reubicarse en el interior del Sector P5 dicha superficie como Red Supramunicipal de Equipamientos, Infraestructuras o Servicios de localización preferente en el límite con el Sector SUS-R2.
- La reserva EP 5.2 deberá localizarse en el sector de modo que no se vea afectada por condicionantes acústicos y/o línea límite de edificación de la autovía estatal A-5.





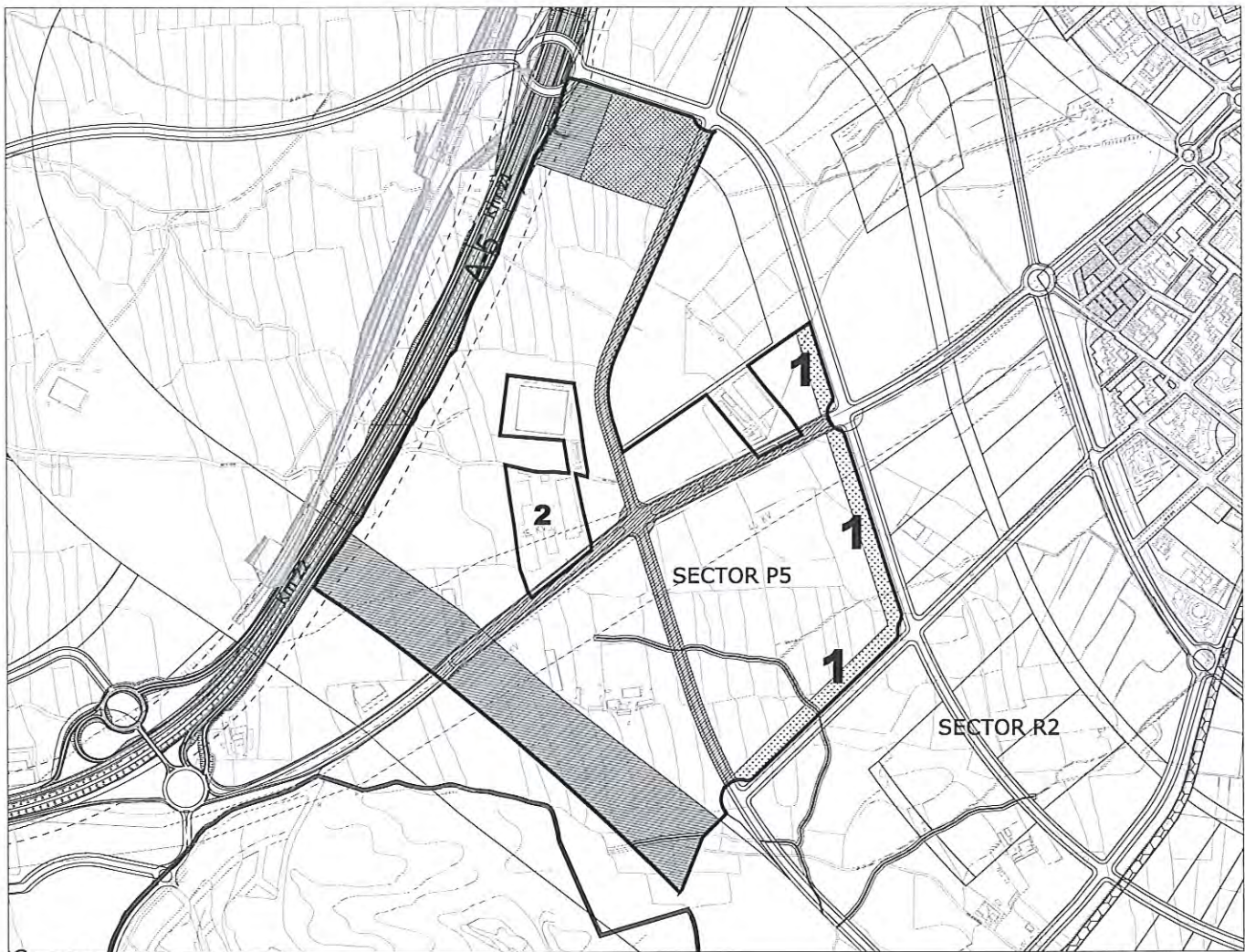
|                                          |                               |                                                                            |                   |
|------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Sector P5</b>                         |                               | Superficie Total del sector (m <sup>2</sup> s)                             | 1.106.992,00      |
|                                          |                               | Superficie Computable (m <sup>2</sup> s)                                   | 1.104.995,00      |
|                                          |                               | Superficie neta sin Redes Generales ni Supramunicipales (m <sup>2</sup> s) | 769.414,80        |
|                                          |                               | Superficie (m <sup>2</sup> s)                                              | 8.726,00          |
| Redes Estatales                          | Superficie (m <sup>2</sup> s) | Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c                             | 7.229,00 (nuevas) |
|                                          | Superficie (m <sup>2</sup> s) | Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c                             | 1,85 (nuevas)     |
| Redes Autonómicas                        | Superficie (m <sup>2</sup> s) | Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c                             | 0,00              |
|                                          | Superficie (m <sup>2</sup> s) | Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c                             | 0,00              |
| Redes Municipales                        | Superficie (m <sup>2</sup> s) | Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c                             | 165.000,00        |
|                                          | Superficie (m <sup>2</sup> s) | Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c                             | 42,30             |
| Redes Generales                          | Superficie (m <sup>2</sup> s) | Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c                             | 75.751,20         |
|                                          | Superficie (m <sup>2</sup> s) | Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c                             | 19,42             |
| Redes Especiales                         | Superficie (m <sup>2</sup> s) | Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c                             | 45.100,00         |
|                                          | Superficie (m <sup>2</sup> s) | Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c                             | 11,56             |
| Zonas Verdes                             | Superficie (m <sup>2</sup> s) | Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c                             | 42.500,00         |
|                                          | Superficie (m <sup>2</sup> s) | Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c                             | 10,90             |
| Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)        |                               | Superficie (m <sup>2</sup> s)                                              | 390.057,71        |
| Total Redes Adheridas excepto existentes |                               | Superficie (m <sup>2</sup> s)                                              | 335.580,20        |
|                                          |                               | Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c                             | 86,03             |
| Total Redes                              |                               | Superficie (m <sup>2</sup> s)                                              | 337.077,20        |
|                                          |                               | Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c                             | 86,42             |

