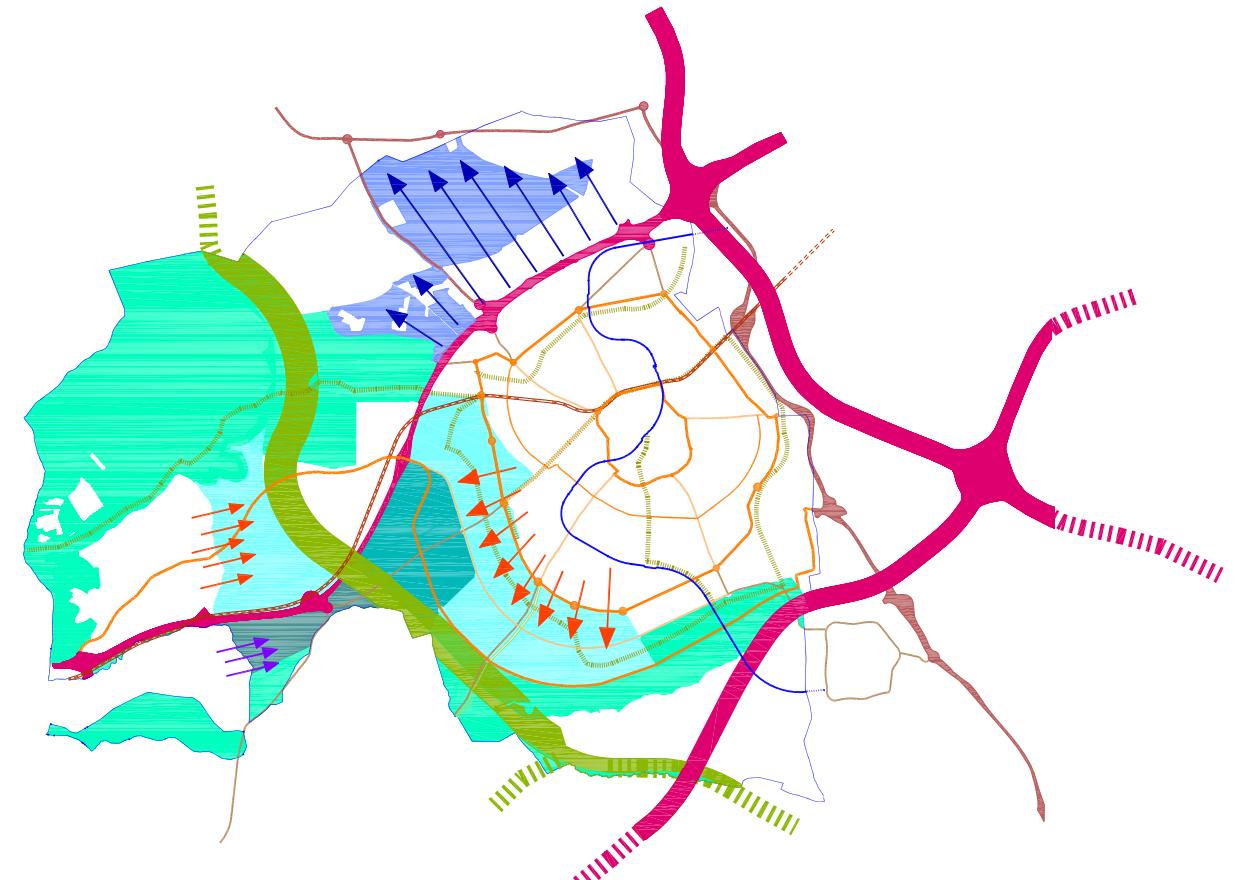




AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES  
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL  
TEXTO REFUNDIDO



**TOMO 7**

GESTIÓN

GESTIÓN

**TOMO  
7**



## **GESTIÓN DEL PLAN GENERAL**

**REVISIÓN**

**PLAN GENERAL DE MÓSTOLES (MADRID)**

**TEXTO REFUNDIDO**

## **EQUIPO REDACTOR**

Dirección y Coordinación:	Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista
Equipo Base (Planeamiento):	Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista Antonia Sardón Criado, Arquitecta-Urbanista Berta Sánchez-Casas Pastor, Arquitecta-Paisajista
	Álvaro Sevilla Buitrago, Arquitecto Cristina Fernández Ramírez, Estudiante Arquitectura - PFC Nerea Morán Alonso, Estudiante Arquitectura – PFC Eva García Pérez, Arquitecta
Normativa Urbanística y Gestión:	Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista Carmen Sánchez-Casas Pastor, Abogada
<b>ESTUDIOS TÉCNICOS:</b>	
Infraestructuras y Red Vial:	
Transportes.-	CYPSA-CONSULPAL, S.L. Alfonso Arenas García, Ingeniero de Caminos Luis Palencia Garrido, Ingeniero de Caminos
Tráfico.-	CONSULTRANS, S.A. Adolfo Majano Rivero, Ingeniero Civil de Transportes Juan Carlos Rol Rúa, Ingeniero Técnico Obras Públicas Pedro Gómez Crespo, Ingeniero de Caminos Pablo López Gómez, Ingeniero de Caminos
Acústica:	TMA, S.L. Guillermo García de Polavieja, Arquitecto
Medio Ambiente:	MELISSA, S.A. Teresa Villarino Valdivieso, Dr. Ingeniero de Montes Maite Gómez, Ingeniero Agrónomo Susana Troitiño Pulido, Licenciada en Biología Alejandro Gómez, Ingeniero Agrónomo Oscar Pérez Goya, Ingeniero Agrónomo
Arqueología:	CASTRUM Patrimonio Histórico, S.L. José Martín Peñarroya, Arqueólogo
Hidrología:	ITURRIBIZIA, S.L. Luis Pérez Tato, Ingeniero de Caminos
Equipamientos:	EUSA Sociología, S.L. Carlos Llés Lazo, Sociólogo Urbanista
Demografía:	Pedro Jiménez Cabero, Sociólogo
Estructura Económica:	María Teresa Martínez Pardo, Economista
Delineación:	Félix Sánchez González Raúl López de la Torre Viana Ángel Martín Chaves
Composición y edición de textos:	José Félix Pérez Calvo Mari Cruz Sánchez Ortiz de Zárate Jorge Quelart Pérez

Fdo.: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA  
Director-Coordinador

La realización del Plan General no hubiera sido posible, en primer lugar, sin la confianza y el apoyo del alcalde y los concejales que han constituido los equipos de gobierno que se han sucedido en el Ayuntamiento durante el largo periodo de redacción del documento, así como sin la crítica de los concejales de la oposición.

En segundo lugar, nada hubiéramos podido hacer sin la colaboración de los técnicos municipales:

Fco. Javier Zaragoza Ibars, Coordinador de Urbanismo.

Antonio Narvarte del Pozo. Director de Urbanismo.

Ana Consuegra Colorado.

Salvador Sáez García.

Javier Yébenes Sanz.

Iñigo Larrañaga Barrera.

Asunción Gaya Curiel.

Eduardo Gutiérrez Cruz.

Antonio Fernández Mena.

Isabel González González.

Tomás Rayo Navidad.

Eugenio León Pajares.

Cristina Izquierdo Martínez

Maite Bravo Hueso.

Raquel González Linares.

Francisco Javier Riaguas Silván

José Antonio Díaz Ordóñez.

Florencio Cabezas Cabanillas.

Ricardo Espinilla Rodríguez.

Juan Blasco Fernández.

Vicente Sampietro Casabón.

Sus sugerencias, correcciones y aportaciones han actualizado, enriquecido y perfeccionado el documento.

En tercer lugar, ha sido imprescindible la colaboración de:

Miguel Ángel Ávila García

Belén Vega Miguel.

José Antonio Lázaro Rubio.

Ascensión Hernández Fraile.

Inés Godoy Fernández.

Margarita Alejos de la Nogal.

Inés Graf Pfeiffer.

Eva López Zariquiegui.

Finalmente, los ciudadanos de Móstoles, con sus sugerencias y alegaciones, han llevado al documento los problemas cotidianos que nadie mejor que ellos conocía.

A todos ellos y a los técnicos de los diferentes organismos que han informado el Plan General en sus diferentes fases les agradecemos sinceramente el apoyo, el esfuerzo y la crítica.

## **ÍNDICE GENERAL DE TOMOS**

### **Plan General**

TOMO 01. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

TOMO 02. MEMORIA – RESUMEN DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

TOMO 03. ESTUDIO DE MOVILIDAD

TOMO 1. MEMORIA

TOMO 2. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

TOMO 3. ORDENANZAS GENERALES

TOMO 4.1. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES – ORDENANZAS DE SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN

TOMO 4.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES – NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE, SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN Y REDES

TOMO 4.3. ESTUDIO DE VIABILIDAD; PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL; INVENTARIO Y EDIFICACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO Y EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (MEDIDAS CORRECTORAS)

TOMO 5. PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ANEXOS: INFORME SOBRE PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO  
INFORME DE LA ACTUACIÓN ARQUEOPALEONTOLÓGICA SECTOR P-1 EL SOTO

TOMO 6. ÁREAS HOMOGÉNEAS

TOMO 7. GESTIÓN

### **Estudio de Incidencia Ambiental**

MEMORIA. ESTUDIO DE CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA. INVENTARIO DE LAS EXPLOTACIONES Y LAS INSTALACIONES GANADERAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MÓSTOLES

DOCUMENTO SÍNTESIS

ESTUDIO DE CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

ESTUDIO DE LA CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS

ESTUDIO HIDROLÓGICO. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/98 SOBRE SANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL ESTUDIO HIDROLÓGICO

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LAS REDES EXISTENTES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO

ESTUDIO ACÚSTICO

# ÍNDICE

	Pág.
<b>CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES .....</b>	<b>8</b>
1. CONCEPTO.....	8
2. ORDENACIÓN Y DISEÑO URBANO .....	8
3. EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL .....	10
4. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN .....	10
5. DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN .....	10
6. EJECUCIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	12
7. CONSERVACIÓN .....	13
 <b>CAPÍTULO II. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS.....</b>	 <b>15</b>
1. LA GESTIÓN EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	15
1.1. INTRODUCCIÓN .....	15
1.2. MARCO LEGAL .....	16
1.3. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN SINGULAR.....	17
1.4. OBTENCIÓN DE REDES NO VIARIAS.....	18
1.5. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN SINGULAR Y UNIDADES DE REPARCELACIÓN PREVISTOS POR EL PLAN GENERAL .....	19
1.5.1. Ámbitos en la Ordenanza ZU-R1 Grado 2º .....	21
AOS-1.- Cuadro de Características .....	24
AOS-1.- Ficha Gráfica .....	25
UR-1.1.- Ficha Gráfica.....	26
UR-1.2.- Ficha Gráfica.....	27
UR-1.3.- Ficha Gráfica.....	28
UR-1.4.- Ficha Gráfica.....	29
UR-1.5.- Ficha Gráfica.....	30
UR-1.6.- Ficha Gráfica.....	31
AOS-2.- Cuadro de Características .....	32
AOS-2.- Ficha Gráfica .....	33
UR-2.1.- Cuadro de Características .....	34
UR-2.2.- Cuadro de Características .....	35
UR-2.3.- Cuadro de Características .....	36
UR-2.4.- Cuadro de Características .....	37
UR-2.5.- Cuadro de Características .....	38
UR-2.6.- Cuadro de Características .....	39
UR-2.7.- Cuadro de Características .....	40
UR-2.8.- Cuadro de Características .....	41
AOS-3.- Cuadro de Características .....	42
AOS-3.- Ficha Gráfica .....	43

Pág.

UR-3.1.- Cuadro de Características .....	44
UR-3.2.- Cuadro de Características .....	45
UR-3.3.- Cuadro de Características .....	46
AOS-4.1 y 4.2.- Ficha Gráfica .....	47
AOS-4.1.- Cuadro de Características .....	48
AOS-4.2.- Cuadro de Características .....	49
AOS-5.- Cuadro de Características .....	50
AOS-5.- Ficha Gráfica .....	51
AOS-7.- Cuadro de Características .....	52
AOS-7.- Ficha Gráfica .....	53
AOS-8.- Cuadro de Características .....	54
AOS-8.- Ficha Gráfica .....	55
AOS-9.1.- Cuadro de Características .....	56
AOS-9.1.- Ficha Gráfica .....	57
AOS-9.2.- Cuadro de Características .....	58
AOS-9.2.- Ficha Gráfica .....	59
AOS-9.3.- Cuadro de Características .....	60
AOS-9.3.- Ficha Gráfica .....	61
1.5.2. Ámbitos en la zona de Ordenanza ZU-R2 .....	62
AOS-6.- Cuadro de Características .....	63
AOS-6.- Ficha Gráfica .....	64
AOS-10.- Cuadro de Características .....	65
AOS-10.- Ficha Gráfica .....	66
AOS-11.- Cuadro de Características .....	67
AOS-11.- Ficha Gráfica .....	68
AOS-12.- Cuadro de Características .....	69
AOS-12.- Ficha Gráfica .....	69
1.5.3. Ámbitos en la zona de Ordenanza ZU-AE.1 .....	71
AOS-13.- Cuadro de Características .....	72
AOS-13.- Ficha Gráfica .....	73
AOS-14.- Cuadro de Características .....	74
AOS-14.- Ficha Gráfica .....	75

1.5.4. Ámbitos en la zona de Ordenanza ZU-AE-4 / ZU-R2 .....	76
AOS-15.- Cuadro de Características .....	77
AOS-15.- Ficha Gráfica .....	78
AOS-16.- Cuadro de Características .....	79
AOS-16.- Ficha Gráfica .....	80
AOS-18.- Cuadro de Características .....	81
AOS-18.- Ficha Gráfica .....	82
AOS-19.1.- Cuadro de Características .....	83
AOS-19.1.- Ficha Gráfica .....	84
AOS-19.2.- Cuadro de Características .....	85
AOS-19.2.- Ficha Gráfica .....	86
1.5.5. Ámbitos en la zona de Ordenanza ZU-AE-4 / ZU-TC-1 .....	87
AOS-17.1.- Cuadro de Características .....	88
AOS-17.1.- Ficha Gráfica .....	89
AOS-17.2.- Cuadro de Características .....	90
AOS-17.2.- Ficha Gráfica .....	91
1.6. LOS ÁMBITOS DE CONSOLIDACIÓN DE LA URBANIZACIÓN .....	92
ACU-1.- Cuadro de Características.....	93
ACU-2.- Cuadro de Características.....	94
ACU-3.- Cuadro de Características.....	95
1.7. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN CURSO DE DESARROLLO.....	96
UG-5.- Ficha Gráfica .....	97
UG-22.- Ficha Gráfica .....	98
UA-1.1.- Ficha Gráfica .....	99
UG-16.- Ficha Gráfica .....	100
1.8. PLANES ESPECIALES .....	101
1.8.1. Planes Especiales en la zona de Ordenanza ZU-AE-3 .....	102
1.8.2. Planes Especiales en la zona de Ordenanza ZU-AE-4 .....	104
1.8.3. Planes Especiales en la zona de Ordenanza ZU-RI .....	107
1.8.3.1. Plan Especial AOS-8.....	107
1.8.3.2. Planes Especiales AOS-4.1, AOS-4.2 y AOS-7.....	110
1.8.4. Planes Especiales en la zona de Ordenanza ZU-AE-4 / ZU-R2 (AOS-15, 16, 18, 19.1 y 19.2).....	114
1.8.5. Planes Especiales en la zona de Ordenanza ZU-AE-4 / ZU-TC-1 (AOS-17.1 y 17.2).....	128

2. LA GESTIÓN EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .....	133
2.1. ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-1 .....	135
2.2. ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-2 .....	145
2.3. ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-3 .....	154
2.4. ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-4 .....	162
3. SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN .....	174
4. LA GESTIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO .....	181
4.1. DELIMITACIÓN DE SECTORES .....	181
4.1.1. Descripción del Área de Reparto .....	182
4.1.2. Los márgenes de oscilación de usos en el uso global .....	183
4.1.3. Cálculo de los aprovechamientos globales de los diferentes sectores y de sus coeficientes de homogeneización .....	184
4.1.4. Cálculo del aprovechamiento unitario del Área de Reparto .....	191
4.1.5. Asignación de Redes .....	193
4.1.6. Número de viviendas sujetas a protección pública .....	195
4.1.7. ....	196
4.1.8. Orden de prioridad del desarrollo de los diferentes sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado .....	196
4.1.9. Actuaciones requeridas para la viabilidad de las redes de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración de los nuevos desarrollos previstos .....	198
4.2. FICHAS DE SECTORES .....	201
4.2.1. Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-R1 .....	202
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
4.3. PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS .....	305
5. CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO .....	307
5.1. CONSIDERACIONES GENERALES .....	307
5.2. CONDICIONES PARTICULARES .....	307
6. LA GESTIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN .....	309
6.1. PLAN ESPECIAL DEL BORDE URBANO DE LA URBANIZACIÓN GUADARRAMA .....	311

## **CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES**

### **1. CONCEPTO**

Se denomina Gestión del Plan General Urbano al conjunto de actividades encaminadas a posibilitar la asignación pormenorizada de usos así como el desarrollo de actividades y la materialización de **aprovechamientos urbanísticos** regulados por el Plan General en forma compatible con las exigencias legales y el bienestar ciudadano.

Se completa y enmarca dentro del concepto más amplio de ordenación urbanística, desarrollado en la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid especialmente en el Título Preliminar.

Comprende labores de ordenación, ejecución y conservación para las que se establecen los instrumentos, modos y/o sistemas pertinentes de:

Ejecución  
Conservación.

### **2. ORDENACIÓN Y DISEÑO URBANO**

La ordenación comprende dos niveles de determinaciones:

Determinaciones estructurantes.- Aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y su desarrollo futuro.

Los documentos a los que corresponde su establecimiento son, con independencia de la que puedan establecer los instrumentos de ordenación territorial (Plan Regional y Planes Sectoriales), la ordenación estructurante corresponde al Plan General y a los Planes de Sectorización y las determinaciones estructurantes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 9/2001 son las siguientes:

- Clasificación y categorización del suelo.
- Definición de los elementos estructurantes de las redes públicas.
- La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de: Usos globales, Áreas de Reparto, edificabilidades, aprovechamiento unitario y coeficientes de homogeneización (para el reparto hacia el exterior).
- Régimen de usos del Suelo No Urbanizable de Protección.

Como complemento a lo dispuesto en dicho artículo, el Plan General incluye como determinaciones estructurantes:

- Los estándares de Redes Generales y Supramunicipales establecidos para el Área de Reparto y para cada Sector.
- Los estándares referenciales respecto al número de viviendas reales en tanto que mínimos.
- Coeficientes de homogeneización (para el reparto hacia el exterior).
- El uso genérico, que deberá consumir al menos el 70% de la edificabilidad de la manzana.
- Las determinaciones sobre edificabilidad y forma de computarla.
- Las determinaciones del Catálogo referidas a los edificios con protección integral y estructural.
- Las determinaciones de estructura urbana que concretan el Modelo Territorial.

Determinaciones pormenorizadas.- Las que desarrollan y complementan la estructuran hasta el nivel suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

Los instrumentos a los que corresponde su establecimiento son:

- En Suelo Urbano Consolidado.- El propio Plan General y en los supuestos previstos en la letra e) del punto 6 del Artículo 42 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid, los Planes Especiales y el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- En Suelo Urbano No Consolidado.- El propio Plan General, los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle.
- En Suelo Urbanizable Sectorizado.- El Plan Parcial y los Planes Especiales y Estudios de Detalle en desarrollo del Plan Parcial. (El Plan General puede incluir el diseño pormenorizado en uno o varios sectores y/o ámbitos).
- En Suelo Urbanizable No Sectorizado.- El Plan de Sectorización, Plan Parcial, Planes Especiales y Estudios de Detalle en desarrollo del Plan Parcial.
- En Suelo No Urbanizable de Protección.- Al margen de la competencia de los Planes Regionales y Sectoriales, el propio Plan General o Planes Especiales.

El diseño urbano además de por los instrumentos anteriores se complementa con los Proyectos de Urbanización.

Las determinaciones pormenorizadas, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 35 de la Ley 9/2001 de la C.M. son las siguientes (se especifican determinaciones concretas aplicadas a las características concretas del Plan General de Móstoles):

La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.

Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material. (Parcela mínima).

La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones. (Alineaciones, Altura máxima, Fachada mínima, Fondo máximo, Ocupación máxima, retranqueos).

El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas. (Usos pormenorizados admisibles en el 30% que pueden no ser materializados en el uso genérico).

La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas, así como la ubicación concreta dentro del sector de las Redes Generales y Supramunicipales para ajustarlas a la estructura urbana propuesta en el Plan Parcial siempre que no constituyan elementos de la estructura suprasectorial.

La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.

### **3. EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**

La ejecución del planeamiento regulada en el Título III de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se lleva a cabo a través de actuaciones aisladas o actuaciones integradas.

Previamente al inicio de la actividad de ejecución debe definirse la modalidad de gestión o el proceso conjunto de procedimientos a través de los cuales ha de llevarse a cabo la transformación del suelo.

1. Ejecución mediante actuaciones aisladas.- De acuerdo con lo previsto en el Artículo 79 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid la ejecución del planeamiento podrá llevarse a cabo mediante actuaciones aisladas exclusivamente con las finalidades siguientes:

- a) Para la obtención de suelo, urbanización, edificación y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las Administraciones Públicas ordenadas a través del correspondiente Plan Especial.
- b) Para la ejecución de obras públicas ordinarias.

- c) Para la edificación en Suelo Urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.
- 2. Ejecución mediante actuaciones integradas.- La definición de la modalidad de gestión consistirá en la delimitación de la Unidad de Ejecución y la fijación del sistema de ejecución según lo regulado en el Capítulo IV del Título III de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid

#### **4. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN**

La delimitación de unidades de ejecución se podrá contener en los instrumentos de planeamiento correspondientes, según la clase de suelo de que se trate, sujetándose al procedimiento de formulación de los mismos, o bien realizarse con posterioridad con arreglo al procedimiento regulado en el Artículo 100 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **5. DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN**

- 1. La gestión del planeamiento mediante las unidades de ejecución que se delimiten, se llevará a cabo por alguno de los sistemas de ejecución previstos en la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el Reglamento de Gestión Urbanística en tanto no se oponga a la Ley 9/01: compensación, cooperación, expropiación y ejecución forzosa.
- 2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación, atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y cuando éste no lo indicase lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran en cada caso, y en coherencia con su política urbanística.
- 3. La elección del sistema de actuación, cuando no se contenga en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, de acuerdo con los requisitos y procedimientos legalmente previstos.

Cuando se trate de la modificación de un sistema de actuación previamente elegido, se estará a los procedimientos recogidos en la legislación aplicable, en particular, Art. 103 de la Ley 9/01 de Suelo de la Comunidad de Madrid.

## **6. EJECUCIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**

Los propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución cumplirán los deberes que les incumben legalmente conforme a las siguientes reglas:

1. Cuando los terrenos tengan ya la condición de solar o sean idóneos para la adquisición de ésta, el cumplimiento de los deberes de urbanización y, en su caso, de cesión, así como la edificación, podrán realizarse, a solicitud del propietario, sin necesidad de la previa inclusión de los terrenos correspondientes en una unidad de ejecución.

En los supuestos previstos en el número anterior, los propietarios cumplirán los deberes que les incumben legalmente (Art.17 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid) conforme a las siguientes reglas:

- a) La realización material o, en su caso, el pago de los costes de las obras de urbanización que sean precisas para la efectiva adquisición por los terrenos de la condición de solar deberán quedar suficientemente asegurados.
  - b) La cesión de los terrenos que deban servir de soporte a las correspondientes obras de urbanización deberán ser cedidos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, antes de que den comienzo tanto aquellas obras, como las de edificación.
2. Cuando el Plan General incluya piezas concretas de Suelo Urbano Consolidado en ámbitos de ordenación singular –Art. 37.1. Párr. 3º en relación con el Art. 42.6.e)- la ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante actuaciones aisladas (AOS) – Art. 79.3.b)- que:
    - I. Cuando su ejecución corresponda a un único sujeto se concertará mediante Convenio Urbanístico y se denominarán, a efectos de gestión, Actuaciones Aisladas de Ejecución Concertada (AEC) (Art. 86.4. Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid).
    - II. Fueras del caso descrito en el apartado precedente la equidistribución se materializará a través de reparcelación –Art. 82.2.a)- denominándose, a efectos de gestión, Unidades de Reparcelación para la Ordenación Singular (UROS) o, simplificadamente, U.R.
- Si en determinados ámbitos de la ordenación singular propuesta por el Plan resultare una edificabilidad superior a la deducida por aplicación de la ordenanza de la zona se integrarán en los mismos los titulares de los terrenos destinados a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos obtenibles por ocupación directa, conforme autoriza el Artículo 93 de la Ley 9/2001, teniendo en cuenta que cuando se trate de redes cuya cesión no fuese obligatoria deberá compensarse el suelo soporte del aprovechamiento de las citadas redes valorado como suelo sin aprovechamiento.

## **7. CONSERVACIÓN**

### **1. Conservación de la Urbanización.**

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 136 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid la conservación de la urbanización corresponde al Ayuntamiento, el Planeamiento Urbanístico y, en defecto de éste, las condiciones en que se defina el sistema de ejecución podrá prever la obligación de los propietarios de constituirse en entidad urbanística de conservación en cuyo caso es a ella a la que corresponde la conservación. En este caso se estará a lo dispuesto en el punto 3 del citado artículo.

### **2. Conservación del suelo y la edificación.**

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 168 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- a) Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.
- b) El deber de los propietarios de construcciones y edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Conforme autoriza el Artículo 170 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid el Ayuntamiento de Móstoles dictará orden de ejecución de obras de reparación o conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

Asimismo podrá dictar orden de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente siempre que los trabajos requeridos se refieran a elementos ornamentales y secundarios del inmueble y pretenda la restitución de su aspecto originario o coadyuven a su mejor conservación.

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución dará lugar a las medidas previstas en el citado Artículo 170 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### 3. Deber de conservación y de rehabilitación de los bienes catalogados.

Además de los deberes establecidos con carácter general por el Artículo 168 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- a) Las edificaciones con antigüedad superior a 100 años estarán sometidas a lo dispuesto en la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid que establece en su Disposición Adicional 2<sup>a</sup> que les será de aplicación el régimen de protección previsto para los bienes incluidos en el inventario de Bienes Culturales de Madrid. Las normas específicas de protección sobre los bienes inmuebles se recogen en el Capítulo IV de dicha Ley.

A estos efectos, el Artículo 18.1 de la Ley 10/98 señala que los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, están obligados a conservarlos, mantenerlos, custodiarlos, cuidarlos y protegerlos debidamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro. Deber de conservación, que tal como establece el Art. 261.1 de la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, no cesa al producirse una hipotética declaración de ruina del bien.

- b) En el resto de bienes catalogados el deber de conservación se complementa con el deber de rehabilitación, que se regula en los Títulos I y IV de la Ley 7/2000, de 19 de Junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación de la Comunidad de Madrid, cuyos propietarios tienen el deber de conservarlos y rehabilitarlos, incluso cuando dichos bienes se encontraran en un estado que permitiera autorizar la declaración de ruina.

## **CAPÍTULO II. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS**

### **1. LA GESTIÓN EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO**

#### **1.1. INTRODUCCIÓN**

La inmensa mayoría del Suelo Urbano de Móstoles ha alcanzado un grado de consolidación que podríamos denominar irreversible. La juventud del parque inmobiliario convierte en utópica cualquier estrategia de transformación radical del tejido urbano. No obstante, el Plan General tiene como uno de sus principales objetivos la ruptura de la homogeneidad de ese tejido. Un objetivo que no puede alcanzar sino construyendo, a través de la diferenciación funcional y el diseño específico, una estructura de itinerarios tanto peatonales como rodados que claramente identificables introduzcan las diferencias necesarias para complejizar la estructura urbana.

Esa búsqueda de la diferencia y la necesidad puntual de completar algún borde de la ciudad justifica la delimitación de ámbitos de ordenación singular en esta clase y categoría de suelo, así como la eventual autorización de transferencia de aprovechamiento entre parcelas, siempre que el volumen del sólido capaz definido por la Ordenanza lo permita y no se aumente la edificabilidad del Plan General. Se trata de una posibilidad de carácter excepcional que requiere la emisión de Cédulas Urbanísticas de ambas parcelas y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Junto con estos Ámbitos, el Plan General recoge como Unidad de Ejecución en curso de desarrollo aquellos ámbitos que, delimitados al amparo del Plan General anterior, no han finalizado su desarrollo, indicando el proceso en el que se encuentran y los trámites pendientes de realizar.