| TIPO              | DESCRIPCIÓN            | RESERVA                      |                              |
|-------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                   |                        | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
| Redes Municipales | Carreteras Municipales | 1.407,20                     | 1,29                         |
|                   | Protección del Canal   | 1.228                        | 0,29                         |
|                   | Redes Locales          | 1.228                        | 0,29                         |
|                   | Redes Locales          | 1.228                        | 0,29                         |
|                   | Redes Locales          | 1.228                        | 0,29                         |
| Redes Generales   | Redes Generales        | 1.228                        | 0,29                         |
|                   | Redes Generales        | 1.228                        | 0,29                         |
|                   | Redes Generales        | 1.228                        | 0,29                         |
|                   | Redes Generales        | 1.228                        | 0,29                         |
|                   | Redes Generales        | 1.228                        | 0,29                         |
| TOTAL RESERVAS    |                        | 1.228                        | 0,29                         |

- LÍMITE DEL SECTOR
- RED SUPRAMUNICIPAL ESTATAL
- RED SUPRAMUNICIPAL AUTONÓMICA
- DE VIVIENDA PÚBLICA
- VÍAS PECUARIAS
- OTRAS REDES
- RED GENERAL:
- DE INFRAESTRUCTURAS
- DE EQUIPAMIENTOS
- DE ZONAS VERDES



|                                                                             |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR .....                                           | 1.106.492,00 m2 |
| SUPERFICIE A EFECTOS DE CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO .....                    | 1.104.995,00 m2 |
| SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES (excepto existentes) ..... | 335.580,20 m2   |
| SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES .....                       | 1.497,00 m2     |
| SUPERFICIE NETA DEL SECTOR .....                                            | 769.414,80 m2   |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO .....                          | 0,24 m2/m2      |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO EN EL USO GLOBAL DEL SECTOR .. | 0,3636 m2/m2    |