Finalmente, el Plan General prevé ámbitos para la realización de Planes Especiales de redacción obligatoria cuando el cambio de uso permitido en las Normas requiere del estudio previo del impacto urbanístico del nuevo uso y, en su caso, de la ordenación singular de la edificabilidad, o cuando se trata de conjuntos de parcelas que requieren obras complementarias de urbanización y/o cesión de algún viario, todo ello coordinado con el desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado del entorno.

En otros casos, el Plan Especial sólo se deberá redactar en el caso y en el momento en que los propietarios de las parcelas afectadas optasen por derribar/trasladar la actividad actual y acogerse a la ordenanza alternativa del Plan General, que es aplicable sólo a edificaciones de nueva planta.

Por la razón anterior en los planos del Plan General se refleja la situación actual teniendo en cuenta, a efectos de estándares de redes verdes y dotacionales, la hipótesis más desfavorable, de forma que si, por ejemplo, un suelo se encuentra en la actualidad calificado de zona verde y en el Plan Especial propuesto se califica de dotacional, no se ha contabilizado su superficie en el cálculo de estándares de ambas redes; de esta forma se garantiza que se satisfacen las necesidades de suelo tanto de zonas verdes como de equipamientos con independencia de que se lleve o no se lleve a cabo el Plan Especial.

## **1.2. MARCO LEGAL**

El Plan General debe concretar las determinaciones de ordenación pormenorizada necesarias para legitimar la ejecución de actos e intervenciones. Estas determinaciones se enumeran en el Art. 35.4 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Sin perjuicio de una mayor concreción en desarrollos reglamentarios y son sintéticamente:

- La definición de alineaciones y rasantes.
- Las ordenanzas particulares de uso.
- Las ordenanzas particulares de aprovechamiento.
- Las redes locales.
- La delimitación, cuando proceda, de Unidades de Ejecución y asignación de sistemas de ejecución y, por deducción lógica, la ejecución de estas unidades o el desarrollo de esos sistemas.

No obstante, la Ley admite (Artículo 42.6.e)) que el Plan General en casos específicos no establezca estas determinaciones en su totalidad sino que remita la fijación de alguna de ellas a un instrumento de desarrollo, concretamente en:

- Conjunto histórico o tradicional en los que convenga formular un **Plan Especial de Protección y Recuperación funcional**.
- Piezas concretas de Suelo Urbano Consolidado (manzanas o solares) sobre las que se propone una ordenación singular, de manera que sea necesario un instrumento urbanístico de desarrollo para la fijación de las determinaciones pormenorizadas no fijadas.

Nótese que la Ley no dice que en estos casos específicos el Plan General deba delegar en el instrumento de desarrollo todas las determinaciones de la ordenación singular, que puede perfectamente definir el propio Plan General, sino que puede delegar en dicho instrumento tan sólo alguna de esas determinaciones pormenorizadas, por ejemplo, la reparcelación si fuera necesaria. El tipo de instrumento depende, en consecuencia, de cuáles sean las determinaciones “delegadas” en él.

Cuando esta incompleta fijación de las determinaciones pormenorizadas se refiera a un ámbito de Suelo Urbano, es decir, a un Suelo Urbano No Consolidado se deberán señalar, al menos, la serie de determinaciones que se establecen en el párrafo f) del Artículo 42.6.

Si esta incompleta fijación se refiere a Suelo Urbano Consolidado, la Ley no señala determinaciones mínimas, puesto que en esta categoría de suelo la edificabilidad debe resultar de la aplicación de la propia ordenanza de la zona en que se ubica la manzana o solar, admitiendo tan sólo la posibilidad de establecer una ordenación singular, es decir, una ordenación que no se deduce de la aplicación mecánica de las pautas formales de la ordenanza sino que reúne características singulares que, evidentemente, no pueden suponer:

- Unas cesiones distintas de las del viario necesario para que el suelo adquiera la condición de solar (Artículo 19.1).
- Una disminución singular de aprovechamiento, es decir, la asignación de aprovechamiento debe ser tal que no se establezcan reservas de dispensación sino que a circunstancias iguales correspondan aprovechamientos iguales.

Lo anterior significa que en Suelo Urbano Consolidado no pueden exigirse cesiones de aprovechamiento ni cesiones de redes de zonas verdes o equipamientos, sino que, caso de existir, deben adquirirse por expropiación o por ocupación directa (Art. 90 Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid), algo coherente con los derechos y deberes de los propietarios en esta categoría de suelo fijados en el Artículo 19 de la Ley.

### **1.3. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN SINGULAR**

Como se ha apuntado, para la consecución de los objetivos descritos al comienzo de este Capítulo, el Plan General incluye piezas concretas del Suelo Urbano Consolidado en ámbitos de Ordenación Singular en los que, a través del instrumento urbanístico de desarrollo correspondiente, se fijarán las determinaciones de la ordenación pormenorizada que el Plan General no prevé –Art. 42.6.e).2º de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid-.

La actividad de ejecución en estos ámbitos, que permitirá materializar los usos asignados por el planeamiento de acuerdo con la ordenación pormenorizada diferida, se llevará a cabo mediante Actuaciones Aisladas (Art. 79.3.c) de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid).

De acuerdo con todo lo explicado hasta el momento, la gestión de cada una de estas Actuaciones Aisladas variará en función de cuáles hayan sido las determinaciones que el Plan General ha decidido no contemplar. Por ello, en la regulación específica de estos ámbitos se concreta el proceso de gestión que precisa cada uno de ellos. Así en el AOS-8 se reflejan solamente criterios de ordenación, remitiendo a un Plan Especial la concreción definitiva del diseño, y en el AOS-11 se da carácter indicativo al diseño que debe definirse asimismo mediante Plan Especial.

Con objeto de facilitar la gestión, el ámbito de Ordenación Singular se divide en unidades de reparcelación, a cada una de las cuales, se le repercute por contribuciones especiales la cantidad que corresponde al conjunto de parcelas que la integran, realizándose el proceso de distribución de beneficios y cargas en su interior, mediante la reparcelación, de acuerdo con lo establecido en el Art. 82.2.a) de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **1.4. OBTENCIÓN DE REDES NO VIARIAS**

Dado que, como se ha dicho en los puntos anteriores, los propietarios de Suelo Urbano Consolidado tan sólo deben ceder la red viaria cuando existe exceso de edificabilidad, el suelo soporte de la misma (un suelo cuya ocupación no detrae edificabilidad a su inicial propietario), debe ser valorado y compensada su “puesta a disposición” de los propietarios de las redes obtenidas por ocupación directa. A estos efectos, el Plan General descompone el valor del suelo edificable en los siguientes componentes, con los porcentajes de participación que se indican:

- Suelo como soporte y generador de aprovechamiento - 85%
- Urbanización y gestión - 10%
- Suelo como espacio vacante - 5%

Con la repercusión actual del suelo sobre metro cuadrado edificable y los anteriores porcentajes, el valor del metro cuadrado de suelo sin aprovechamiento, gestión ni urbanización es equivalente al coste de un metro cuadrado de urbanización.

La ocupación directa de redes públicas con localización del aprovechamiento en forma de exceso de edificabilidad en ámbitos de ordenación singular de Suelo Urbano Consolidado, es diferente de aquella en que el aprovechamiento se sitúa en Suelo Urbano No Consolidado o en Suelo Urbanizable, dado que, en el primer caso, la cesión del suelo de la red de que se trate no es obligatoria, salvo que se estuviera hablando de viario, por lo que será necesario abonar el coste del suelo en que se ubica la edificabilidad, mientras en el segundo, la red ocupada debe contabilizarse para el cumplimiento de estándares y, en consecuencia, no requiere compensación “añadida” por la “concentración de edificabilidad” que ocasiona la cesión.

En otras palabras, la ocupación directa en Suelo Urbano Consolidado requiere del pago del suelo soporte en el que se localiza la edificabilidad de la red ocupada.

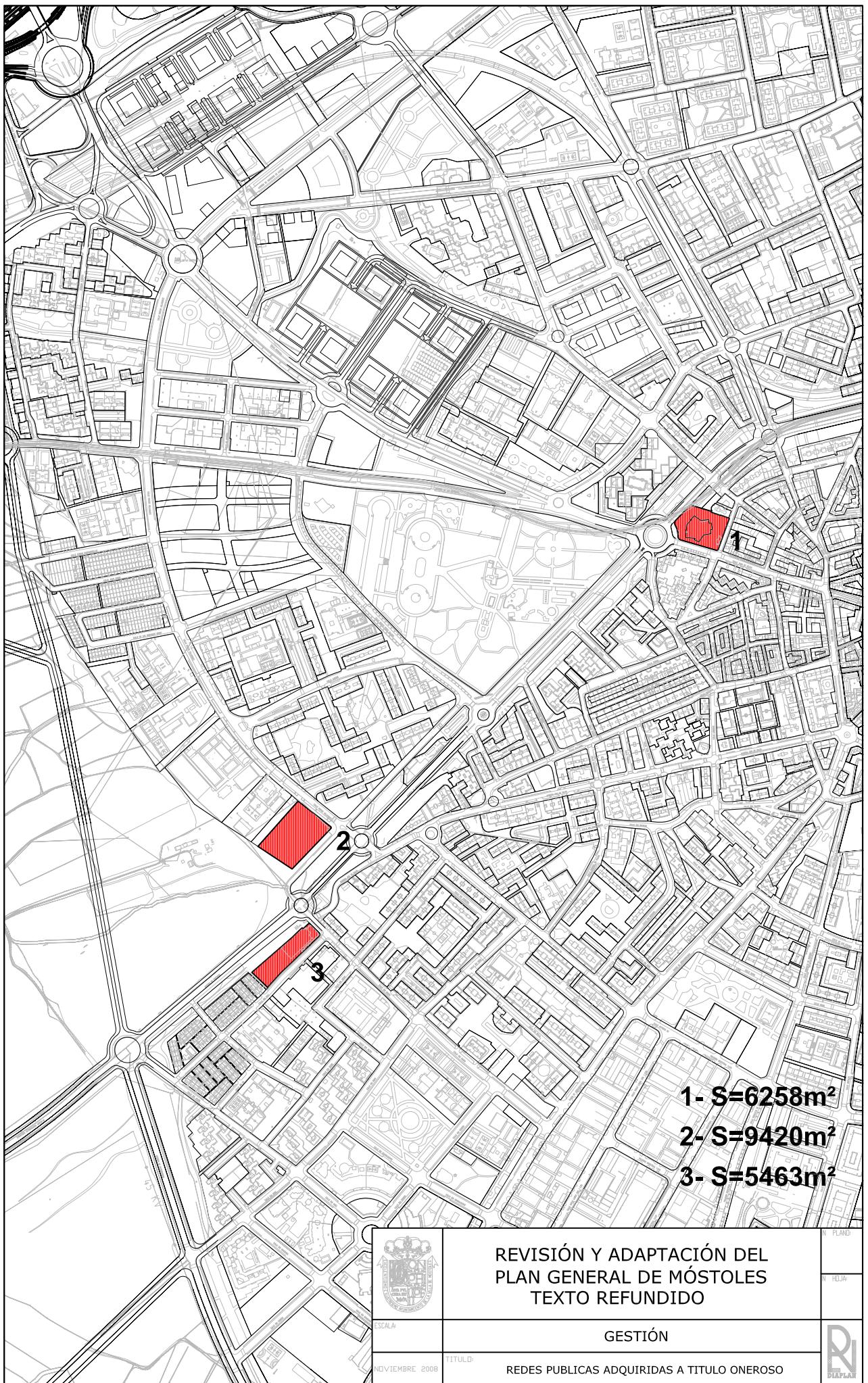
## **1.5. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN SINGULAR Y UNIDADES DE REPARCELACIÓN PREVISTOS POR EL PLAN GENERAL**

El Plan General distingue dos tipos de Ámbitos de Ordenación Singular: aquellos que incluyen zonas edificadas y aquellos que incluyen tan sólo suelo vacante o edificaciones fuera de ordenación de uso. En el primer caso, se trata de parcelas iniciales netas y por ello el conjunto de los ámbitos conforma una zona de ordenanza discontinua. En el segundo caso se trata de parcelas brutas y su edificabilidad es la del área homogénea en la que se encuentran. A continuación se relacionan por zonas de Ordenanza. En el cuadro y plano adjuntos se identifican las redes públicas adquiridas a título oneroso, una parte de las cuales, conforme posibilita la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 9/2001, se “computan a efectos de cálculo de los coeficientes de edificabilidad de ámbitos de actuación”, con la distribución que se expone a continuación:

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

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

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



### **1.5.1. Ámbitos en la zona de Ordenanza ZU-R1 Grado 2º**

Los ámbitos previstos son los siguientes, todos ellos de parcelas iniciales netas:

AOS-1	Juan de Ocaña	AOS-7	Fausto Fraile
AOS-2	Montero	AOS-8	Pradillo
AOS-3	Batalla de Bailén	AOS-9.1	Reyes Católicos
AOS-4	Andrés Torrejón	AOS-9.2	Camino de Humanes
AOS-5	Rejilla	AOS-9.3	Reyes Católicos 2

Objetivos de la ordenación singular.-

El objetivo es facilitar la interconexión de zonas del entorno y viabilizar la conformación de la estructura de itinerarios peatonales requeridos por el modelo territorial.

Características.-

Tal como se indica en las fichas adjuntas el aprovechamiento patrimonializable por los propietarios de suelo es, en todos ellos, el resultante de aplicar un coeficiente  $1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$  a la parcela inicial.

En todos los ámbitos de ordenación singular se ubica una edificabilidad en exceso sobre la patrimonializable por los propietarios del suelo que lo integran, que corresponde bien a redes públicas adquiridas onerosamente por el Ayuntamiento, tal como se indica en el plano adjunto antes citado, o bien a las redes cuya obtención se prevé por ocupación directa, tal como autoriza el Artículo 90 de la Ley 9/01 que se identifican en la ficha.

Proceso de gestión.-

La gestión de un ámbito de ordenación singular de los citados, con excepción de los AOS-4, 7 y 8 en los que deberá redactarse con carácter previo un Plan Especial de Mejora Urbana que concrete las directrices fijadas en la ficha, debe seguirse el siguiente procedimiento:

- 1º. Redacción del correspondiente proyecto de urbanización, con el cálculo del coste total de las obras, con el proyecto, la dirección y la gestión. Obteniendo el costo  $M \text{ €}$  por metro cuadrado de superficie a urbanizar.
- 2º. Valoración del suelo en el que se ubica el exceso de edificabilidad al precio de  $M \text{ €}/\text{m}^2$ .
- 3º. Reducción de los costes de urbanización detrayendo de los mismos el valor calculado en el párrafo 2º, obteniendo así la cuantía total de las cargas de urbanización.

- 4º. Reparto de los anteriores gastos entre las diferentes unidades de reparcelación existentes en el AOS en función del aprovechamiento de las parcelas que incluyen.
- 5º. Cálculo de la cesión de suelo correspondiente a cada UR(OS) en función del dato de aprovechamiento antes citado y comparación con el suelo de cesión situado en su interior, compensando los excesos y defectos al precio de suelo sin aprovechamiento.
- 6º. Una vez tenidas en cuenta las indemnizaciones se obtiene el monto total a repercutir por contribuciones especiales a cada UR(OS).
- 7º. Dentro de cada UR(OS) se efectuará la reparcelación entre las diferentes parcelas que lo integran repartiendo igualmente los costos antes asignados y asignando los aprovechamientos correspondientes.

#### Caso particular de los AOS-4 y 7.-

Debido a las características del entorno deberá redactarse un Plan Especial que estudie la composición formal de las fachadas de la nueva edificación de forma que se mantenga el valor ambiental y los edificios protegidos queden integrados compositivamente en la nueva solución.

#### Caso particular del AOS-8.-

Debido a la importancia simbólica, funcional y de paisaje y estructura urbana del ámbito AOS-8 el Plan General remite su ordenación singular a un Plan Especial que deberá cumplir las siguientes determinaciones, complementarias de las indicadas en la ficha.

- 1) Posibilitar las conexiones y accesos de peatones que se indican en el esquema adjunto.
- 2) Situar la edificabilidad correspondiente a los propietarios de la unidad en la zona comprendida entre el eje peatonal 1 y la calle Reyes Católicos.
- 3) Situar el exceso de edificabilidad en uso dotacional con el coeficiente de homogeneización 0,5 en la zona comprendida entre el eje peatonal 1 y la Plaza del Pradillo.
- 4) Facilitar la integración visual de:

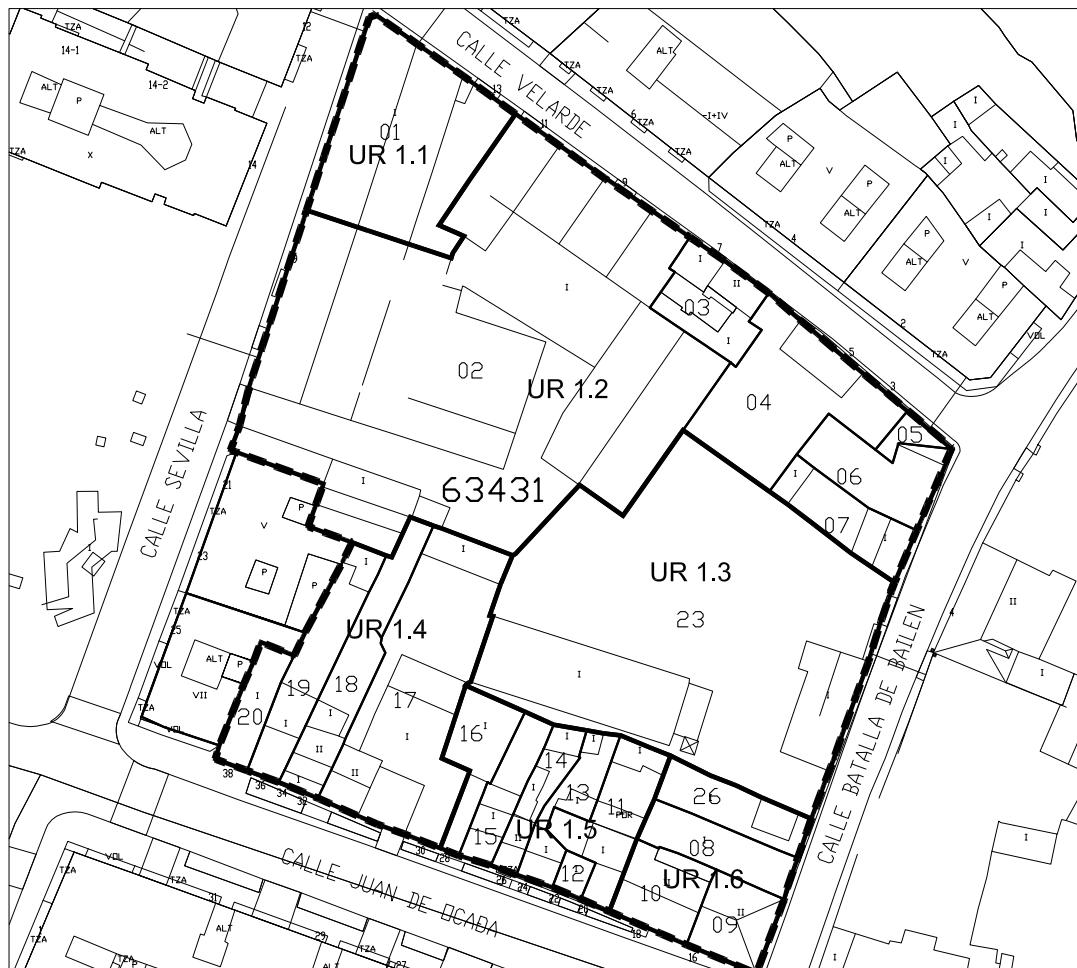
La Ermita y  
Las escaleras de acceso.

- 5) Prever la edificación de un hito referencial propio del nuevo diseño en relación con el eje C/Agustina de Aragón.

- 6) Situar espacios peatonales en el borde de contacto con la Plaza del Pradillo.
- 7) Se procederá a reducir al máximo el tamaño de las Unidades de Reparcelación por Ordenación Singular para facilitar la ejecución.

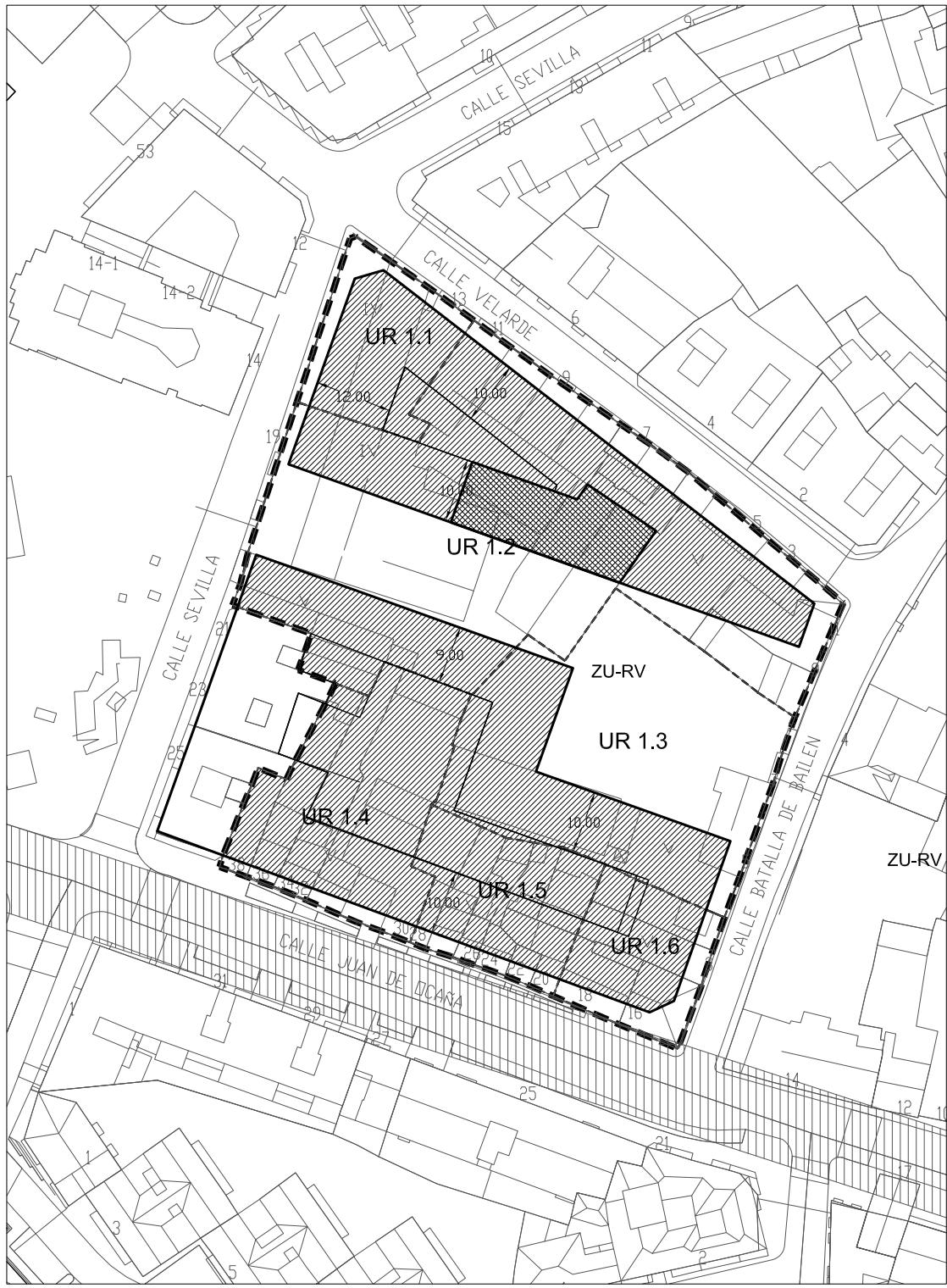
Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	7.263,8 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m <sup>2</sup> <sub>C</sub> / m <sup>2</sup> <sub>S</sub> )	13.074,84 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	14.527,6 m <sup>2</sup> c
Diferencia (2) - (1)	1.452,76 m <sup>2</sup> c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	807,1 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	2.662,94 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	2.662,94 m <sup>2</sup> s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	309 m <sup>2</sup> s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	2662,94 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	309 M €
Gasto Total (Su - Se) M	2.353,94 M €

## PARCELARIO INICIAL



— — — LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

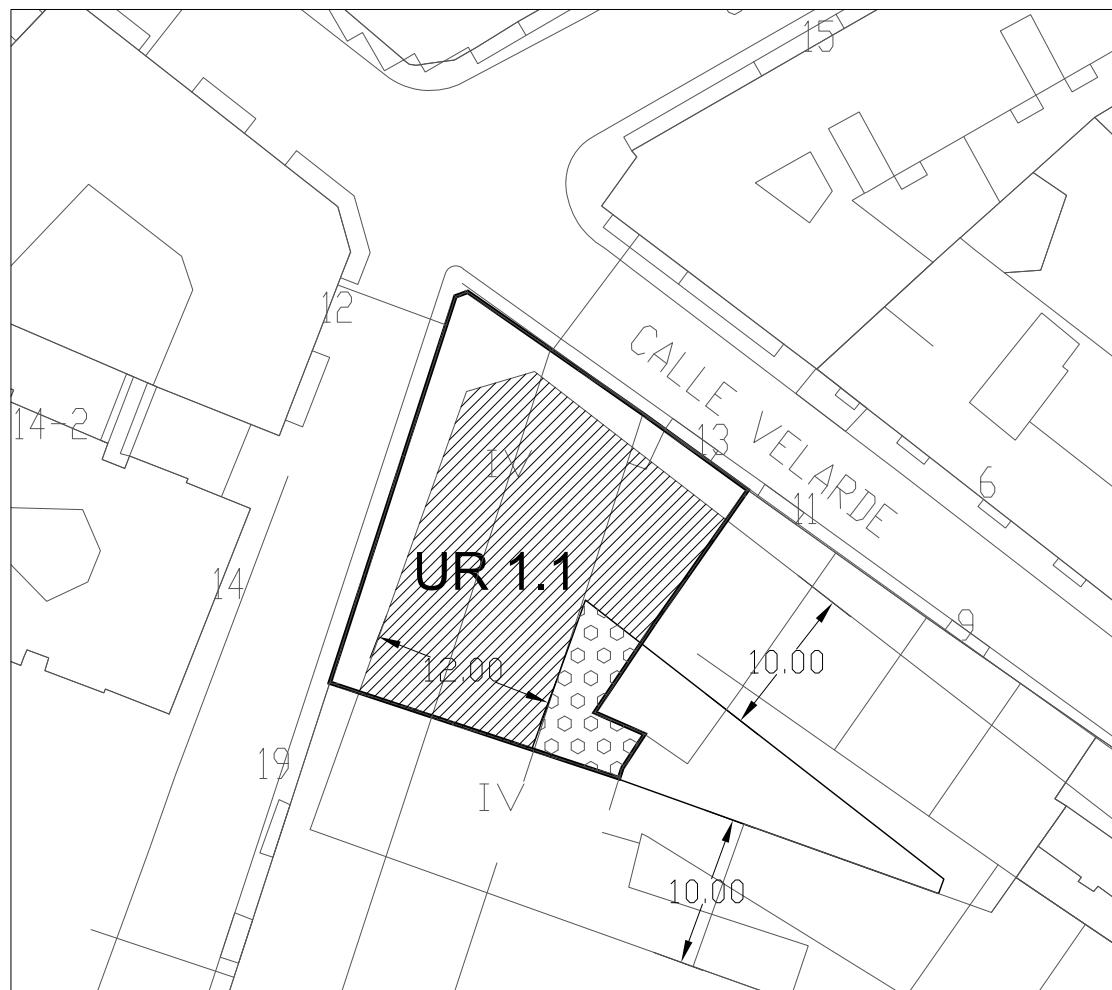
E: 1/1.000



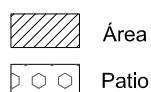
## ORDENACIÓN

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | ORDENANZA ZU-R1   |  | LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR                    |
|  | UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R1 |  | LÍMITE DE LA UNIDAD DE REPARCELACIÓN DE ORDENACIÓN SINGULAR |
|  | RED SUPRAMUNICIPAL ESPACIO LIBRE VÍA PECUARIA (NU-RVP)          |  | ALINEACIÓN EXTERIOR   |
|  |   |  | ALINEACIÓN INTERIOR / FONDO EDIFICABLE                      |

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 1
Fincas catastrales incluidas	63431/01
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	489,596 m <sup>2</sup> s / 6,74%
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s )	881,27 m <sup>2</sup> c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	----
Suelo de cesión según porcentaje de participación	200,31 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	115,3 m <sup>2</sup> s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	-85,01 m <sup>2</sup> s
Costo de Urbanización y Gestión	142,79 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	85,01 M €
Costos totales de urbanización	227,80 M €



## ORDENACIÓN



Área de movimiento de la edificación

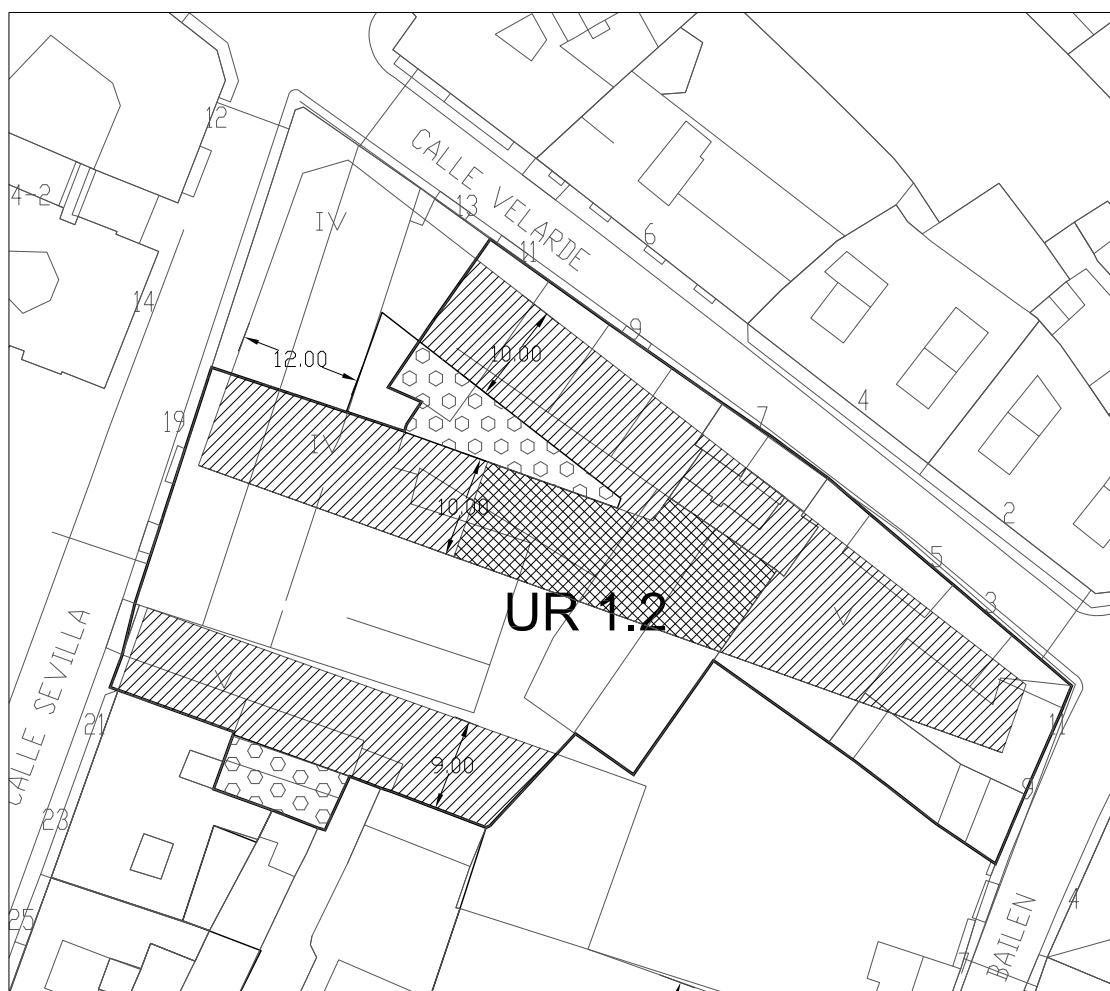


Límite de la Unidad de Reparcelación



Patio

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 1
Fincas catastrales incluidas	63431/02/03/04/05/06/07
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	3.124,60 m <sup>2</sup> s / 43,01%
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s )	5.624,28 m <sup>2</sup> c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	1.452,6 m <sup>2</sup> c
Suelo de cesión según porcentaje de participación	1.278,40 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	1.606,47 m <sup>2</sup> s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	328,07 m <sup>2</sup> s
Costo de Urbanización y Gestión	911,31 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	328,07 M €
Costos totales de urbanización	583,24 M €



## ORDENACIÓN



Área de movimiento de la edificación



Ubicación de la diferencia de edificabilidad en ordenanza ZU-R1

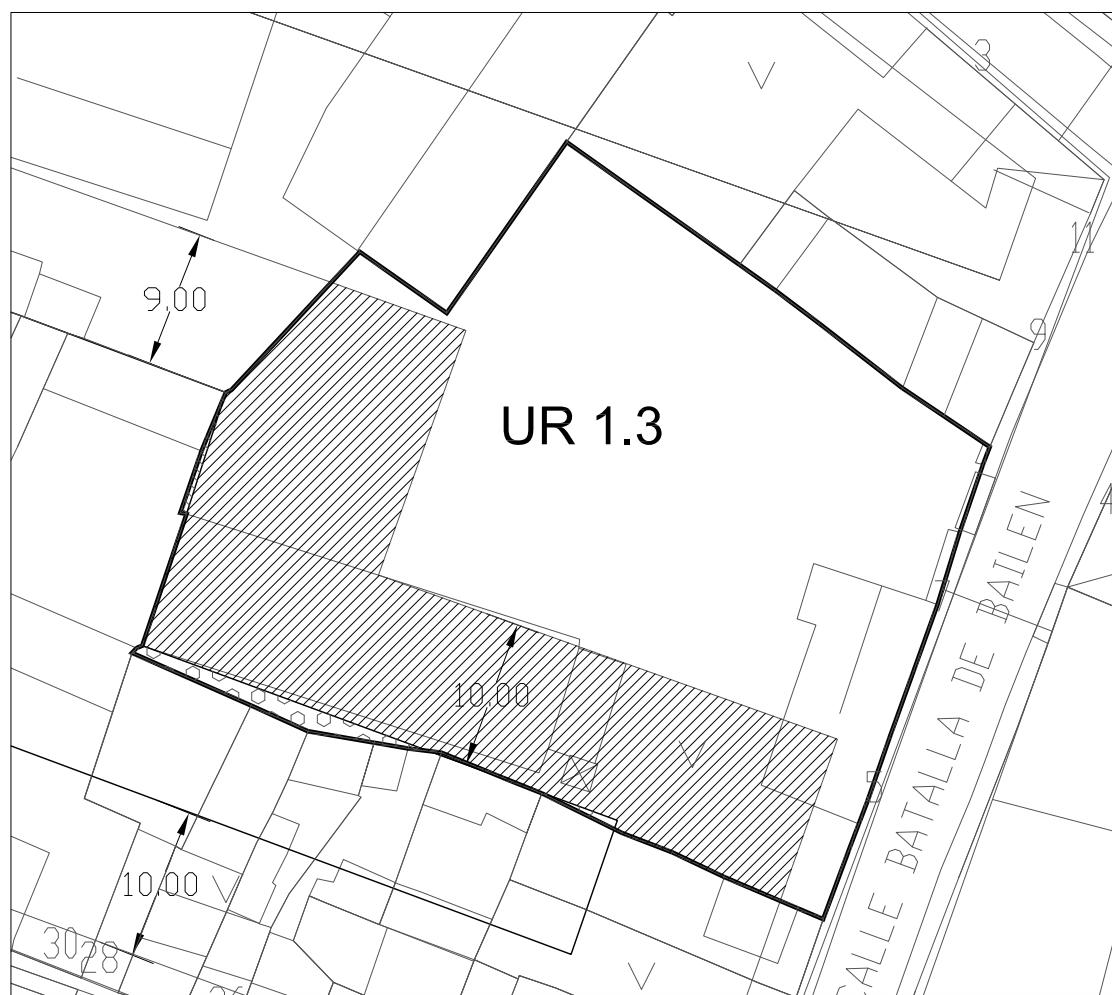


Límite de la Unidad de Reparcelación



Patio

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 1
Fincas catastrales incluidas	63431/23
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	1.682,66 m <sup>2</sup> s / 23,17 %
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s )	3.028,79 m <sup>2</sup> c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	----
Suelo de cesión según porcentaje de participación	688,44 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	987,43 m <sup>2</sup> s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	-298,99 m <sup>2</sup> s
Costo de Urbanización y Gestión	490,76 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	298,99 M €
Costos totales de urbanización	191,77 M €



## ORDENACIÓN



Área de movimiento de la edificación

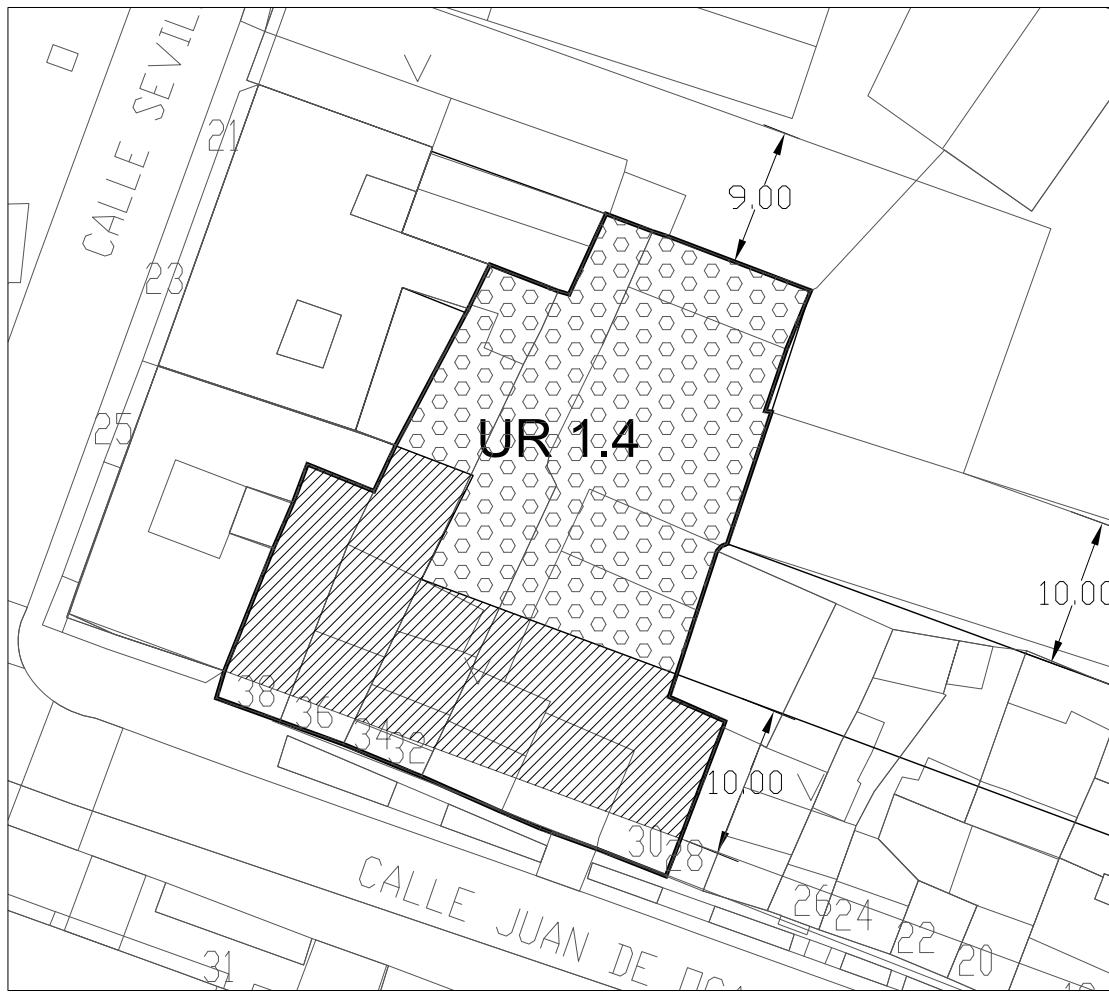


Límite de la Unidad de Reparcelación



Patio

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 1
Fincas catastrales incluidas	63431/17/18/19/20
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	959,51 m <sup>2</sup> s / 13,21 %
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s )	1.727,12 m <sup>2</sup> c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	----
Suelo de cesión según porcentaje de participación	392,57 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	70,43 m <sup>2</sup> s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	-322,14 m <sup>2</sup> s
Costo de Urbanización y Gestión	279,85 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	322,14 M €
Costos totales de urbanización	601,99 M €



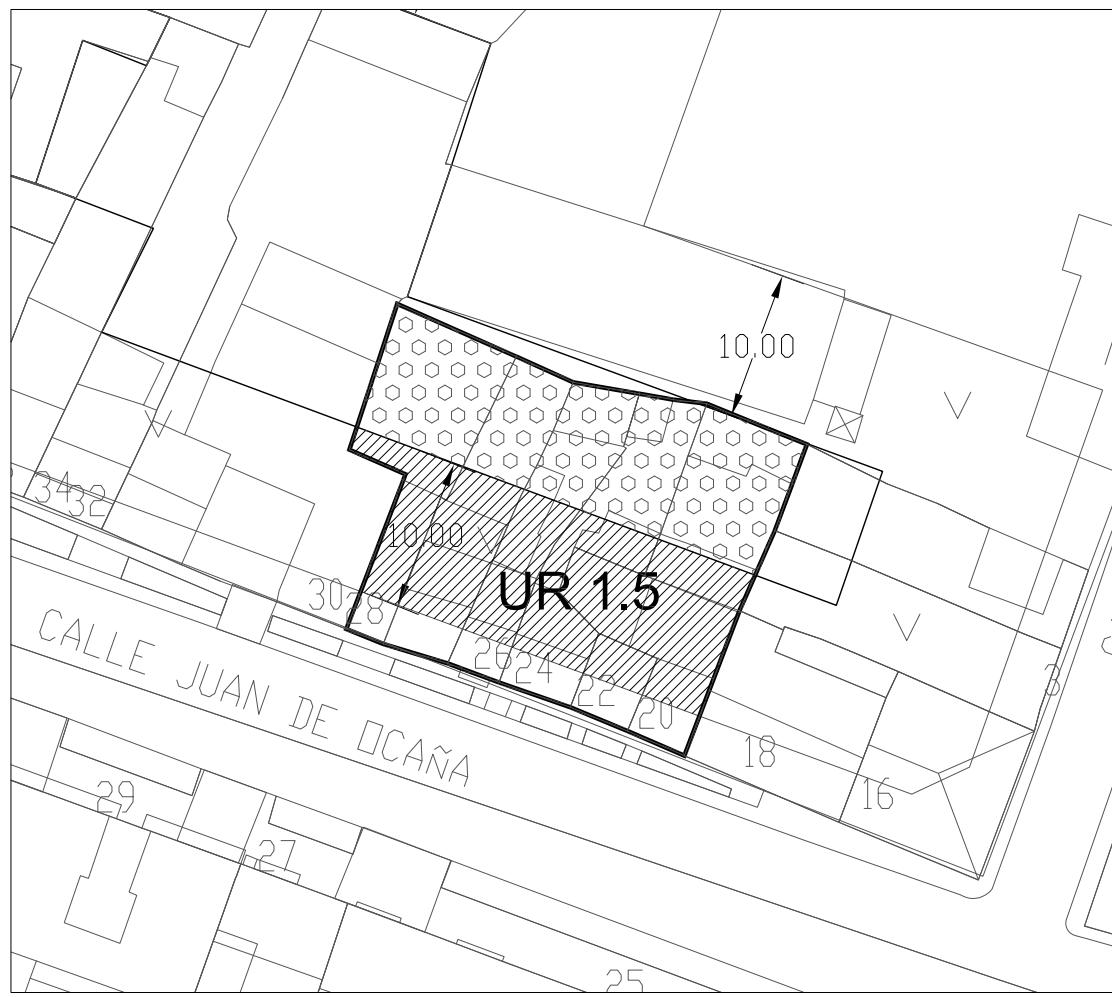
## ORDENACIÓN

Área de movimiento de la edificación

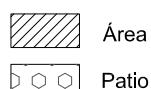
— Límite de la Unidad de Reparcelación

Patio

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 1
Fincas catastrales incluidas	63431/11/12/13/14/15/16
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	552,62 m <sup>2</sup> s / 7,61 %
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s )	994,72 m <sup>2</sup> c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	----
Suelo de cesión según porcentaje de participación	226,10 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	60,92 m <sup>2</sup> s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	-165,18 m <sup>2</sup> s
Costo de Urbanización y Gestión	161,17 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	165,18 M €
Costos totales de urbanización	326,35 M €



## ORDENACIÓN



Área de movimiento de la edificación

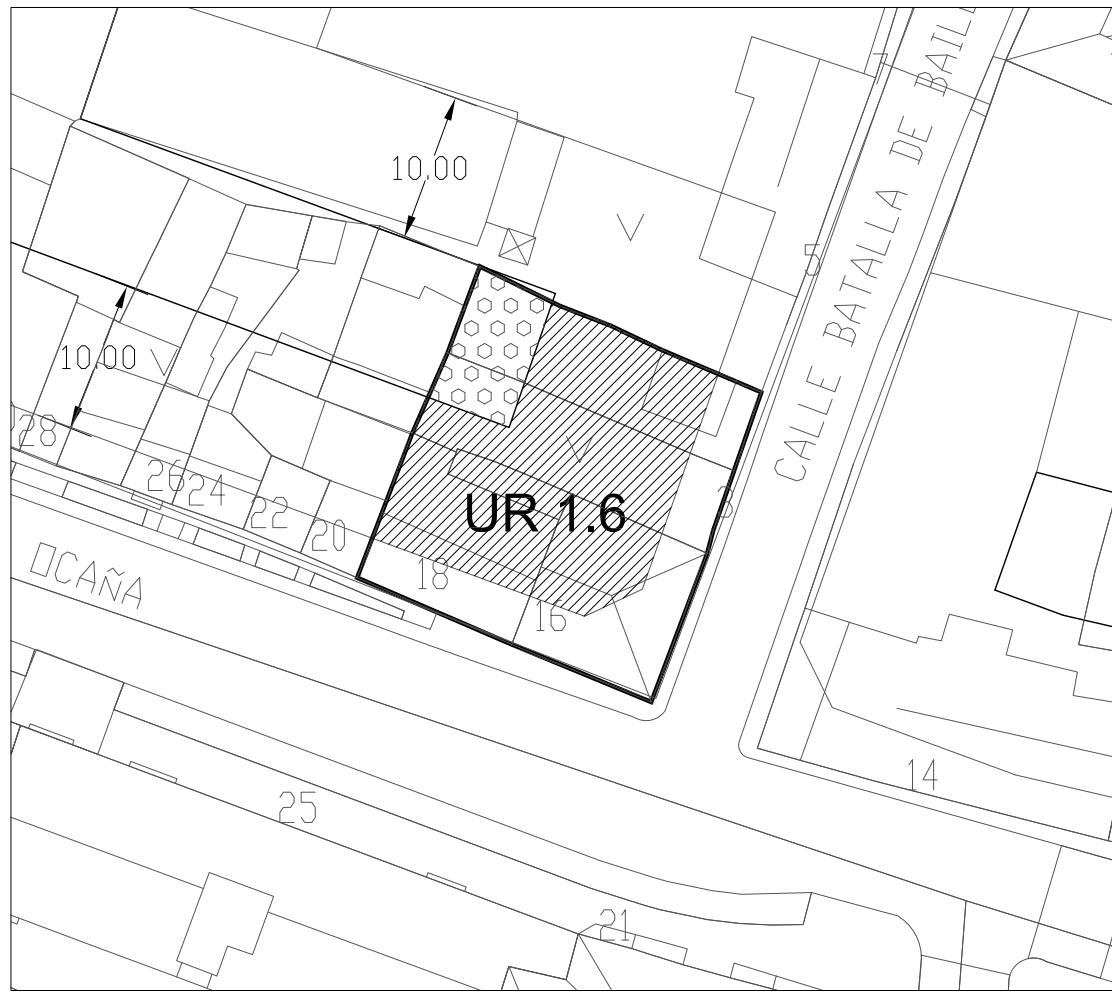
—

Límite de la Unidad de Reparcelación

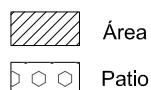


Patio

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 1
Fincas catastrales incluidas	63431/8/9/10/26
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	454,88 m <sup>2</sup> s / 6,26%
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s )	818,78 m <sup>2</sup> c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	----
Suelo de cesión según porcentaje de participación	186,11 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	131,39 m <sup>2</sup> s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	-54,72 m <sup>2</sup> s
Costo de Urbanización y Gestión	132,67 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	54,72 M €
Costos totales de urbanización	187,39 M €



## ORDENACIÓN



Área de movimiento de la edificación

Límite de la Unidad de Reaparcelación

Patio

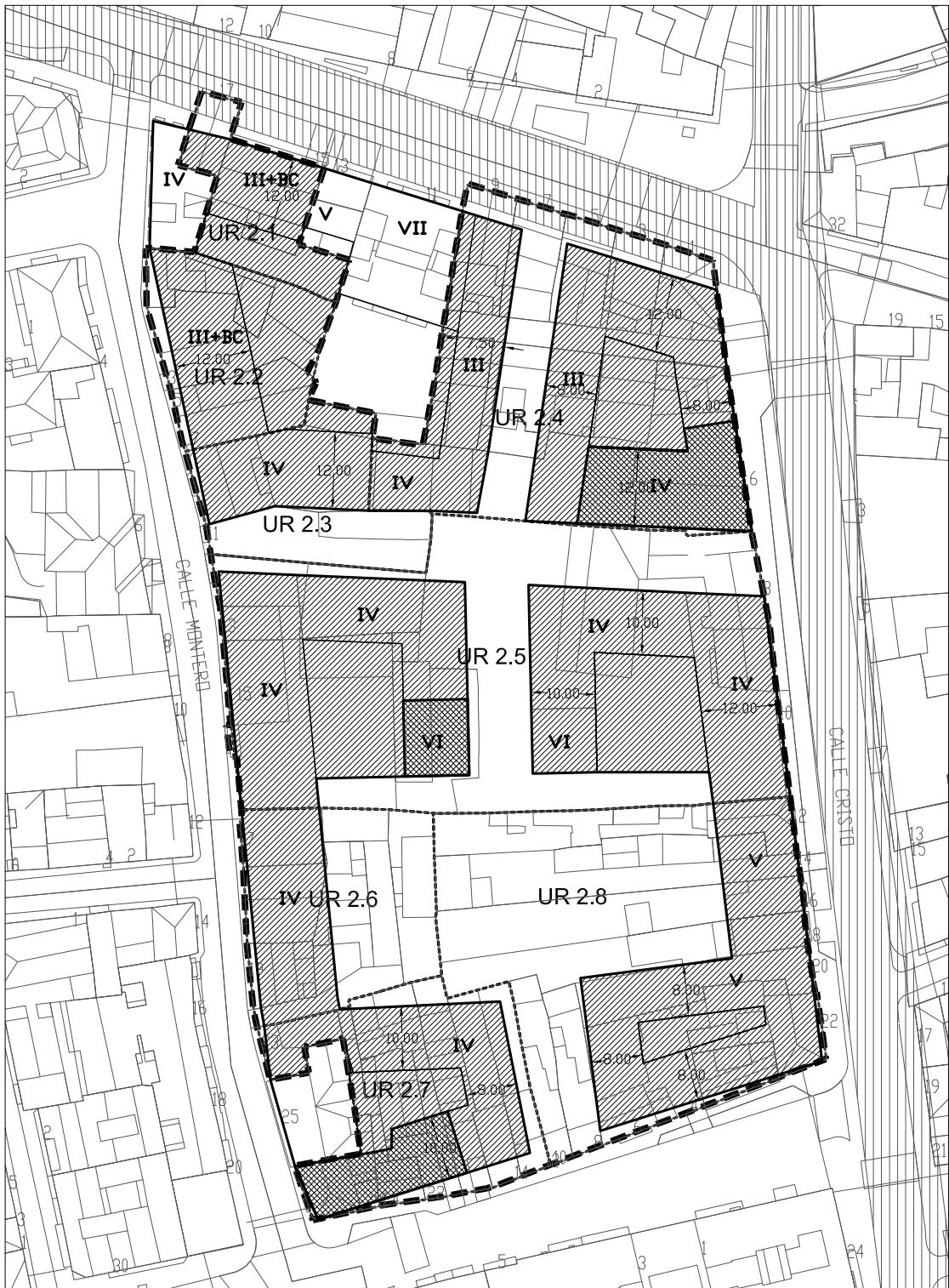
Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	11.685,35 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m <sup>2</sup> <sub>C</sub> / m <sup>2</sup> <sub>S</sub> )	21.033,80 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	23.370,70 m <sup>2</sup> c
Diferencia (2) - (1)	2.337,07 m <sup>2</sup> c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	1.298,37 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	3.934,41 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	4.247 m <sup>2</sup> s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	733,65 m <sup>2</sup> s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	4.247 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	733,65 M €
Gasto Total (Su - Se) M	3.513,35 M €

## **PARCELARIO INICIAL**



#### — — — LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

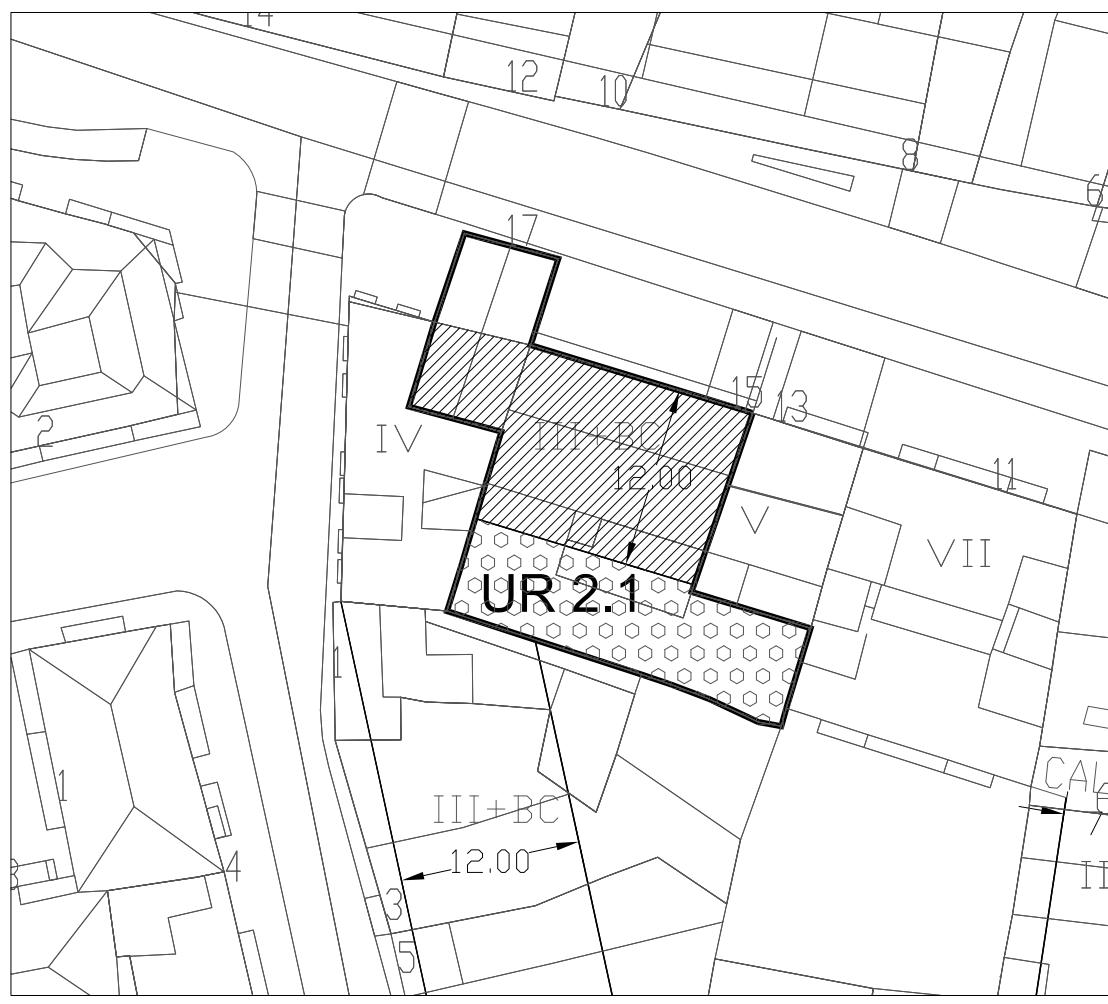
E: 1/1.500



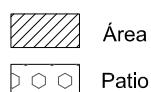
## ORDENACIÓN

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | ORDENANZA ZU-R1  |  | LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR                    |
|  | UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD           |  | LÍMITE DE LA UNIDAD DE REPARCELACIÓN DE ORDENACIÓN SINGULAR |
|  | RED SUPRAMUNICIPAL ESPACIO LIBRE VIA PECUARIA (NU-RVP) |  | ALINEACIÓN EXTERIOR   |
|  |  |  | ALINEACIÓN INTERIOR / FONDO EDIFICABLE                      |