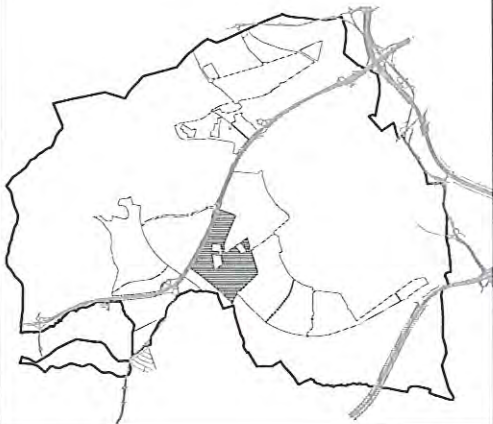


1/15.000

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUS-P5

1. Localización de zona verde en el borde de los sectores residenciales.
2. Uso industrial en suelo urbano.

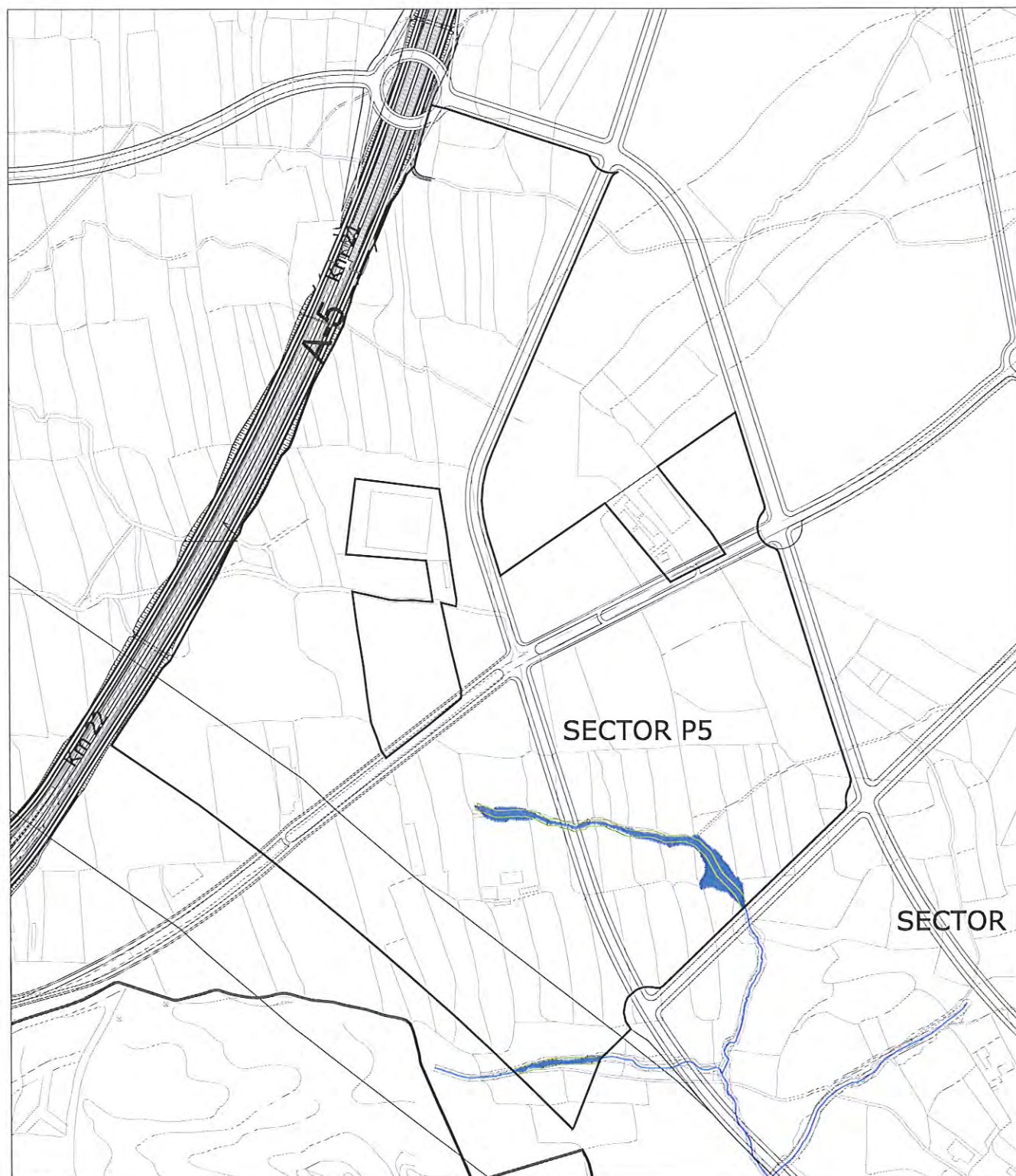
| REDES GENERALES                    |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
|                                    | zonas verdes                        |
|                                    | equipamientos y servicios           |
|                                    | infraestructura                     |
| REDES SUPRAMUNICIPALES autonómicas |                                     |
|                                    | vivienda pública                    |
|                                    | otras                               |
|                                    | espacio libre vía pecuaria (NU-RVP) |
| estatales                          |                                     |
|                                    |                                     |





RESULTADO DEL ANÁLISIS HIDROLÓGICO  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-P5



1/10.000

— límite del sector      — cauce      — zona de servidumbre      [hatched] zona inundable

La delimitación exacta del dominio público hidráulico se realizará mediante el correspondiente expediente de Apeo y Deslinde, de acuerdo con lo establecido en el artículo 240 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril, modificado por R.D. 606/2003, de 23 de mayo.