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 2
Fincas catastrales incluidas	64412/02/03
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	414,39 m <sup>2</sup> s / 3,546%
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s )	795,90 m <sup>2</sup> c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	----
Suelo de cesión según porcentaje de participación	165,54 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	39,27 m <sup>2</sup> s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	-126,27 m <sup>2</sup> s
Costo de Urbanización y Gestión	109,38 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	126,27 M €
Costos totales de urbanización	235,65 M €



## ORDENACIÓN

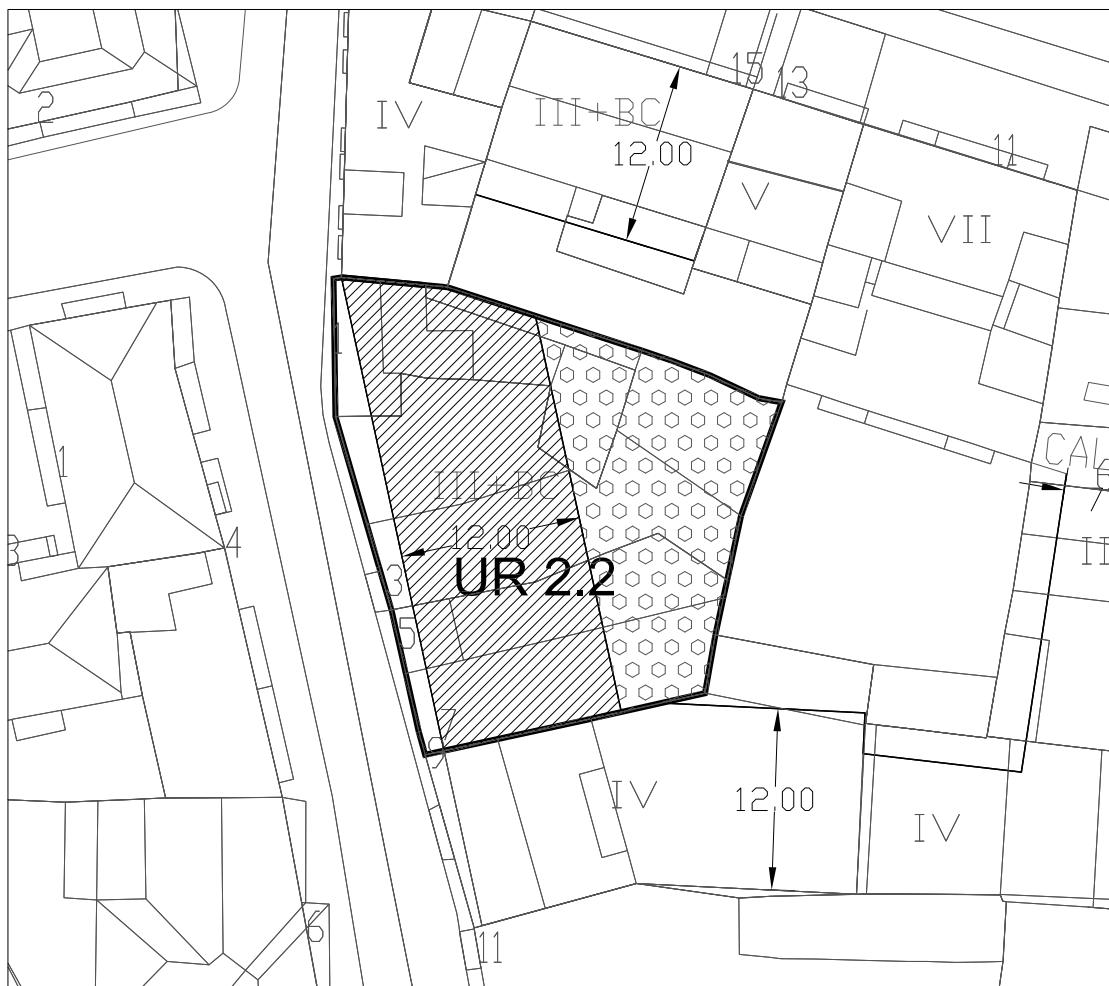


Área de movimiento de la edificación

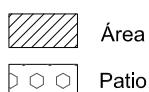
Límite de la Unidad de Reparcelación

Patio

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 2
Fincas catastrales incluidas	64412/52/53/54/55
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento) Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	649,61 m <sup>2</sup> s / 5,559%
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s )	1.169,29 m <sup>2</sup> c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	----
Suelo de cesión según porcentaje de participación	259,51 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	51,94 m <sup>2</sup> s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	-207,57 m <sup>2</sup> s
Costo de Urbanización y Gestión	171,46 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	207,94 M €
Costos totales de urbanización	379,03 M €



## ORDENACIÓN

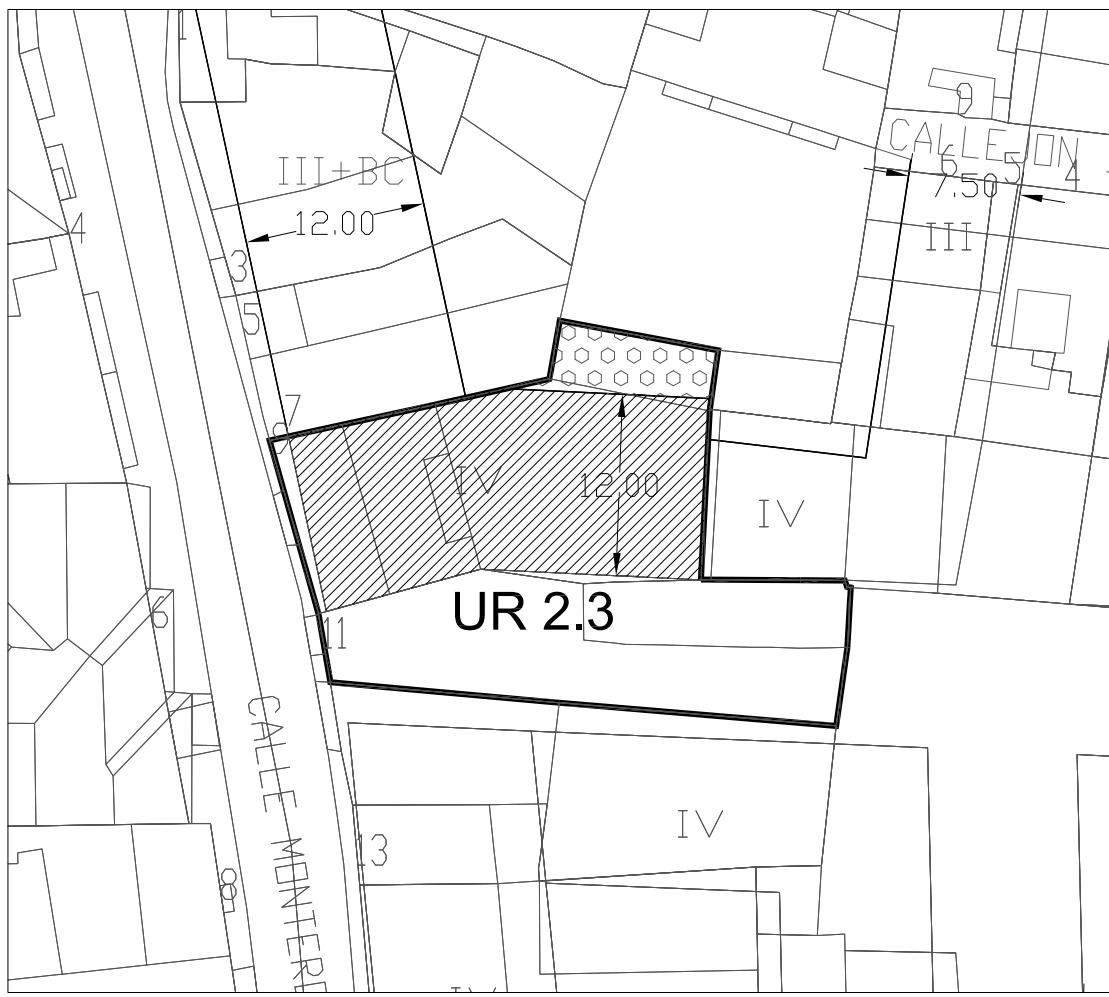


Área de movimiento de la edificación

Límite de la Unidad de Reparcelación

Patio

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 2
Fincas catastrales incluidas	64412/50/51
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	650,08 m <sup>2</sup> s / 5,563%
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s )	1.170,14 m <sup>2</sup> c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	----
Suelo de cesión según porcentaje de participación	259,69 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	292,66 m <sup>2</sup> s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	32,57 m <sup>2</sup> s
Costo de Urbanización y Gestión	171,59 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	32,57 M €
Costos totales de urbanización	139,09 M €



## ORDENACIÓN



Área de movimiento de la edificación

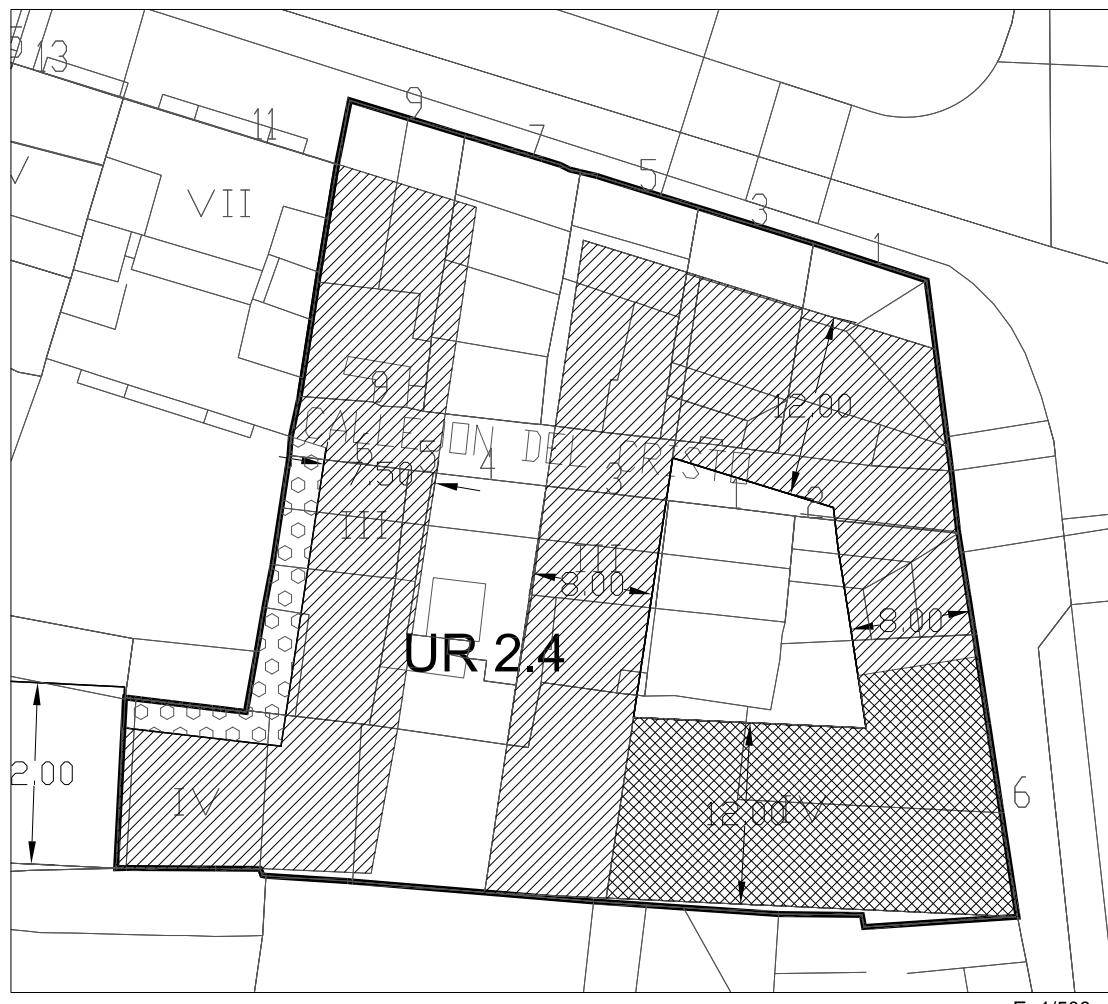


Límite de la Unidad de Reparcelación



Patio

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 2
Fincas catastrales incluidas	64412/06/07/08/09/10/11/ 12/13/14/15/16/17/18
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento) Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	2.052,29 m <sup>2</sup> s / 17,563%
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s )	3.694,12 m <sup>2</sup> c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	1.355,93 m <sup>2</sup> c
Suelo de cesión según porcentaje de participación	819,95 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	647,75 m <sup>2</sup> s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	-172,10 m <sup>2</sup> s
Costo de Urbanización y Gestión	541,7 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	172,10 M €
Costos totales de urbanización	713,8 M €



## ORDENACIÓN

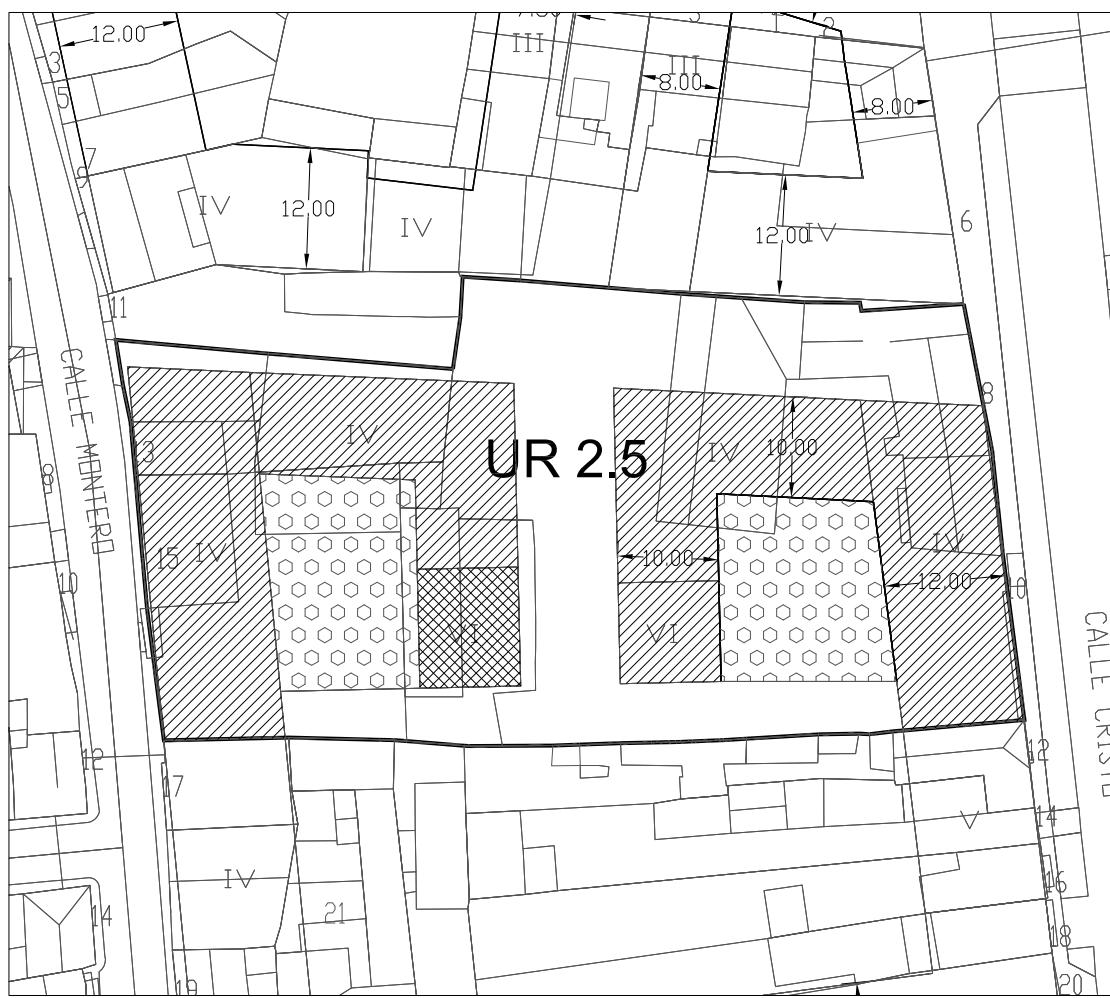
Área de movimiento de la edificación

Límite de la Unidad de Reparcelación

Ubicación de la diferencia de edificabilidad en ordenanza ZU-R1-2

Patio

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 2
Fincas catastrales incluidas	64412/19/47/48/49
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	3.543,85 m <sup>2</sup> s / 30,327%
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s )	6.378,93 m <sup>2</sup> c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	708,77 m <sup>2</sup> c
Suelo de cesión según porcentaje de participación	1.415,70 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	1317,29 m <sup>2</sup> s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	-98,41 m <sup>2</sup> s
Costo de Urbanización y Gestión	935,39 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	98,41 M €
Costos totales de urbanización	1033,8 M €



## ORDENACIÓN



Área de movimiento de la edificación



Ubicación de la diferencia de edificabilidad en ordenanza ZU-R1-2

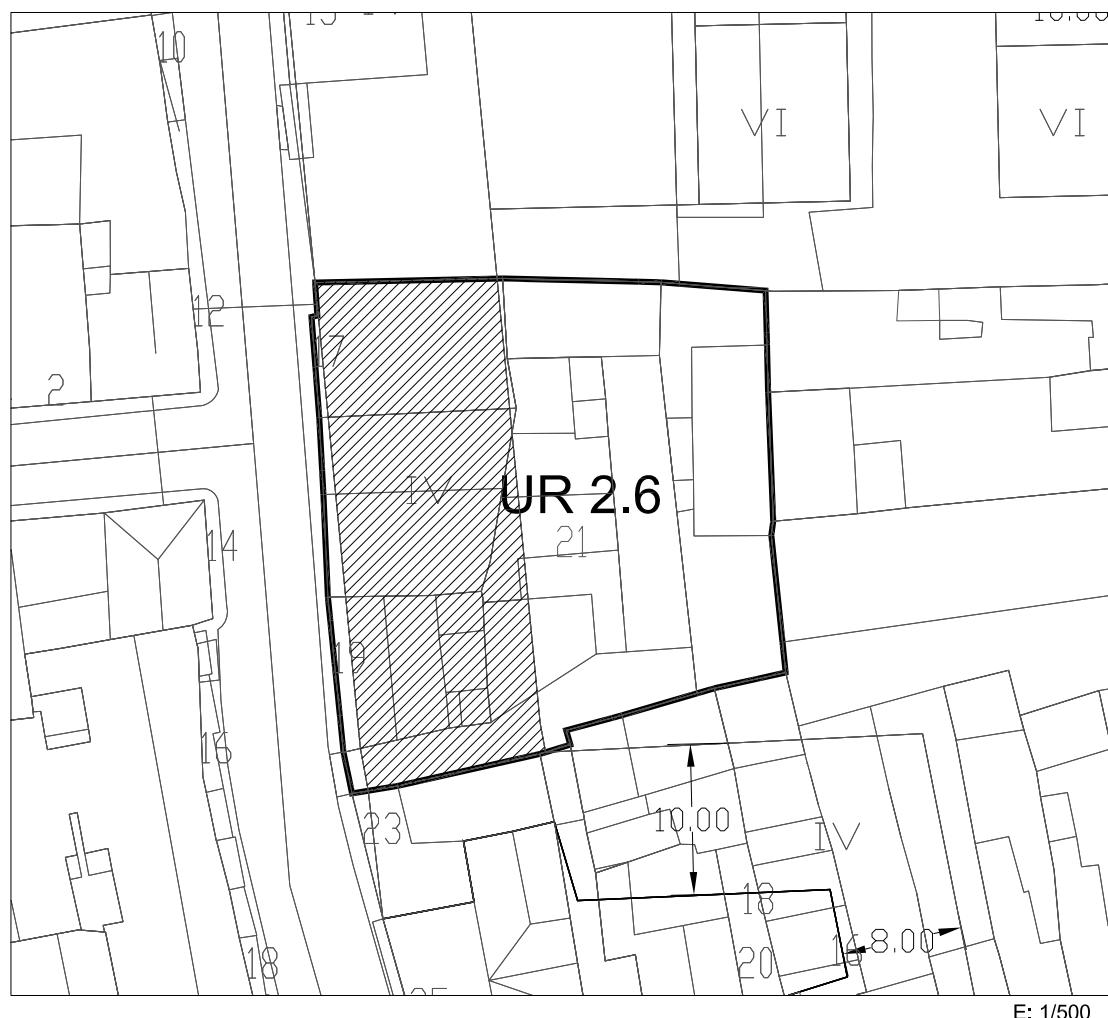


Límite de la Unidad de Reparcelación



Patio

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 2
Fincas catastrales incluidas	64412/41/42/43/44/45/46/56
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento) Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	812,41 m <sup>2</sup> s / 6,952%
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s )	1.462,34 m <sup>2</sup> c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	----
Suelo de cesión según porcentaje de participación	324,54 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	420,05 m <sup>2</sup> s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	96,51 m <sup>2</sup> s
Costo de Urbanización y Gestión	219,43 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	96,51 M €
Costos totales de urbanización	118,93 M €



## ORDENACIÓN

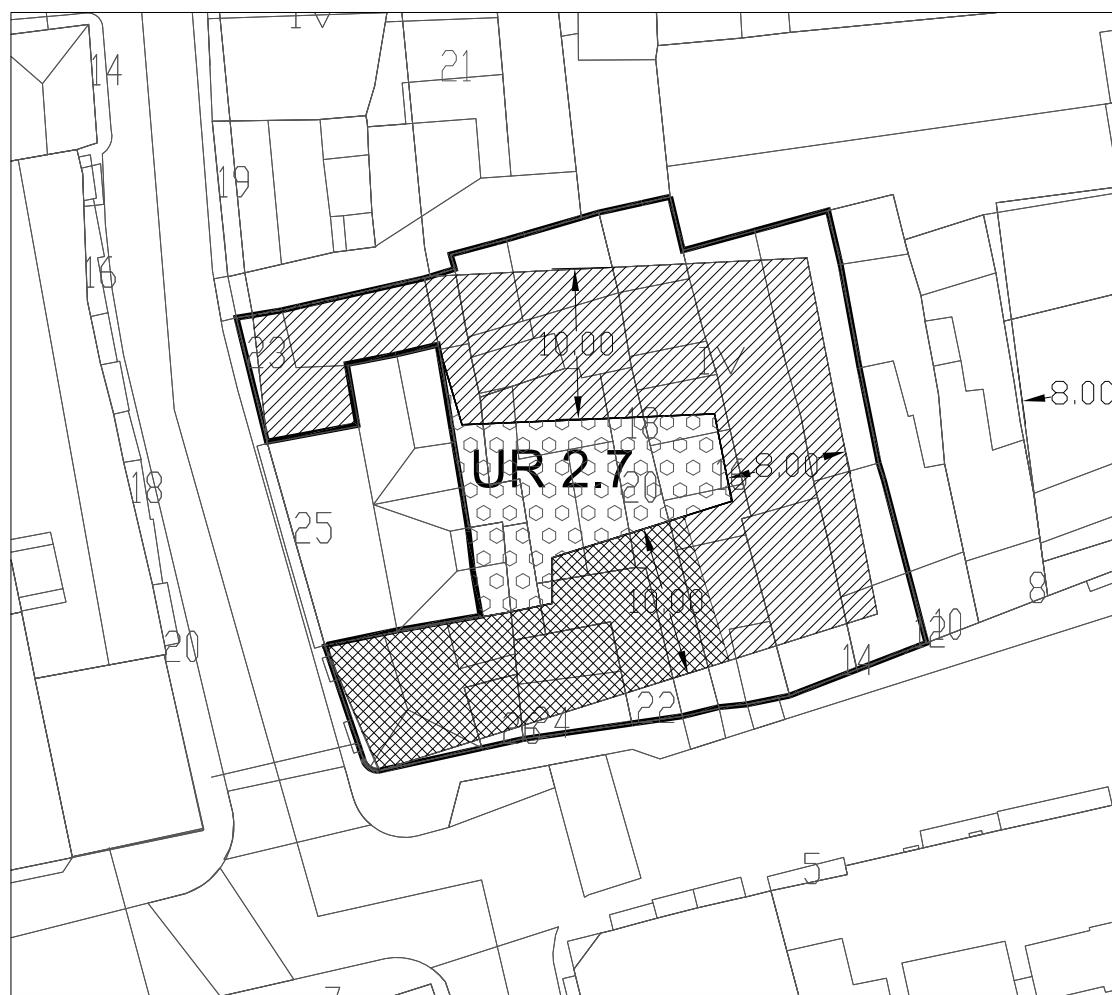


Área de movimiento de la edificación



Límite de la Unidad de Reparcelación

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 2
Fincas catastrales incluidas	64412/30/31/32/33/34/35/ 36/37/38/39/40
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento) Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	1.048,7 m <sup>2</sup> s / 8,975%
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s )	1.887,6 m <sup>2</sup> c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	861,07 m <sup>2</sup> c
Suelo de cesión según porcentaje de participación	418,93 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	415,24 m <sup>2</sup> s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	-3,59 m <sup>2</sup> s
Costo de Urbanización y Gestión	276,8 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	3,69 M €
Costos totales de urbanización	280,50 M €



## ORDENACIÓN

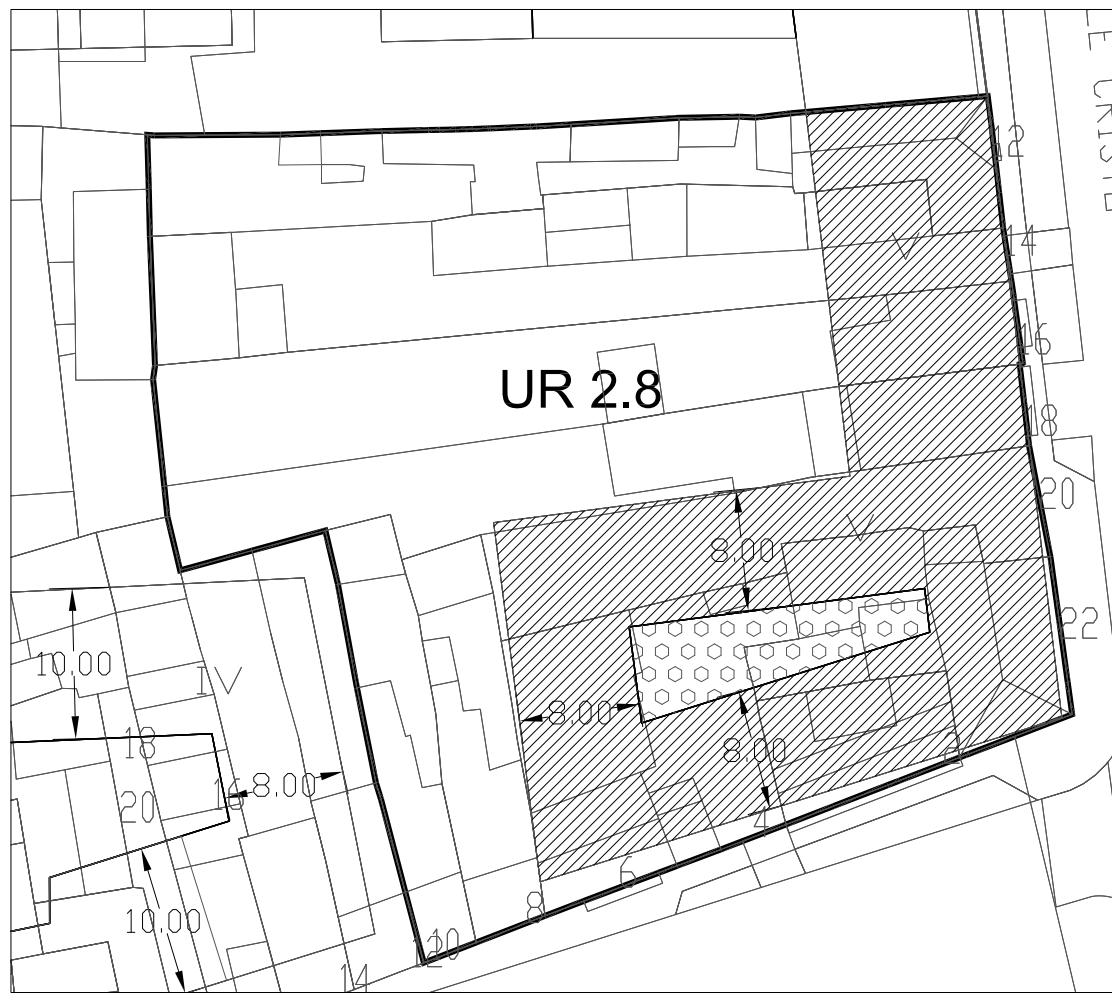
Área de movimiento de la edificación

Límite de la Unidad de Reparcelación

Ubicación de la diferencia de  
edificabilidad en ordenanza ZU-R1-2

Patio

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 2
Fincas catastrales incluidas	64412/20/21/22/23/24/25 26/27/28/29
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento) Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	2.514,02 m <sup>2</sup> s / 21,514%
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s )	4.925,24 m <sup>2</sup> c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	----
Suelo de cesión según porcentaje de participación	1.004,3 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	1.484,26 m <sup>2</sup> s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	479,96 m <sup>2</sup> s
Costo de Urbanización y Gestión	663,57 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	479,96 M €
Costos totales de urbanización	183,61 M €



## ORDENACIÓN



Área de movimiento de la edificación



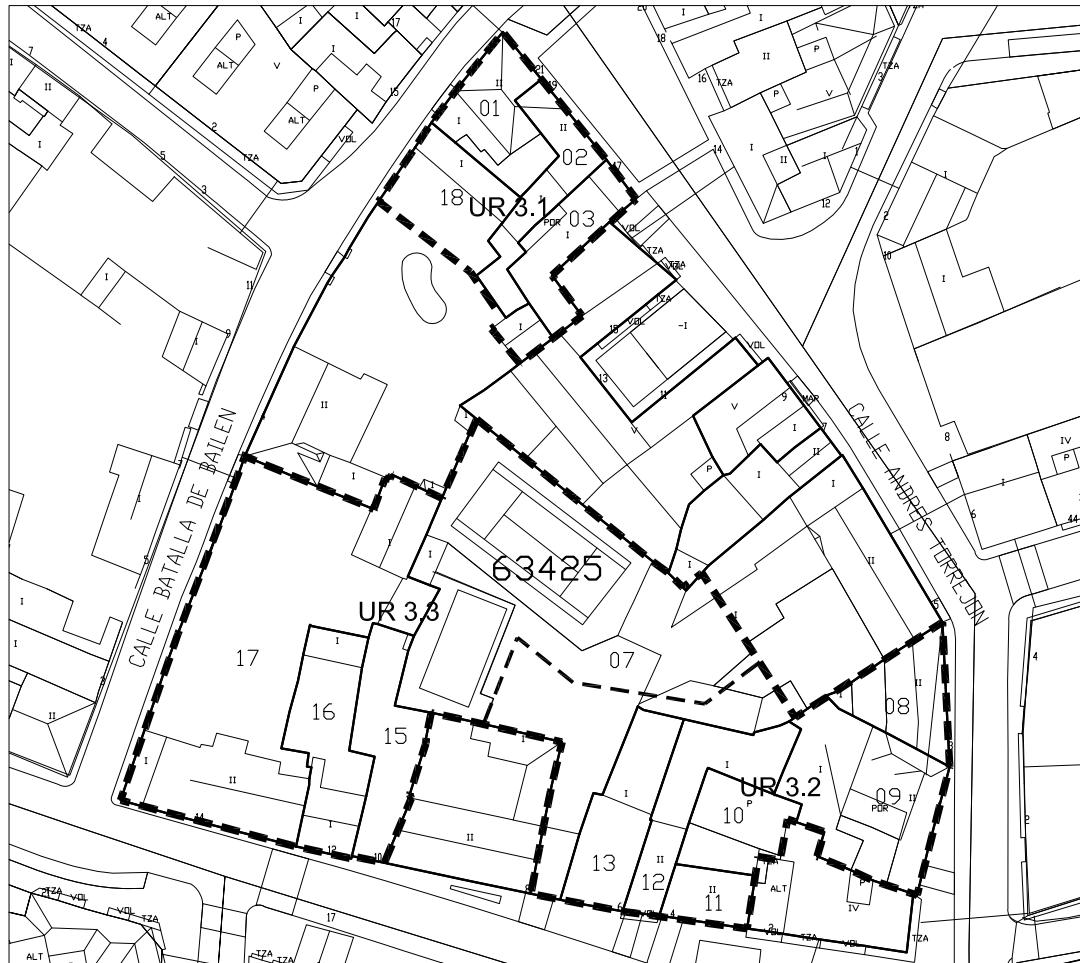
Límite de la Unidad de Reparcelación



Patio

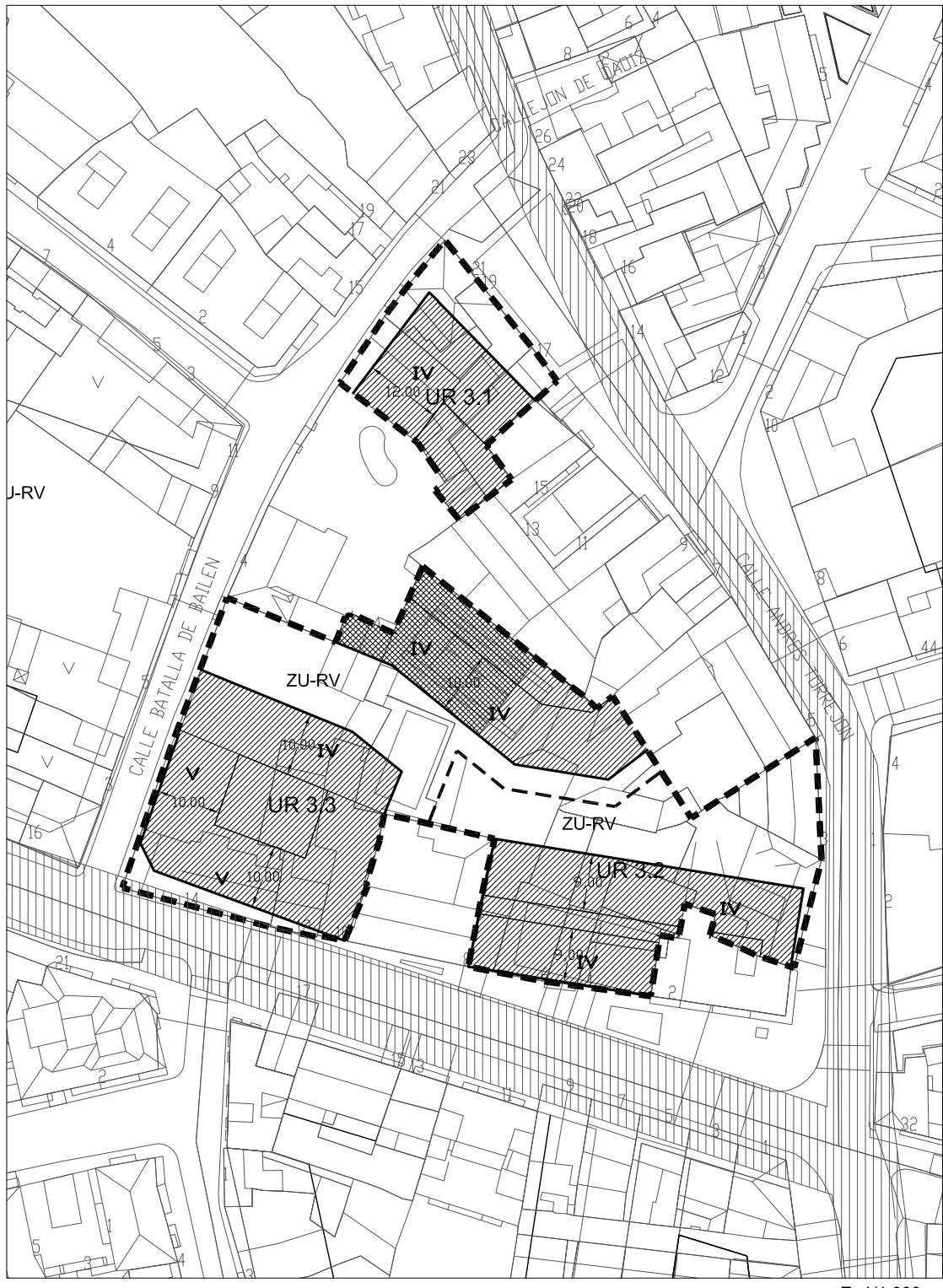
Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	4.744,91 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m <sub>C</sub> <sup>2</sup> / m <sub>S</sub> <sup>2</sup> )	8.540,34 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	9.489,82 m <sup>2</sup> c
Diferencia (2) - (1)	948,98 m <sup>2</sup> c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	527,21 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	2.091,42 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	1.742,86 m <sup>2</sup> s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	348,56 m <sup>2</sup> s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	1.742,86 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	348,56 M €
Gasto Total (Su - Se) M	1.394,30 M €

## PARCELARIO INICIAL



— — — LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

E: 1/1.000



## ORDENACIÓN

ORDENANZA ZU-R1

LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R1

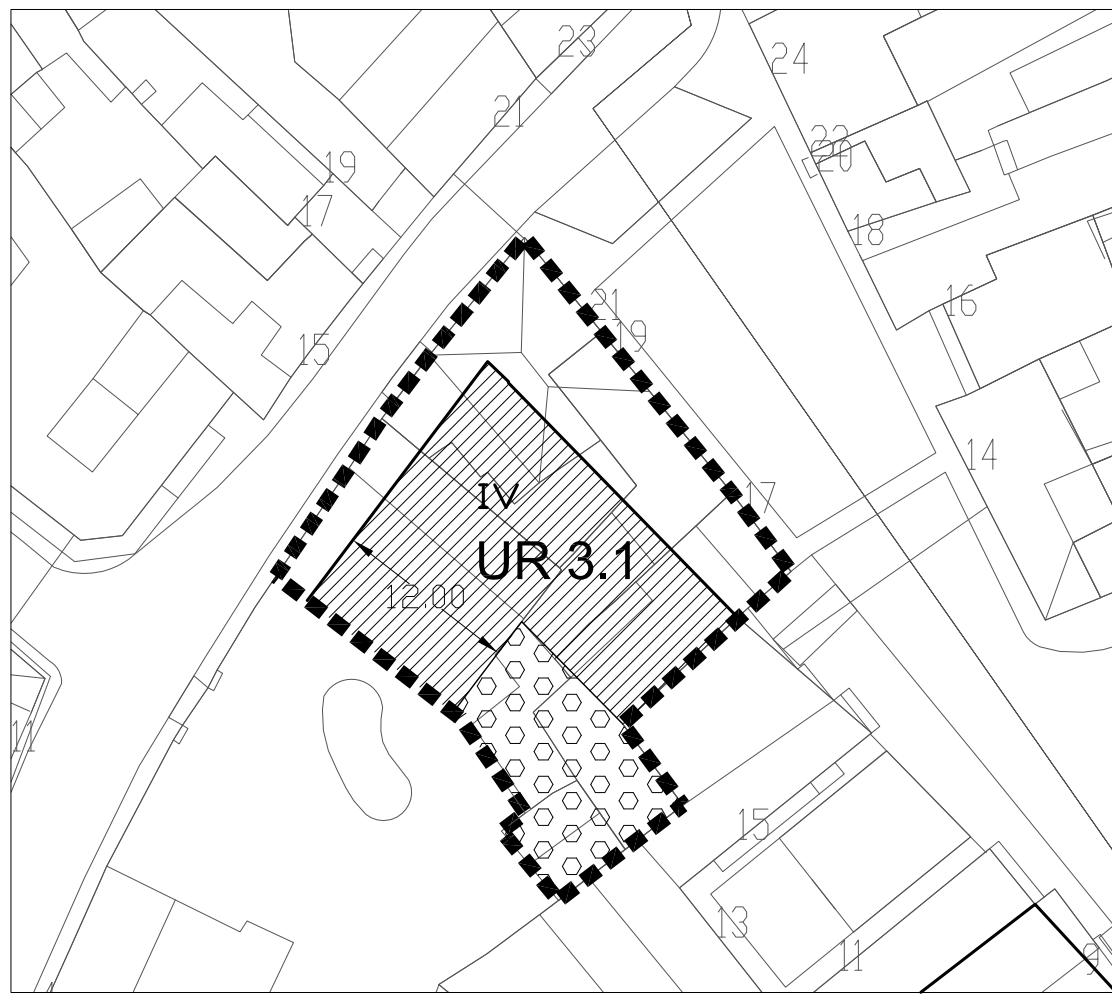
LÍMITE DE LA UNIDAD DE REPARCELACIÓN DE ORDENACIÓN SINGULAR

RED SUPRAMUNICIPAL ESPACIO LIBRE VÍA PECUARIA (NU-RVP)

ALINEACIÓN EXTERIOR

ALINEACIÓN INTERIOR / FONDO EDIFICABLE

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 3
Fincas catastrales incluidas	63425/01/02/03/18
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	705,82 m <sup>2</sup> s / 14,87%
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s )	1.270,48 m <sup>2</sup> c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	
Suelo de cesión según porcentaje de participación	311,11 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	231,17 m <sup>2</sup> s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	-79,94 m <sup>2</sup> s
Costo de Urbanización y Gestión	233,33 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	-79,94 M €
Costos totales de urbanización	313,27 M €

**ORDENACIÓN**

Área de movimiento de la edificación

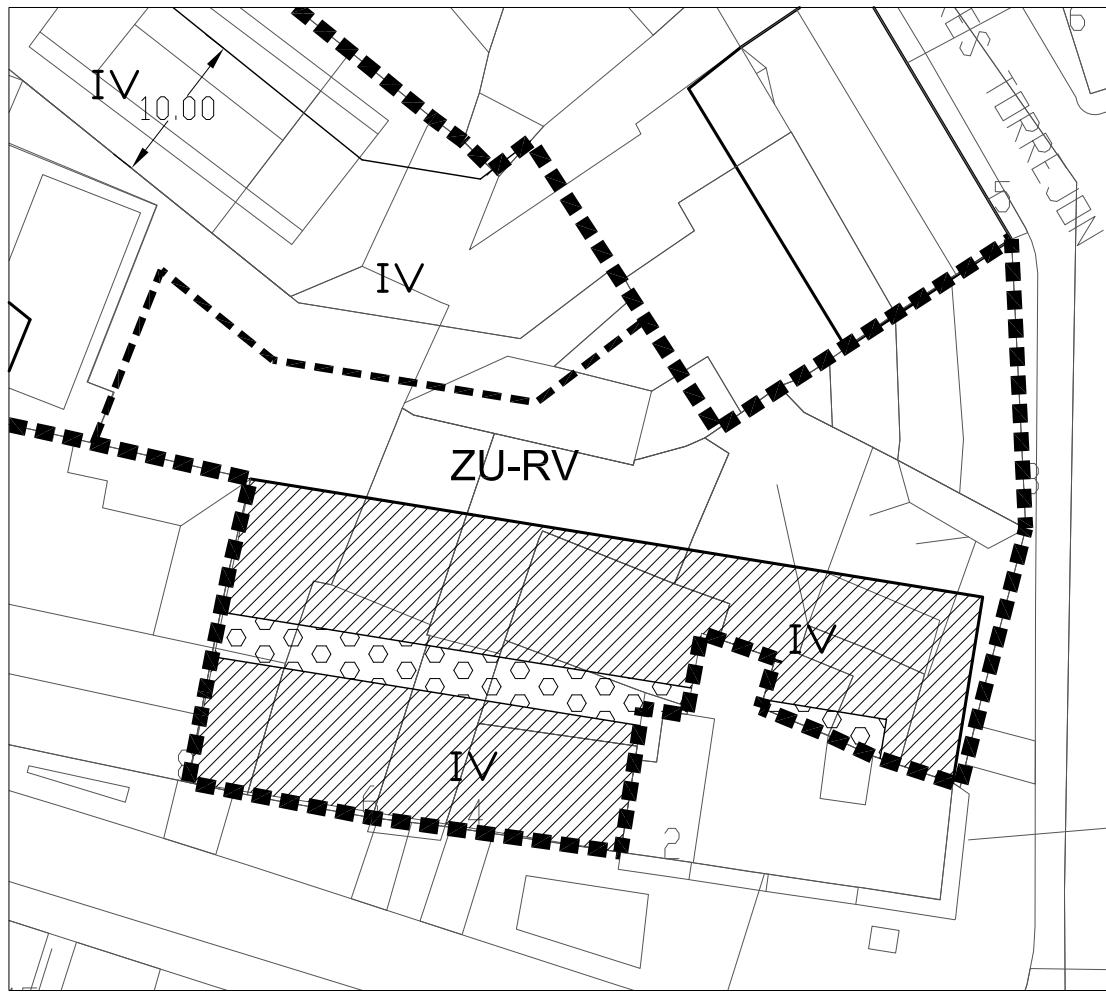


Patio



Límite de la Unidad de Reparcelación

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 3
Fincas catastrales incluidas	63425/07/08/09/10/11/12/13
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	1.523 m <sup>2</sup> s / 32,10%
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s )	2.741,40 m <sup>2</sup> c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	---
Suelo de cesión según porcentaje de participación	671,29 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	726,08 m <sup>2</sup> s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	54,79 m <sup>2</sup> s
Costo de Urbanización y Gestión	503,47 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	54,79 M €
Costos totales de urbanización	448,79 M €



## ORDENACIÓN



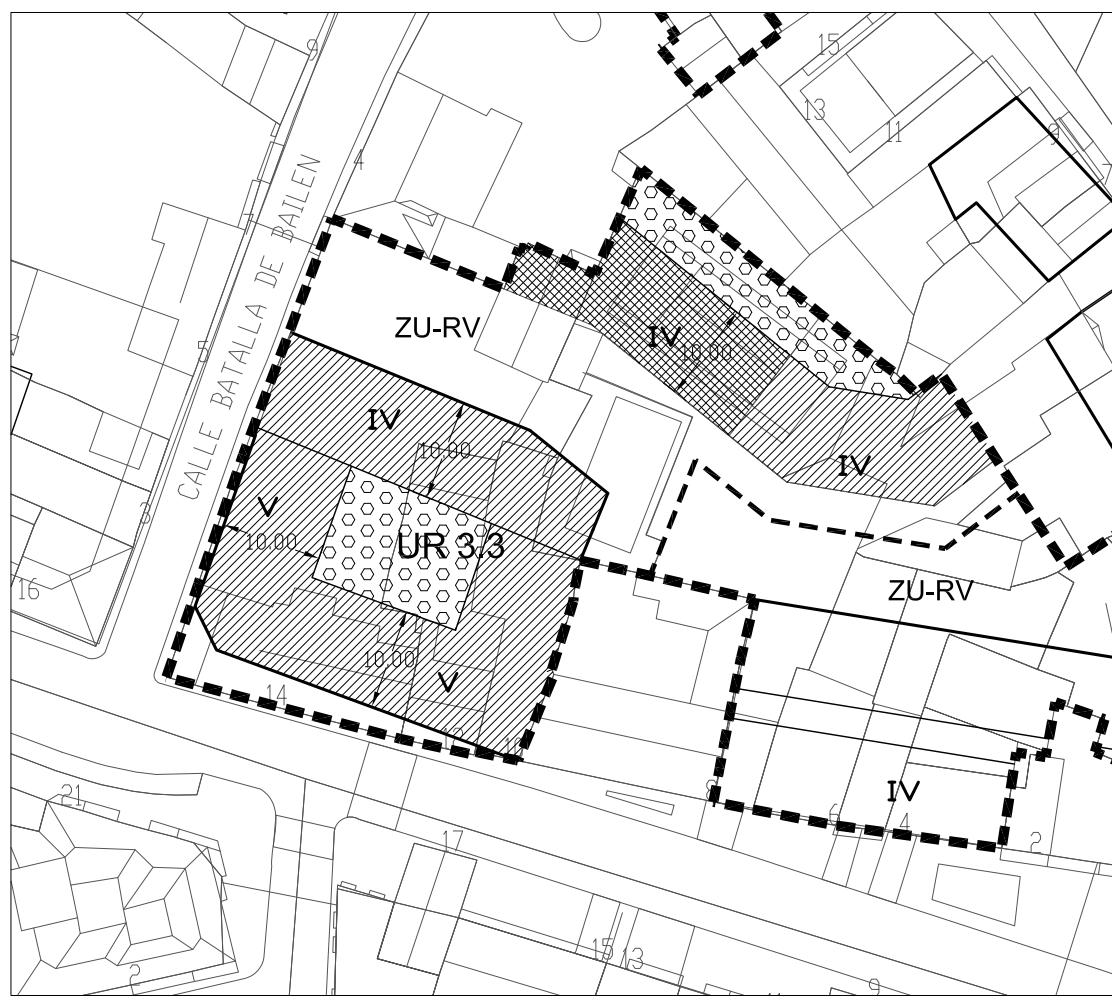
Área de movimiento de la edificación

— — — Límite de la Unidad de Reparcelación



Patio

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 3
Fincas catastrales incluidas	63425/07/15/16/17
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	2.516,09 m <sup>2</sup> s / 53,03 %
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s )	4.528,96 m <sup>2</sup> c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	948,98 m <sup>2</sup> c
Suelo de cesión según porcentaje de participación	1.109,02 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	1.134,17 m <sup>2</sup> s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	25,79 m <sup>2</sup> s
Costo de Urbanización y Gestión	1.006,06 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	25,15 M €
Costos totales de urbanización	980,91 M €



## ORDENACIÓN

Área de movimiento de la edificación

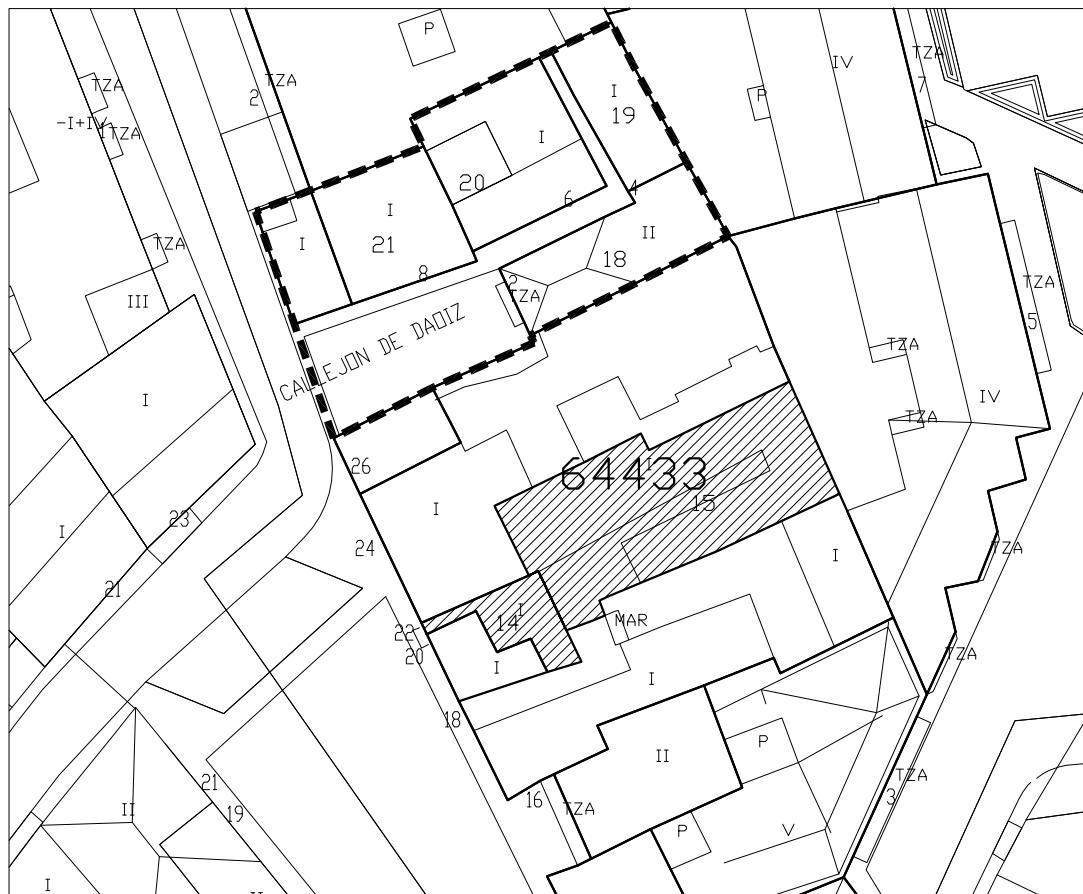
Patio

Límite de la Unidad de Reparcelación

Ubicación de la edificabilidad en exceso.  
Ordenanza ZU-R1

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S). Parcelas catastrales 64433/18/19/20/21 (A efecto de computo de aprovechamiento)	312,17 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m <sup>2</sup> <sub>c</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> ) Parcelas catastrales 64433/14/15/18/19/20/21	561,91 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	930,06 m <sup>2</sup> c
Diferencia (2) - (1)	368,15 m <sup>2</sup> c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	204,53 m <sup>2</sup> s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	
Suelo de cesión obligatoria (viales)	73,467 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	178 m <sup>2</sup> s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	92,04 m <sup>2</sup> s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	178 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	92,04 M €
Gasto Total (Su - Se) M	85,96 M €

## PARCELARIO INICIAL



■ Dotación a obtener por ocupación directa con aprovechamiento situado en el A.O.S

— LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S). Parcelas catastrales 64433/9/10/11 (A efecto de computo de aprovechamiento)	281,81 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m <sub>c</sub> <sup>2</sup> / m <sub>S</sub> <sup>2</sup> ) Parcelas catastrales 64433/12/13	507,26 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	942,55 m <sup>2</sup> c
Diferencia (2) - (1)	435,29 m <sup>2</sup> c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	241,83 m <sup>2</sup> s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	
Suelo de cesión obligatoria (viales)	31,5 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	31,5 m <sup>2</sup> s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	87,06 m <sup>2</sup> s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	31,5 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	108,82 M €
Gasto Total (Su - Se) M	-55,56 M €

## PARCELARIO INICIAL



■ Dotación a obtener por ocupación directa con aprovechamiento situado en el A.O.S.

— — — LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

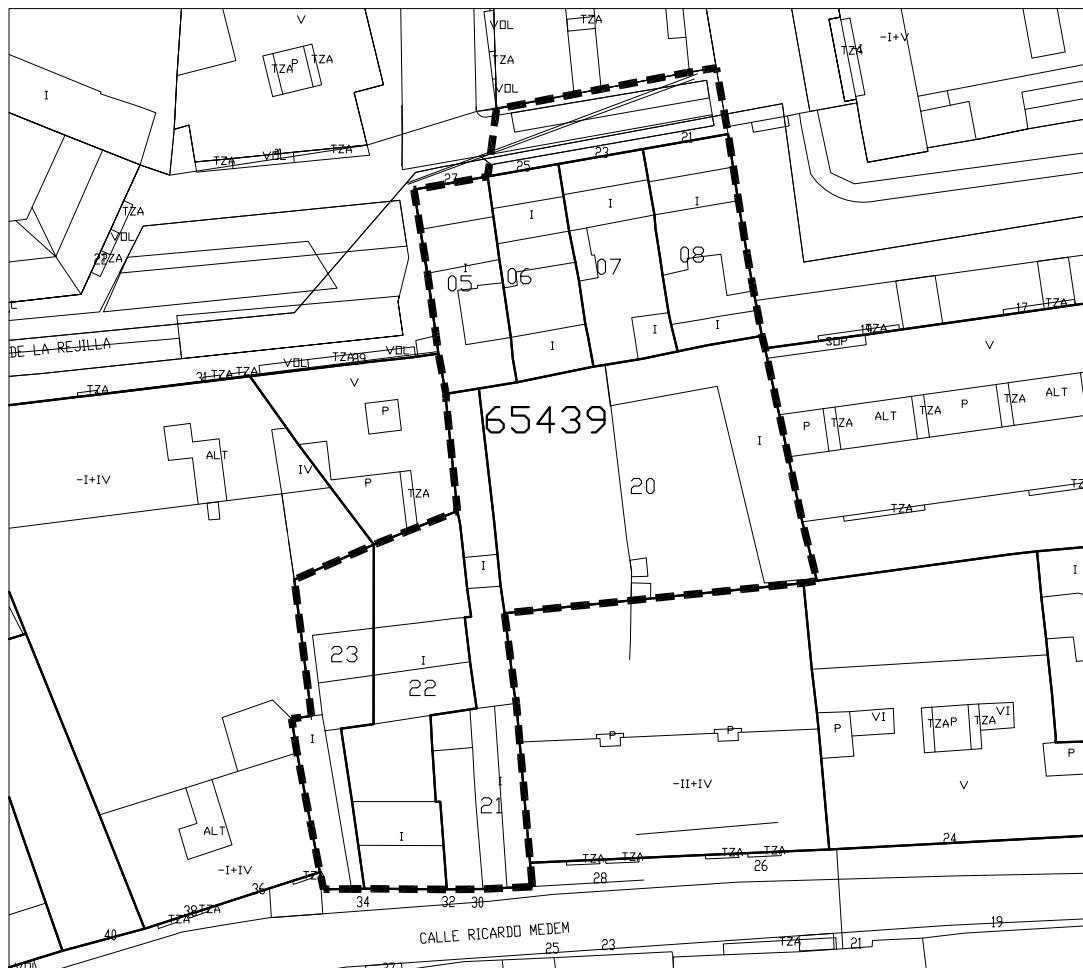


## ORDENACIÓN

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | ORDENANZA ZU-R1   |  | LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR |
|  | UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD. ORDENANZA ZU-R1 |  | ALINEACIÓN EXTERIOR                      |
|  | REDES POR OCUPACIÓN DIRECTA CON EDIFICABILIDAD EN EL ÁMBITO   |  | ALINEACIÓN INTERIOR / FONDO EDIFICABLE   |
|  | RED SUPRAMUNICIPAL ESPACIO LIBRE VÍA PECUARIA (NU-RVP)        |  |  |

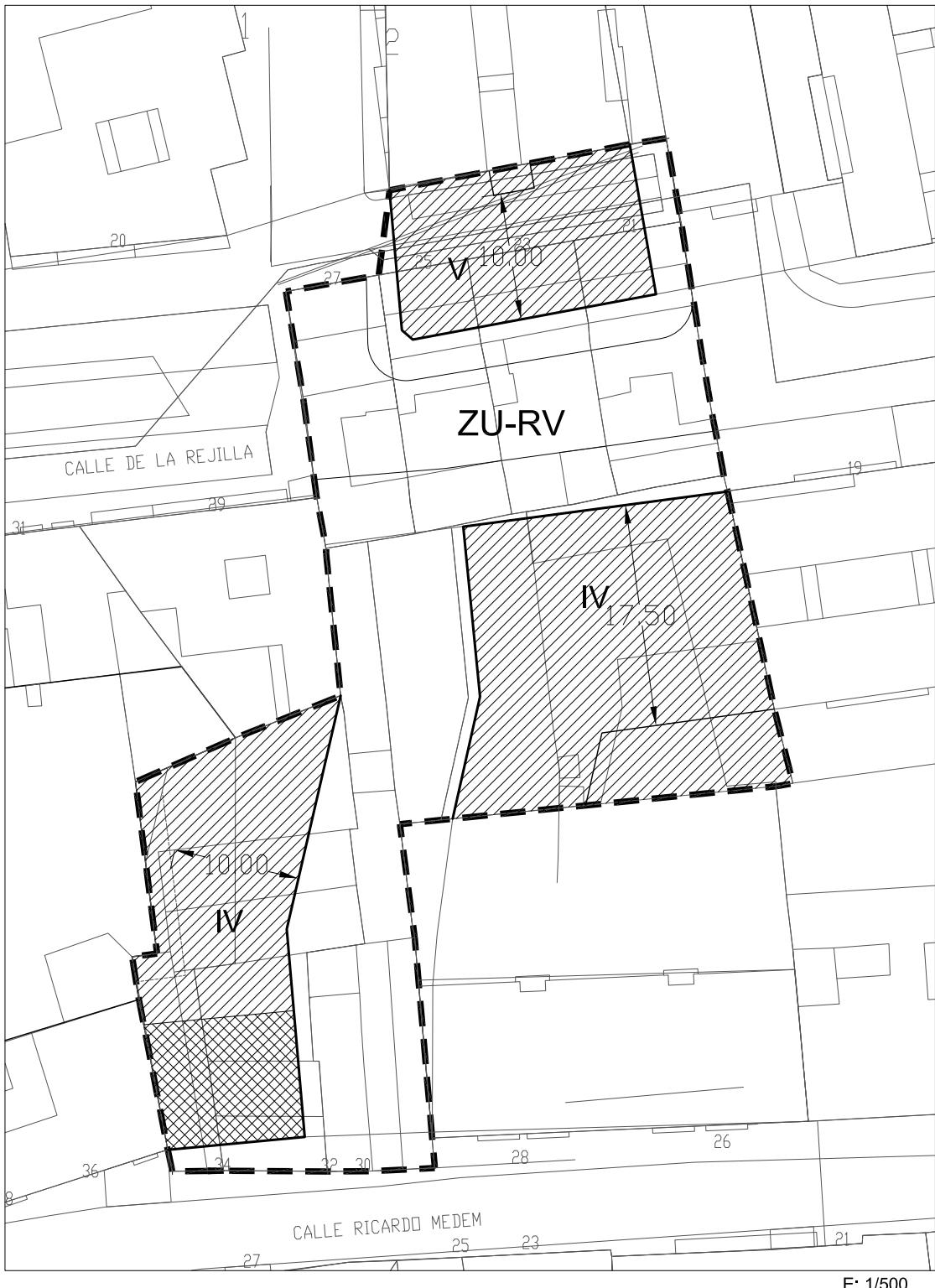
Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	2.275,4 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m <sup>2</sup> <sub>C</sub> / m <sup>2</sup> <sub>S</sub> )	4.095,72 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	4.550,8 m <sup>2</sup> c
Diferencia (2) - (1)	455,08 m <sup>2</sup> c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	252,80 m s <sup>2</sup>
Suelo de cesión obligatoria (viales)	1.197,55 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	1.349,72 m <sup>2</sup> s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	114 m <sup>2</sup> s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	1.349,72 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	114 M €
Gasto Total (Su - Se) M	1.235,72 M €

## PARCELARIO INICIAL



#### **— — — LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR**

E: 1/750



## ORDENACIÓN

E: 1/500

 ORDENANZA ZU-R1

#### — — — LÍMITE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

## UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R1

## — ALINEACIÓN EXTERIOR

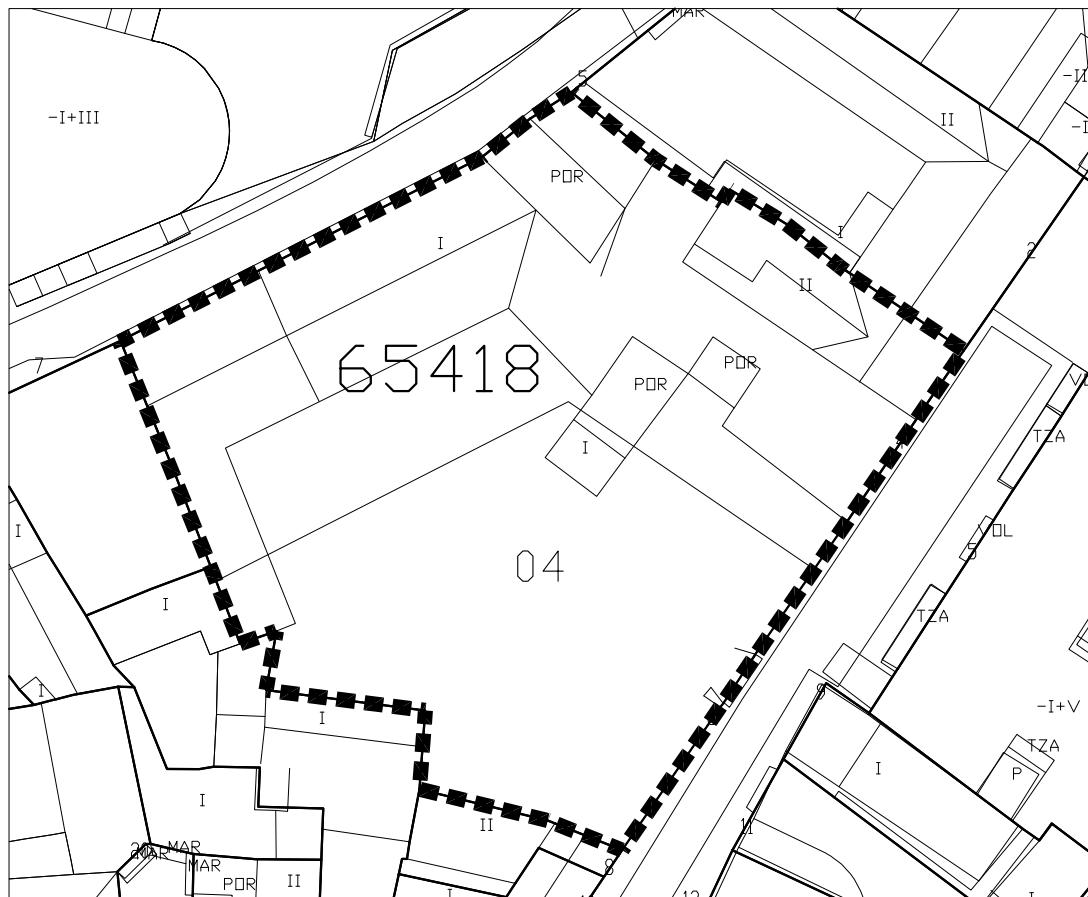
---

— ALINEACIÓN INTERIOR / FONDO EDIFICABLE

\* SI POR NECESIDADES DE LA CIUDAD FUERA NECESARIO, LAS CALLES DE CESIÓN PODRÍAN OBTENERSE POR EXPROPIACIÓN U OCUPACIÓN DIRECTA.

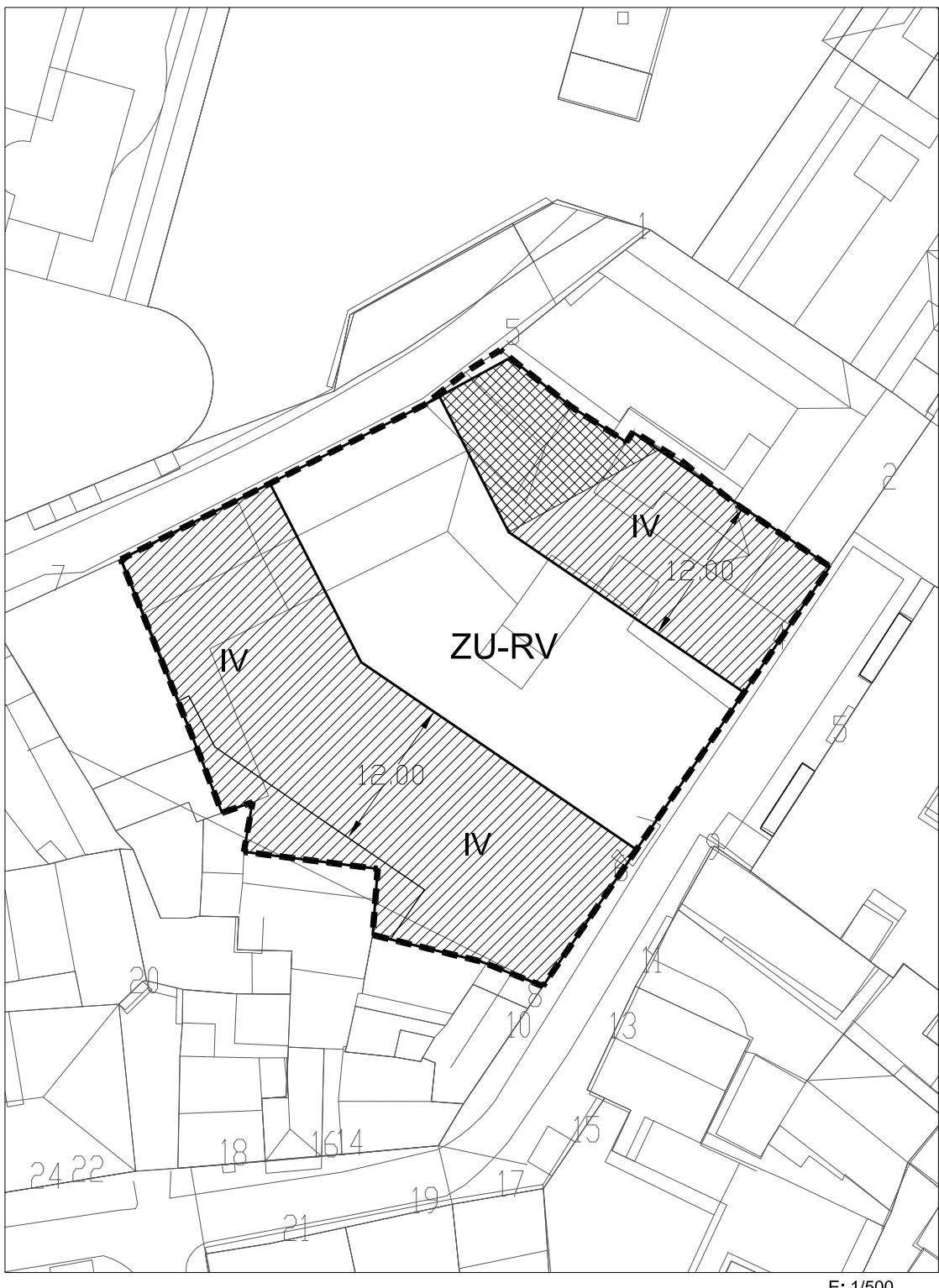
Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	1.592,18 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m <sub>C</sub> <sup>2</sup> / m <sub>S</sub> <sup>2</sup> )	2.865,92 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	3.184,36 m <sup>2</sup> c
Diferencia (2) - (1)	318,44 m <sup>2</sup> c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	176,91 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	675,26 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	675,26 m <sup>2</sup> s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	112,66 m <sup>2</sup> s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	675,26 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	112,66 M €
Gasto Total (Su - Se) M	562,6 M €

## PARCELARIO INICIAL



— — — LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

E: 1/500



## ORDENACIÓN

ORDENANZA ZU-R1

LÍMITE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE  
EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R1

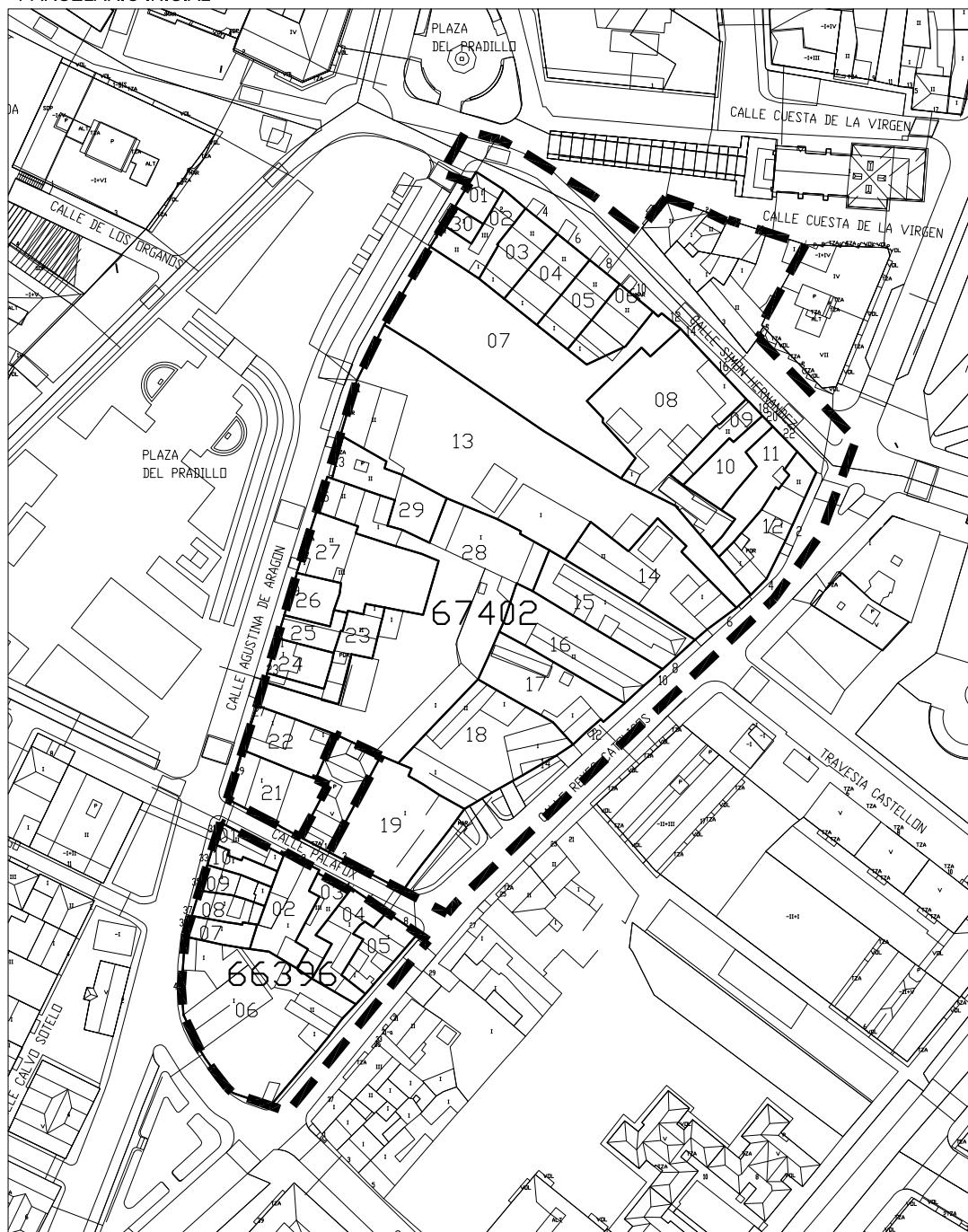
ALINEACIÓN EXTERIOR

\* SE AUTORIZA LA EDIFICACIÓN DE APARCAMIENTO  
PRIVADO BAJO RASANTE DE LA RED VIARIA

ALINEACIÓN INTERIOR / FONDO EDIFICABLE

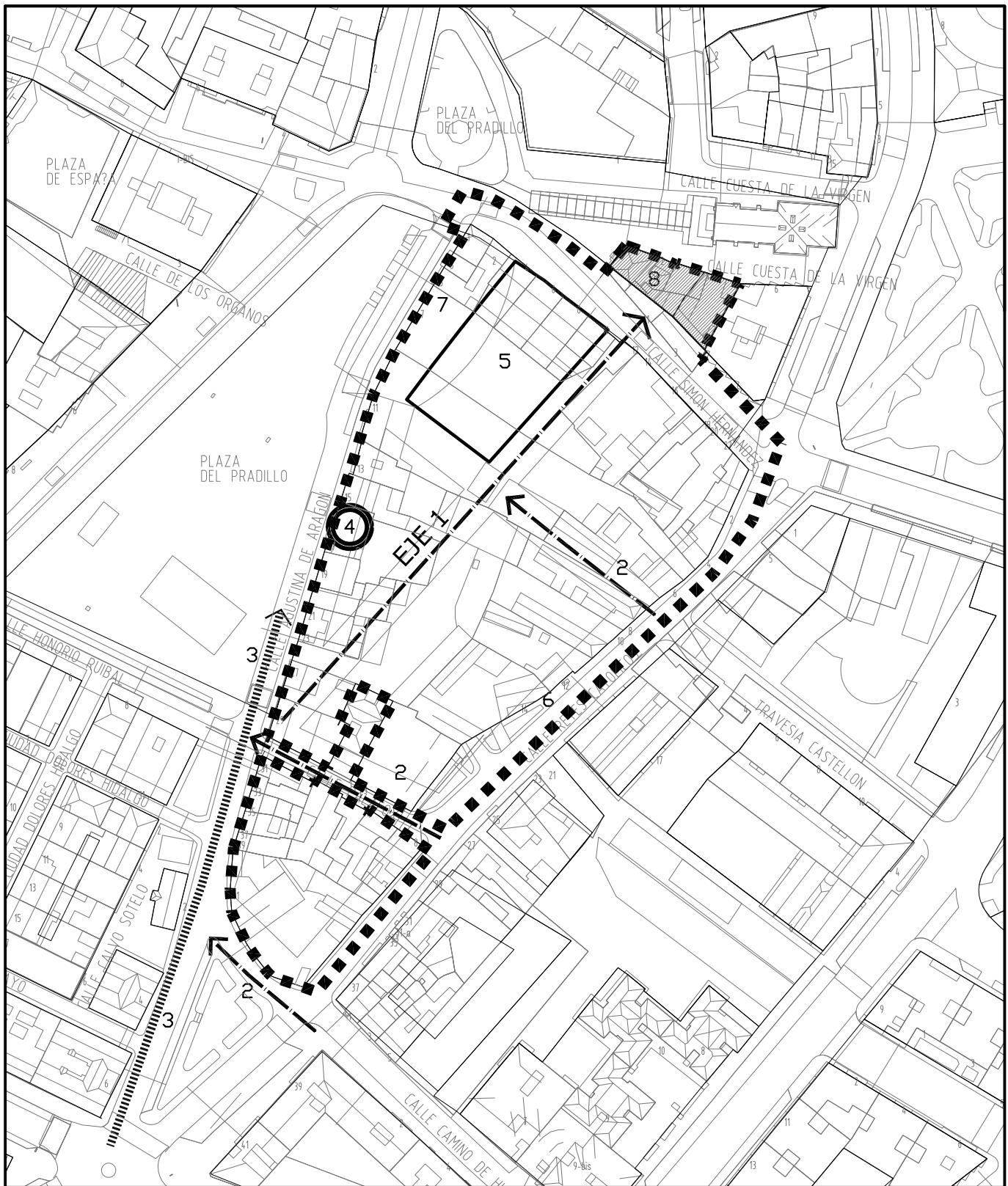
Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	13.528,14 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad resulante de la aplicación de ordenanza (S x 1,8m <sub>c</sub> <sup>2</sup> / m <sub>s</sub> <sup>2</sup> )	24.350,66 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad en exceso para redes obtenida por procedimiento oneroso	5.411 m <sup>2</sup> c
Suelo de cesión obligatoria (viales)	A fijar en P.E
Suelo a Urbanizar (Su)	A fijar en P.E
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	A fijar en P.E

## PARCELARIO INICIAL



— — — LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

E: 1/2.000



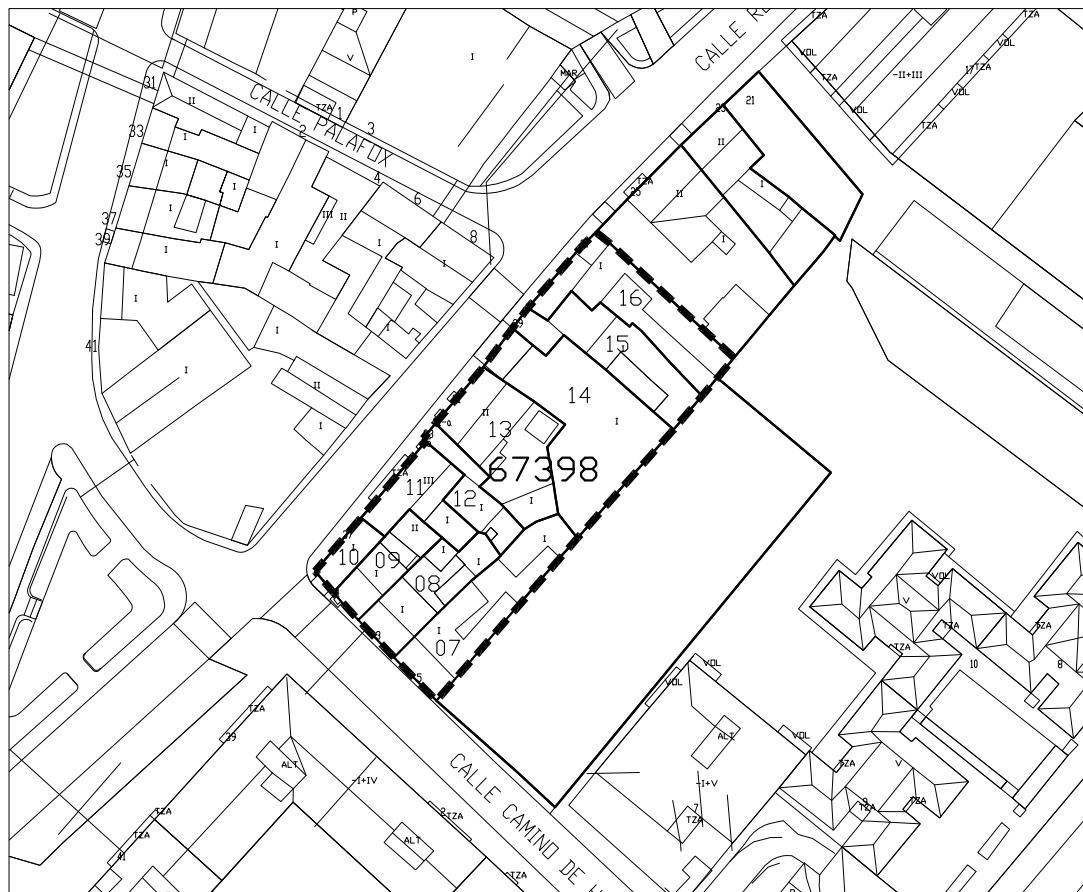
1/1500

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL AOS-8**

1. Mantener perspectiva hacia la ermita
2. Mantener itinerarios transversales peatonales o de tráfico mixto
3. Prolongar itinerario peatonal de Red General en c/ Agustina de Aragón
4. Ubicación de hito de referencia
5. Ubicación zona de equipamiento privado
6. Ampliar c/ Reyes Católicos
7. Situar espacio libre frente a la plaza de Pradillo
8. Tratamiento de las medianeras de la edificación en el entorno de la ermita considerando que se trata de un BIC

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	1.432,12 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m <sup>2</sup> <sub>C</sub> / m <sup>2</sup> <sub>S</sub> )	2.577,82 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	2.864,24 m <sup>2</sup> c
Diferencia (2) - (1)	286,42 m <sup>2</sup> c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	159,12 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	297,4 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	297,4 m <sup>2</sup> s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	100,8 m <sup>2</sup> s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	297,4 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	100,8 M €
Gasto Total (Su - Se) M	196,6 M €

PARCELARIO INICIAL



— — — LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

E: 1/1.000



## ORDENACIÓN

E: 1/500



ORDENANZA ZU-R1-2



LÍMITE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE  
EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R1-2