#### **4.2.11. Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-OC**

##### **OBJETO**

Se clasifica con objeto de “prolongar” la centralidad del Centro de Xanadú hacia Móstoles.

##### **DESARROLLO Y GESTIÓN**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Planeamiento de Desarrollo.- | Plan Parcial. |
| Sistema de Actuación.-       | Compensación. |
| Orden de Prioridad.-         | 2º / 1º.      |

##### **ORDEN DE PRIORIDAD**

Su desarrollo exige la realización de un Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas que defina las cuencas vertientes a cada EDAR (El Soto y La Reguera) y los vertidos de pluviales, y la garantía de la ejecución de los colectores de fecales y pluviales a dichos destinos.

##### **CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

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

El Plan General incluye una ubicación indicativa de las redes de equipamientos y zonas verdes que, respetando su superficie, podrá modificarse en el Plan Parcial para adaptarlas a la estructura urbana propuesta.

##### **OTRAS CONDICIONES**

Deberá urbanizar las redes generales que se sitúan en el interior del sector. Deberá asumir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.

Deberá respetarse la línea de edificación en las carreteras conforme a lo dispuesto en la Norma NU-RC y las leyes de carreteras estatal y regional así como sus Reglamentos.

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

1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.



2. Será obligatoria la instalación de redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, *Plan Madrid Dpura*.

3. Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, y que deberán disponer de una única acometida con contador.

4. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

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

1. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.

2. En ningún caso, las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por este motivo, se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.

3. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.

4. Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

#### Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.

2. Se deberá cumplir con **la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar **la conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las

obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

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

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

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

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

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

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

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.
- d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.



- e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.
- f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

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

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

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

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

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

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

## **DETERMINACIONES EN RELACIÓN A LA APLICACIÓN DE LA LEY 2/2002, DE 10 DE JULIO, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

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

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

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

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

### **4. Vertidos.**

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

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

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



los cauces y las zonas de dominio público. En ambos casos se trata de estudios que deberán contrastarse con unos levantamientos topográficos a mayor escala.

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

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

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

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

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

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

6. Contaminación Atmosférica.- El Plan Parcial deberá valorar de manera específica, conforme a los usos pormenorizados que se propongan, las emisiones industriales previstas y las medidas a aplicar.

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

8. Los grandes centros comerciales deberán adoptar las medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en el establecimiento, incluyendo las salas de venta y las dependencias auxiliares como almacenes, oficinas y zonas comunes.

### **Condiciones en relación al cumplimiento del deber de Cesión de Redes Supramunicipales**

Además de las condiciones explicitadas en la página 200, deberá cumplirse la siguiente:

Respecto a las reservas denominadas E-OC 2 y E-OC 3 adscritas al Sector OC, se condiciona su cómputo respecto del estándar legal recogido en el artículo 91.3 de la Ley 9/2001, a su aceptación expresa como Red Supramunicipal a evacuar por el órgano competente de la Comunidad de Madrid a quién vaya destinada. En caso de no aportarse dicho informe durante la tramitación del Plan Parcial del citado sector, deberá reubicarse en el interior del Sector OC dicha superficie como Red Supramunicipal de Equipamientos, Infraestructuras o Servicios.