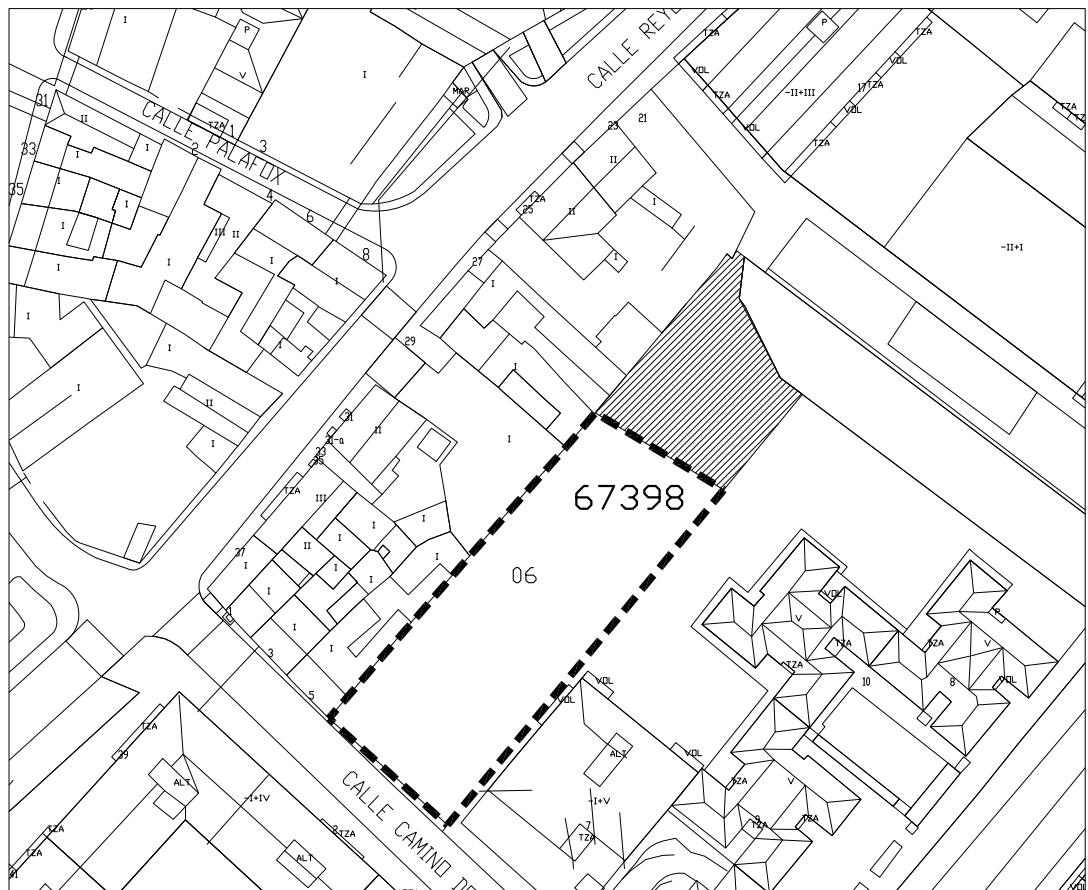
ALINEACIÓN EXTERIOR

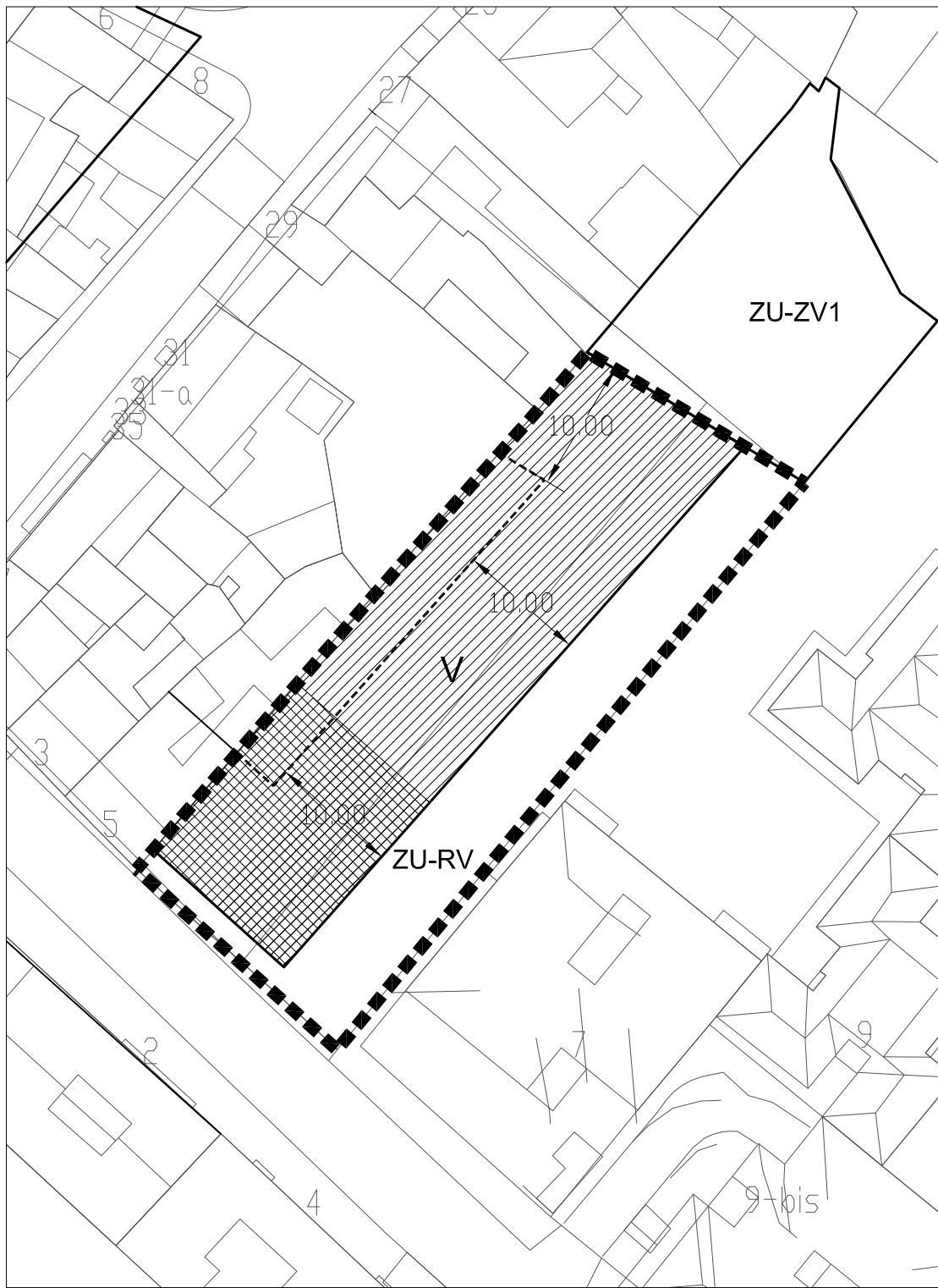


ALINEACIÓN INTERIOR / FONDO EDIFICABLE

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	1.128,6 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m <sup>2</sup> <sub>C</sub> / m <sup>2</sup> <sub>S</sub> )	2.031,48 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	3.078,40 m <sup>2</sup> c
Diferencia (2) - (1)	1.046,92 m <sup>2</sup> c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	410,6 m <sup>2</sup> s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	471,12 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	390,3 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	390,3 m <sup>2</sup> s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	237,32 m <sup>2</sup> s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	390,3 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	237,32 M €
Gasto Total (Su - Se) M	152,98 M €

PARCELARIO INICIAL





ORDENACIÓN

E: 1/500



ORDENANZA ZU-R1-2



LÍMITE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE  
EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R1-2

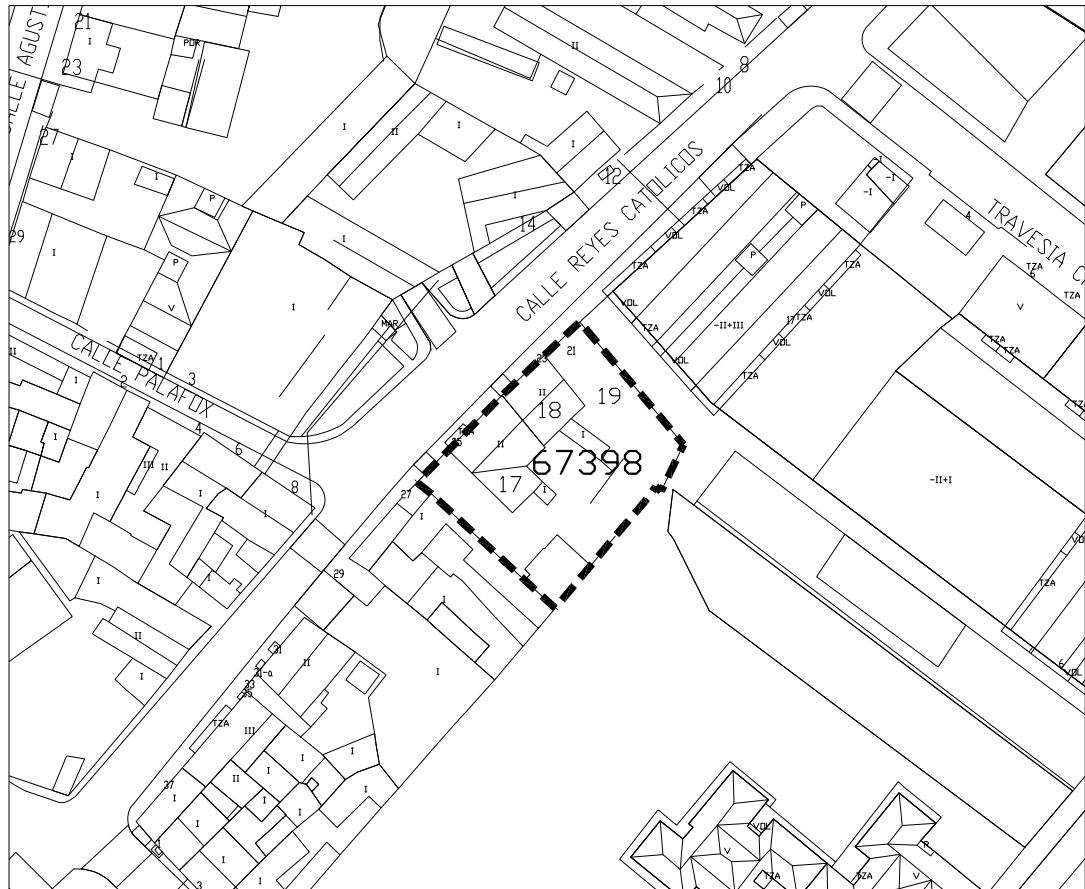
ALINEACIÓN EXTERIOR



ALINEACIÓN INTERIOR / FONDO EDIFICABLE

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	673,2 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m <sup>2</sup> <sub>C</sub> / m <sup>2</sup> <sub>S</sub> )	1.211,76 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	1.346,40 m <sup>2</sup> c
Diferencia (2) - (1)	134,64 m <sup>2</sup> c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	74,80 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	260,4 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	260,4 m <sup>2</sup> s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	36 m <sup>2</sup> s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	260,4 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	36 M €
Gasto Total (Su - Se) M	224 M €

PARCELARIO INICIAL



— — — LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

E: 1/1.000



## ORDENACIÓN

E: 1/500



ORDENANZA ZU-R1-2



LÍMITE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE  
EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R1-2

ALINEACIÓN EXTERIOR

### **1.5.2. Ámbitos en la zona de Ordenanza ZU-R2**

El Plan General contempla cuatro ámbitos de Ordenación Singular, todos ellos de parcelas brutas.

AOS-6	Pintor Rosales
AOS-10	Carlos V
AOS-11	Alcalde de Móstoles
AOS-12	Las Palmas

Las consideraciones legales y de gestión coinciden con las efectuadas para los ámbitos de la Ordenanza ZU-R1, con la singularidad de que al tratarse de un ámbito de propietario único el Ayuntamiento podrá delegar en ellos la redacción del Proyecto de Urbanización.

El aprovechamiento patrimonizable es el resultado de aplicar a la superficie de la parcela inicial el coeficiente de edificabilidad o aprovechamiento unitario del Área Homogénea en la que se sitúa, excepto el AOS-12 que será la indicada más abajo.

Se incluye una edificabilidad en exceso sobre la resultante de la aplicación de la Ordenanza, con destino a las redes de obtención por ocupación directa que se indican en el plano incluido en el punto 1.5.

En el AOS-6 el objetivo es garantizar la compatibilidad de la concreción del uso residencial predominante definido por la Ordenanza, en parcelas con edificaciones industriales a desaparecer.

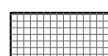
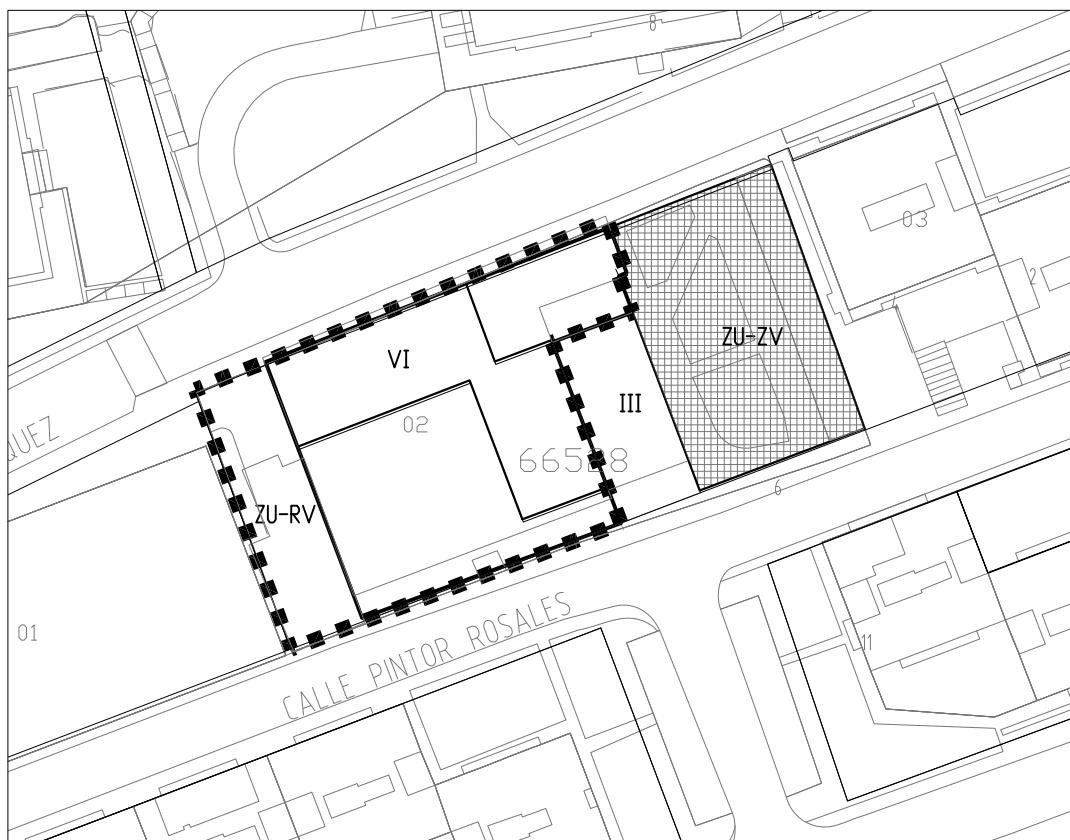
En el AOS-10 se trata de ubicar la edificabilidad en forma coherente con el tejido urbano previsto en el entorno.

En el AOS-11, la ubicación de la edificabilidad es indicativa y deberá concretarse mediante Plan Especial, en base al convenio de compatibilización de tejidos urbanos suscrito con el Ayuntamiento de Alcorcón. El Plan Especial deberá respetar los parámetros reflejados en la ficha.

El ámbito de ordenación AOS-12 se refiere exclusivamente a viviendas de nueva planta y se define con la sola finalidad de que en caso de derribo de la edificación existente se reedifique según la nueva ordenación. (La superficie útil futura será igual a la superficie construida actual). Si se solicitara licencia para el derribo de las edificaciones incluidas en el ámbito, deberá presentarse Proyecto de Urbanización de la nueva ordenación propuesta y reparcelación que reasignara las parcelas de viario y edificables según la misma.

Zona de ordenanza	ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	1.931,67 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,242 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	2.399,13 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	3.554,48 m <sup>2</sup> c
Diferencia (2) - (1)	1.155,35 m <sup>2</sup> c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	930,23 m <sup>2</sup> s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	
Suelo de cesión obligatoria (viales)	421 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	421 m <sup>2</sup> s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	320 m <sup>2</sup> s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	421 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	320 M €
Gasto Total (Su - Se) M	101 M €

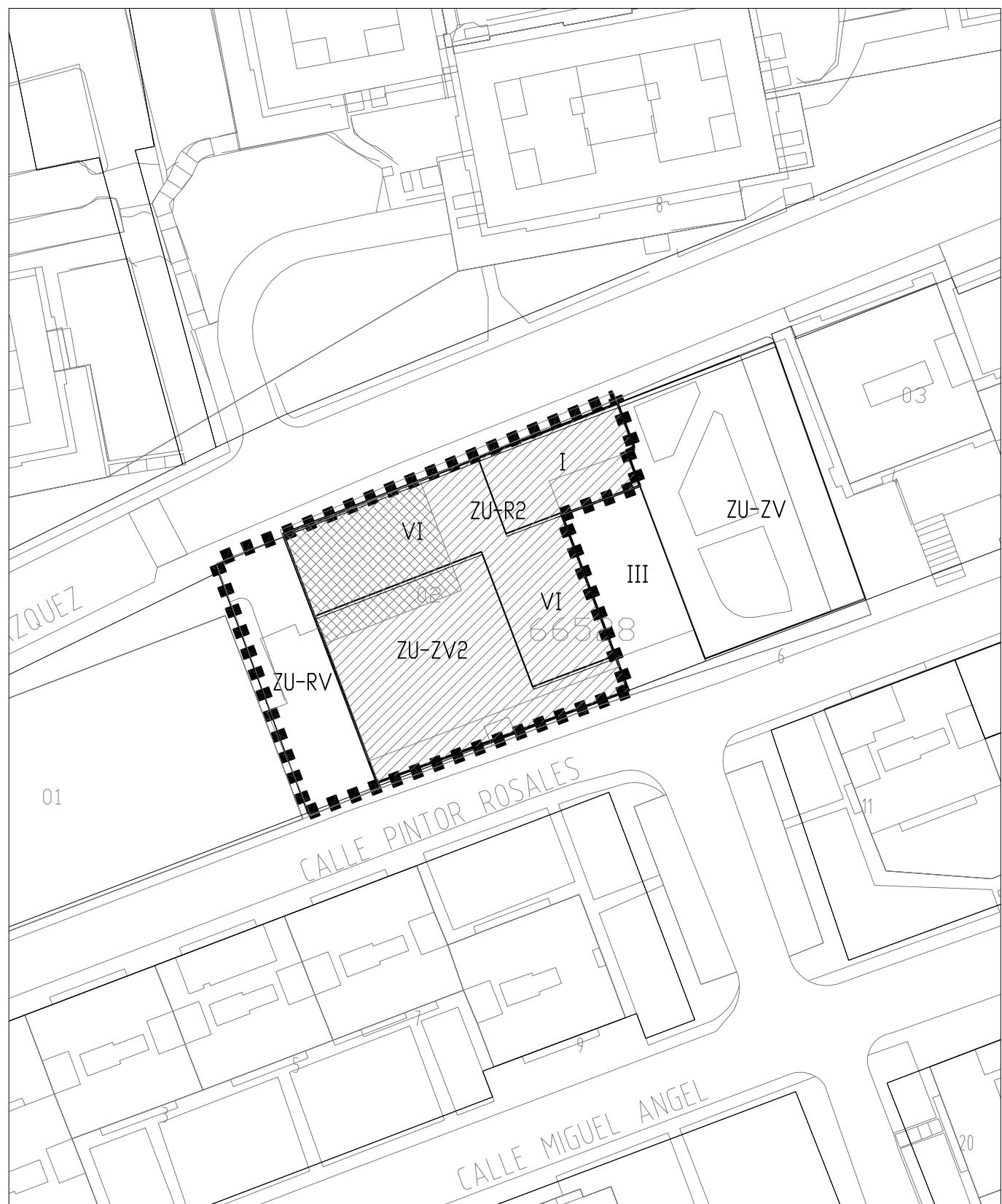
## PARCELARIO INICIAL



Zona verde a obtener por ocupación directa  
con aprovechamiento situado en el A.O.S.

— — LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

E: 1/1.000

**ORDENACIÓN**

ORDENANZA ZU-R2



UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD

■ ■ ■ LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

— ALINEACIÓN EXTERIOR

ESCALA 1:750

Zona de ordenanza	ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	15.723,26 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,11m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> c)	17.452,80 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	21.659,43 m <sup>2</sup> c
Diferencia (2) - (1)	4.206,61 m <sup>2</sup> c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	3.789,74 m <sup>2</sup> s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	
Suelo de cesión obligatoria (viales)	11.522,26 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	11.522,26 m <sup>2</sup> s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	637 m <sup>2</sup> s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	11.522,26 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	637 M €
Gasto Total (Su - Se) M	10.884,89 M €

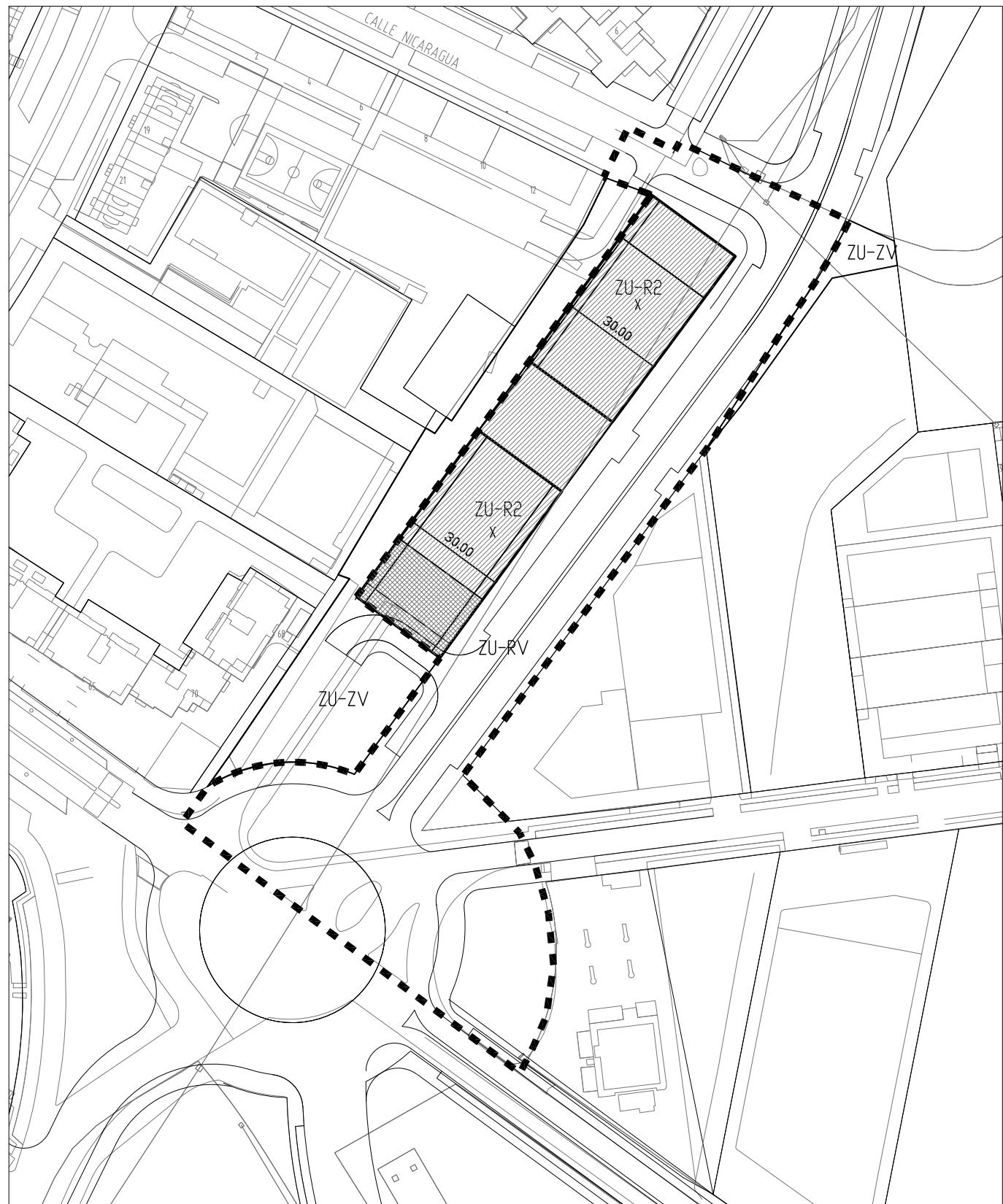
## PARCELARIO INICIAL



Redes a obtener por ocupación directa  
con aprovechamiento situado en el A.O.S.



LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR



## ORDENACIÓN



ORDENANZA ZU-R2

UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE  
EDIFICABILIDAD. ORDENANZA ZU-R2

■ ■ ■ LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

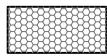
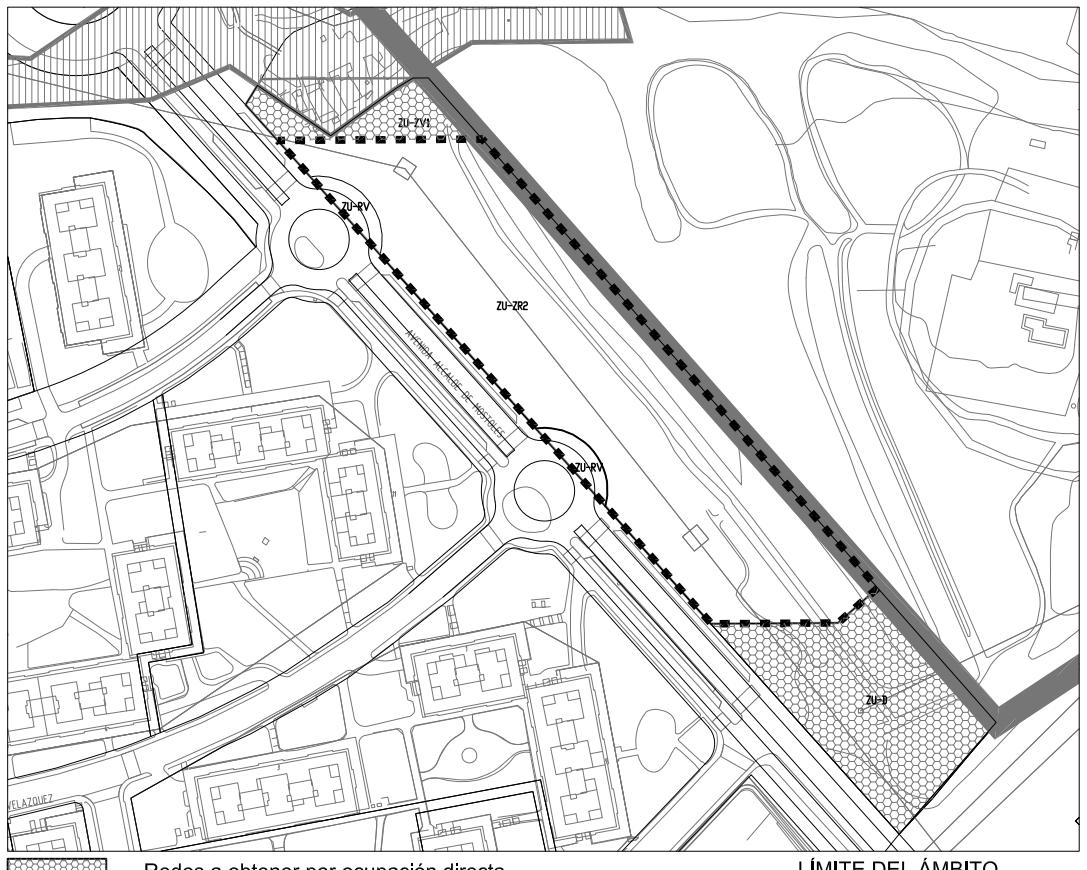
— ALINEACIÓN EXTERIOR

— ALINEACIÓN INTERIOR / FONDO EDIFICABLE

Zona de ordenanza	ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	15.148 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,242m <sup>2</sup> <sub>c</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	18.813,82 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	26.506,07 m <sup>2</sup> c
Diferencia (2) - (1)	7.692,25 m <sup>2</sup> c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	6.193,44 m <sup>2</sup> s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	
Suelo de cesión obligatoria (viales)	640 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	640 m <sup>2</sup> s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	3.370 m <sup>2</sup> s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	640 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	3.990 M €
Gasto Total (Su - Se) M	-3.350 M €

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

#### PARCELARIO INICIAL



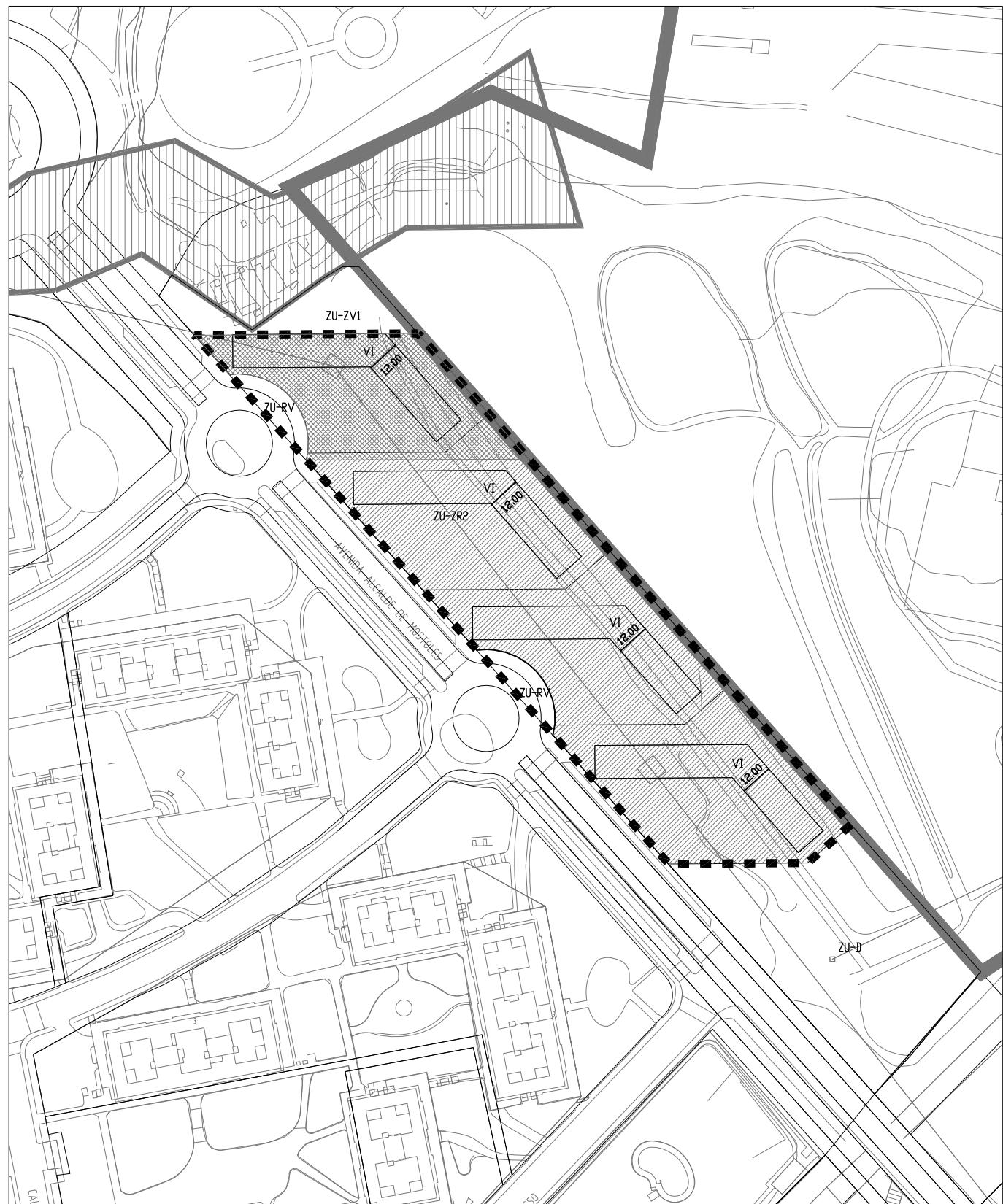
Redes a obtener por ocupación directa  
con aprovechamiento situado en el A.O.S.