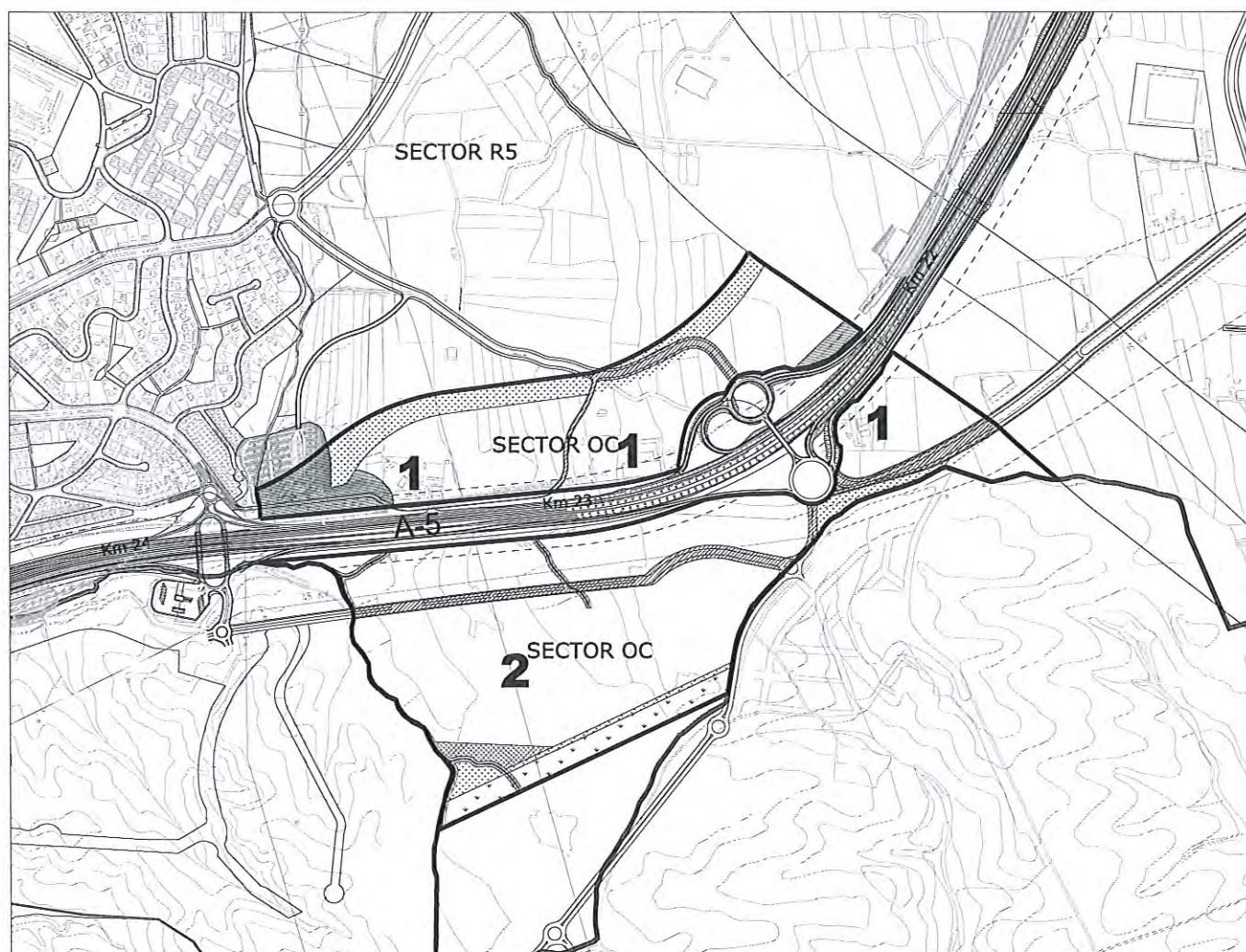
|                                                                                     |                                                                                   |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>REVISIÓN Y ADAPTACIÓN<br/>DEL PLAN GENERAL DE MÓSTOLES<br/>TEXTO REFUNDIDO</p> | <p>PLANO<br/>—<br/>—<br/>—</p>                                                      |
| <p>ESCALA:<br/>1/7000</p>                                                           | <p>TÍTULO:<br/><br/>REDES<br/>SECTOR PS</p>                                       |  |
| <p>ENERGÍA 2008</p>                                                                 |                                                                                   |                                                                                     |



# SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-OC

|                                                                             |               |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR .....                                           | 837.703,00 m2 |
| SUPERFICIE A EFECTOS DE CÓMPUTO DE APROVECHAMIENTO .....                    | 835.792,00 m2 |
| SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES (excepto existentes) ..... | 176.717,70 m2 |
| SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES .....                       | 1.911,00 m2   |
| SUPERFICIE NETA DEL SECTOR .....                                            | 659.074,30 m2 |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO .....                          | 0,24 m2/m2    |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO EN EL USO GLOBAL DEL SECTOR .. | 0,2502 m2/m2  |



1/15.000

## CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUS-OC

1. Las industrias y otras actividades existentes amparadas por licencia con una superficie máxima de suelo soporte, igual al resultado de dividir su superficie construida por el coeficiente de edificabilidad establecido en el Plan Parcial, se excluyen del sector a efectos de cesiones, si bien participan en gastos de urbanización.
2. Situación preferente de gran comercio.



zona verde de protección no computable como red

### REDES GENERALES

- zonas verdes
- equipamientos y servicios
- infraestructura

### REDES SUPRAMUNICIPALES autonómicas

- vivienda pública
- otras
- espacio libre vía pecuaria (NU-RVP)

### estatales