RED SUPRAMUNICIPAL ESPACIO LIBRE VIA PECUARIA (NU-RVP)

.....

LÍMITE DEL ÁMBITO  
DE ORDENACIÓN SINGULAR



## ORDENACIÓN



ORDENANZA ZU-R2

UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE  
EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R2

RED SUPRAMUNICIPAL ESPACIO LIBRE VÍA PECUARIA (NU-RVP)



LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

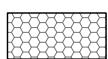
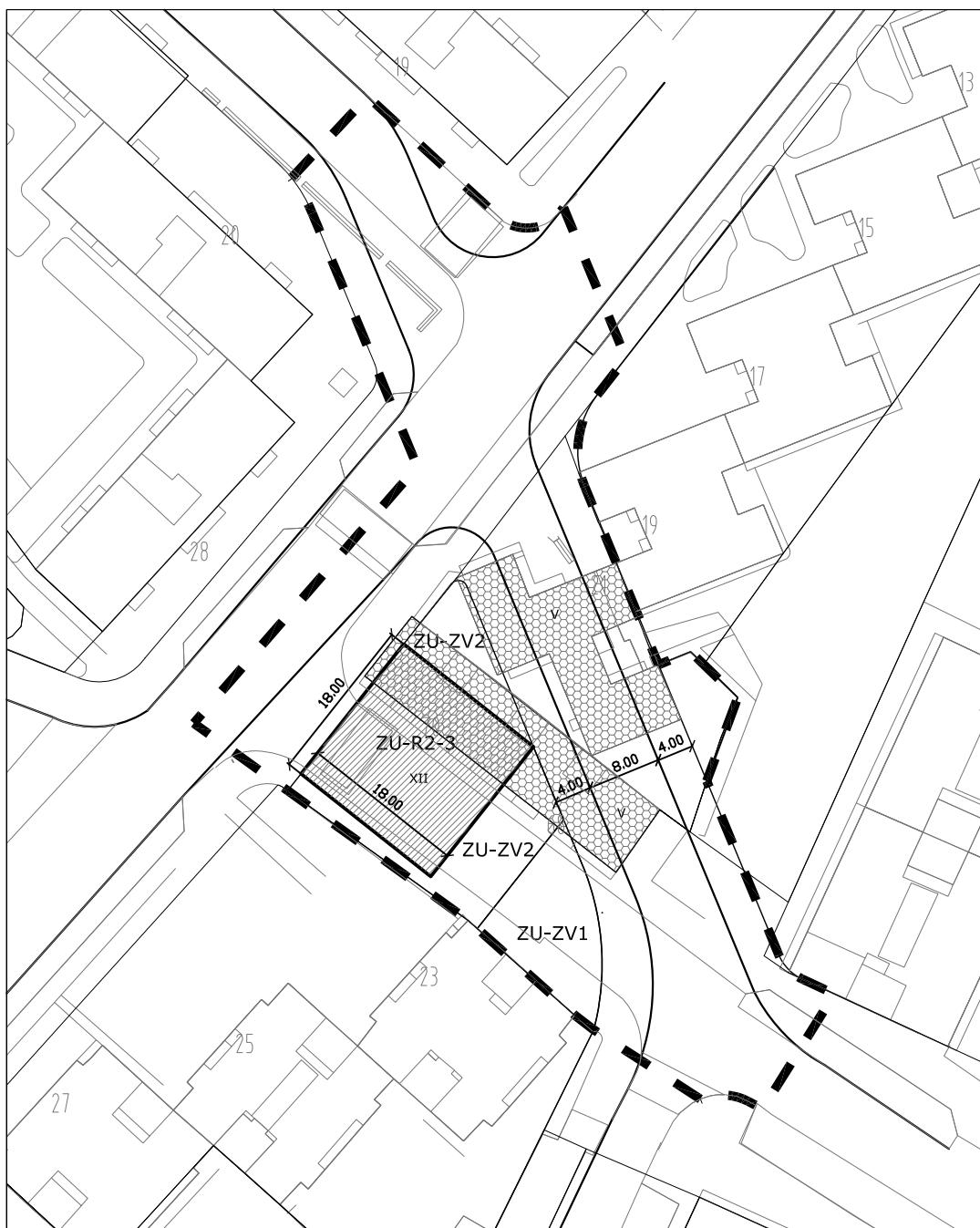


ALINEACIÓN EXTERIOR

ESCALA 1:2000

Zona de ordenanza	ZU-R2-3
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento). Parcelas catastrales 63365/09/10	519,65 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad actual. E <sub>A</sub>	2598,25 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad futura. E <sub>A</sub> x 1.3	3377,7 m <sup>2</sup> c
Altura máxima	XII plantas
Superficie a reurbanizar	2100 m <sup>2</sup>

PARCELARIO INICIAL



EDIFICACIÓN ACTUAL

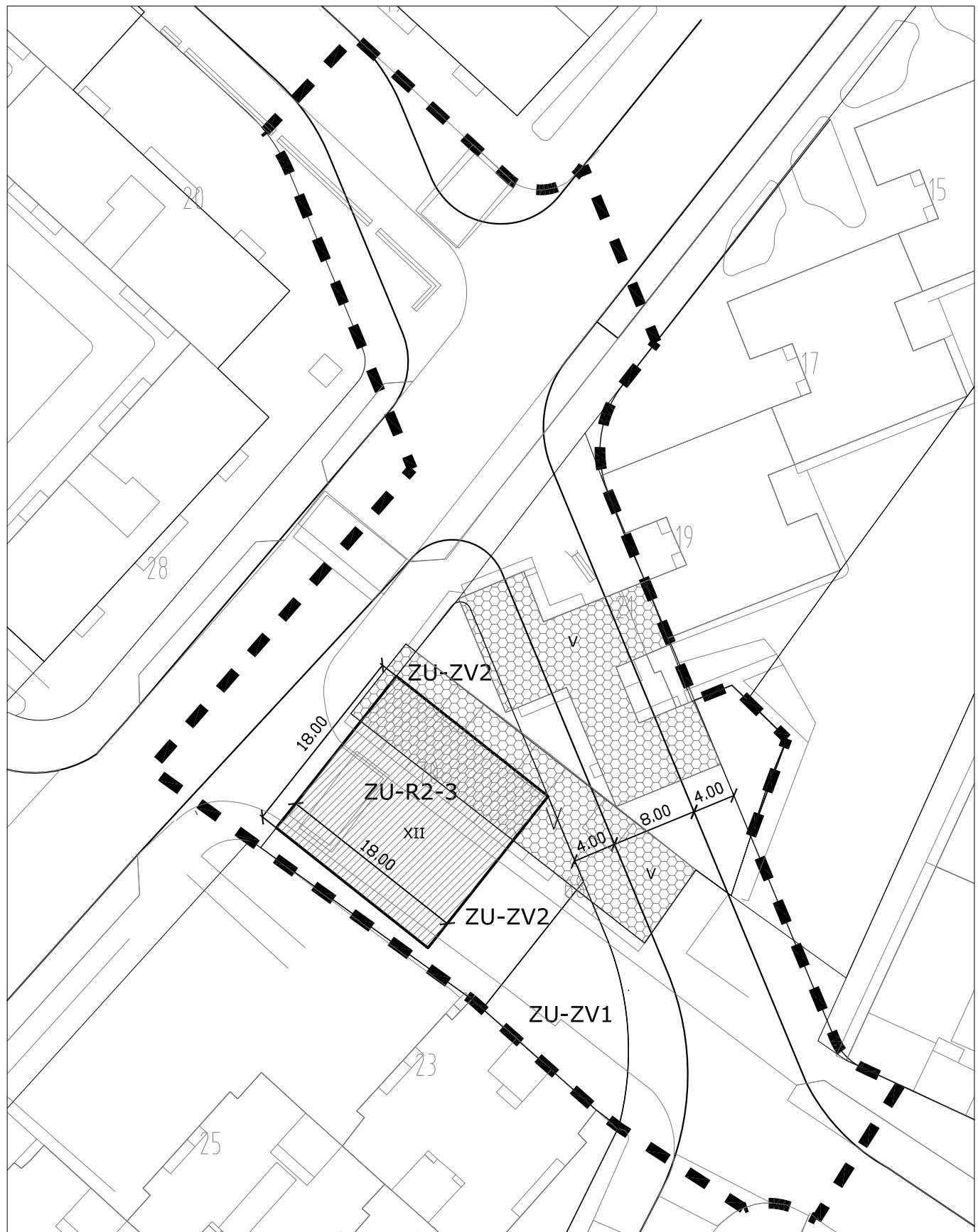
- - - LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

EDIFICACIÓN FUTURA en caso  
de demolición voluntaria

— ALINEACIÓN EXTERIOR

XII ALTURA DE EDIFICACIÓN

E: 1/750

**ORDENACIÓN**

ESCALA 1:500



EDIFICACIÓN ACTUAL

EDIFICACIÓN FUTURA en caso  
de demolición voluntaria

■ ■ ■ LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

— ALINEACIÓN EXTERIOR

XII ALTURA DE EDIFICACIÓN

### **1.5.3. Ámbitos en la zona de Ordenanza ZU-AE.1**

El Plan General contempla dos ámbitos de Ordenación Singular:

- AOS-13 Matadero
- AOS-14 Antigua Unidad UE-2 (parcial)

El AOS-13 se delimita con objeto de solucionar el problema planteado por la existencia de una instalación industrial a caballo entre los términos municipales de Móstoles y Villaviciosa de Odón. Con objeto de que pueda incluirse en Suelo Urbano la parte de parcela situada en Móstoles y actualmente edificada se prevé un tramo de red viaria que debe conectar con el viario situado en Villaviciosa de Odón.

Proceso de Gestión.-

Basta con la cesión de la superficie de viario y la presentación y ejecución de un Proyecto de Urbanización del mismo asegurando su conexión con las redes de Villaviciosa de Odón.

Edificabilidad.-

La de la Ordenanza ZU-AE.1 Grado 1º aplicada a la parcela resultante después de la cesión del viario.

El AOS-14 se delimita con objeto de completar la red viaria prevista en la unidad inicial, tanto en la que se refiere a su extensión, se prevé la apertura de una nueva calle, como a su diseño, se amplían las secciones para aumentar la funcionalidad de las vías. El suelo de la calle podrá expropiado, caso de que el desarrollo del AOS se produzca a un ritmo más lento que las necesidades de la ciudad.

Proceso de Gestión.-

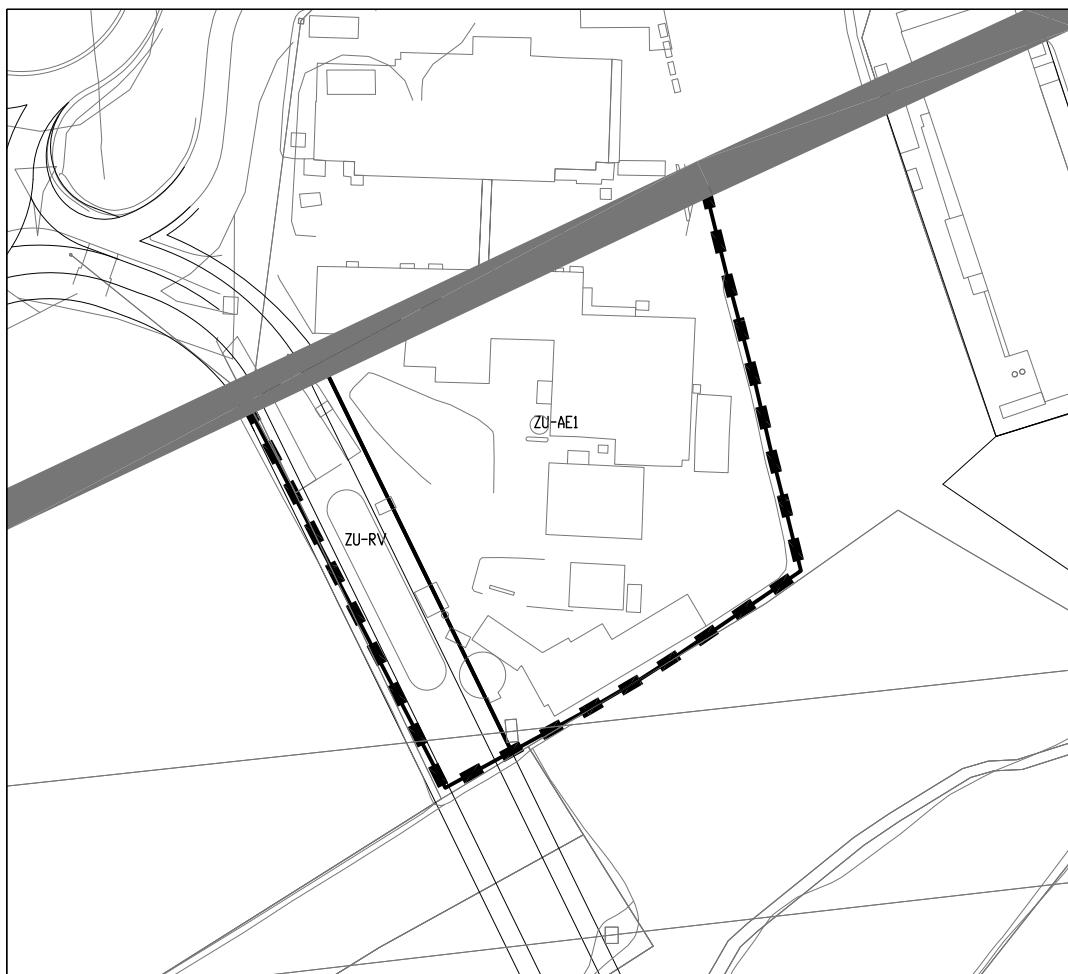
Basta con la cesión de la superficie de viario y la ejecución del Proyecto de Urbanización y, en su caso, el Proyecto de Reparcelación.

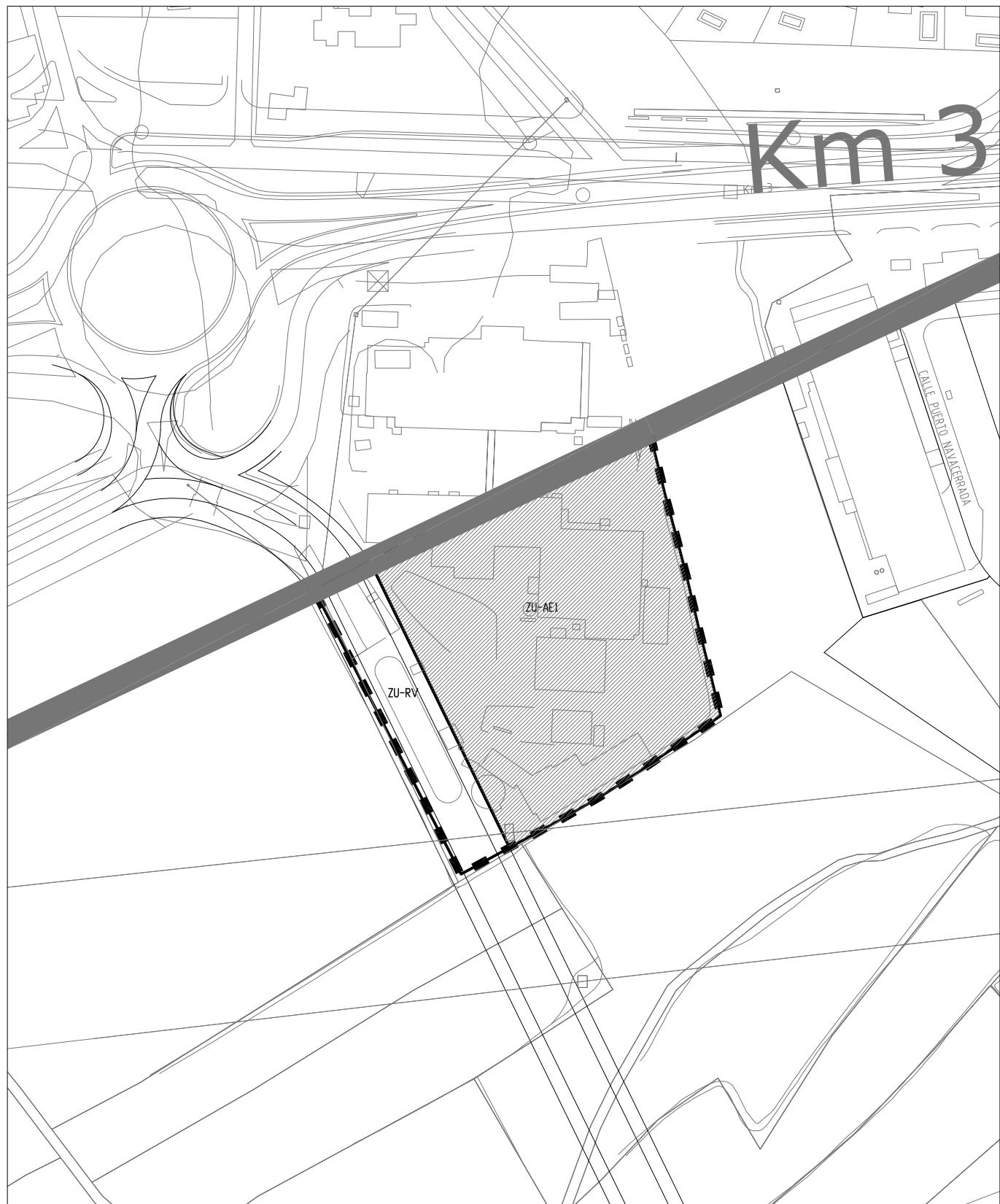
Edificabilidad.-

La de la Ordenanza ZU-AE.1 aplicada a las parcelas resultantes después de la cesión del viario.

Zona de ordenanza	ZU-AE1
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	11.582 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad resulante de la aplicación de ordenanza (S x 1.5 m <sub>c</sub> <sup>2</sup> / m <sub>s</sub> <sup>2</sup> )	17.373 m <sup>2</sup> c
Superficie de redes por ocupación directa o por procedimiento oneroso	
Edificabilidad en exceso para redes obtenida por ocupación directa o por procedimiento oneroso	
Suelo de cesión obligatoria (viales)	2.473 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	2.473 m <sup>2</sup> s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	2.473 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	
Gasto Total (Su - Se) M	2.473 M €

## PARCELARIO INICIAL





## ORDENACIÓN



ORDENANZA ZU-AE1



LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

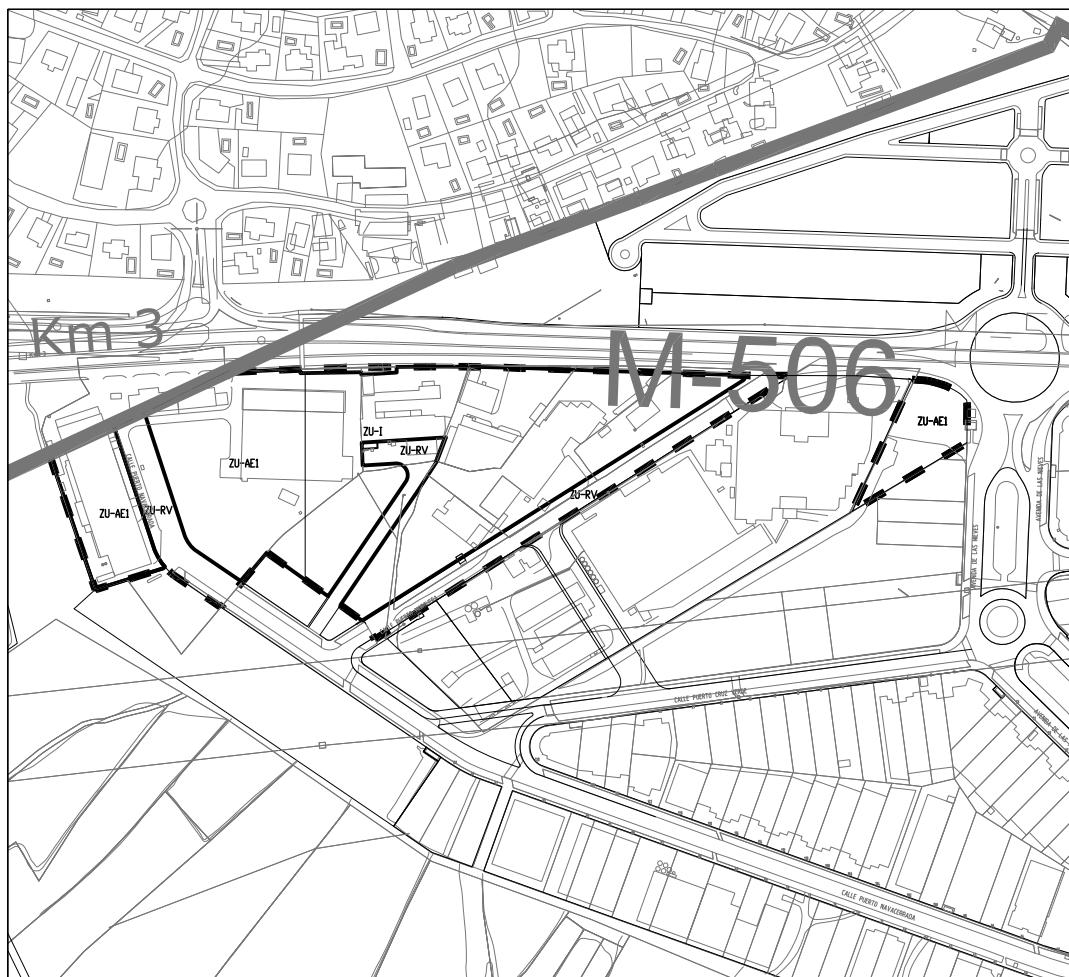


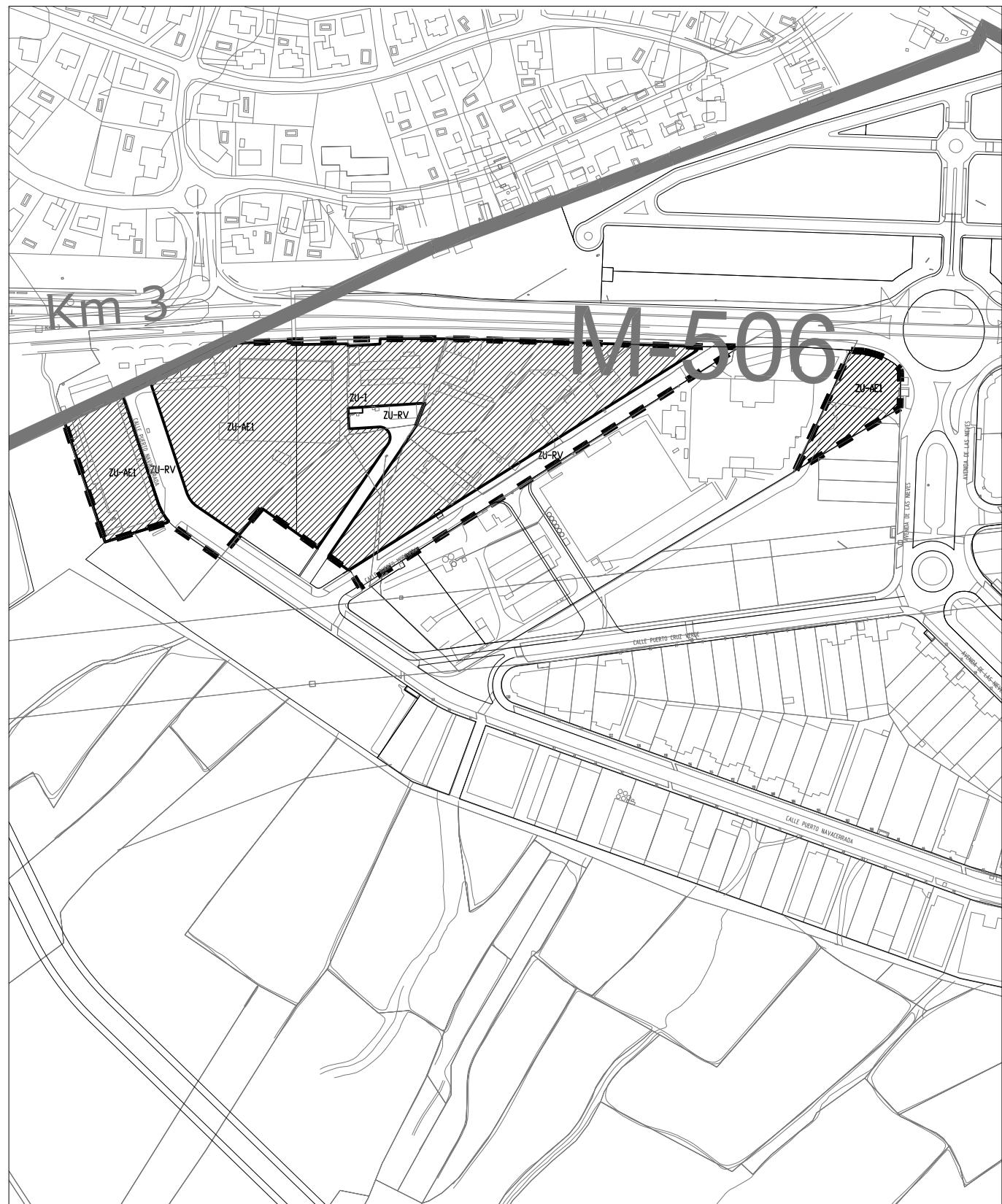
ALINEACIÓN EXTERIOR

ESCALA 1:2000

Zona de ordenanza	ZU-AE1
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	51.054 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad resulante de la aplicación de ordenanza (S x 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	35.737,8 m <sup>2</sup> c
Superficie de redes por ocupación directa o por procedimiento oneroso	
Edificabilidad en exceso para redes obtenida por ocupación directa o por procedimiento oneroso	
Suelo de cesión obligatoria (viales)	9.625,00 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	9.625,00 m <sup>2</sup> s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	9625 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	
Gasto Total (Su - Se) M	9625 M €

## PARCELARIO INICIAL





## ORDENACIÓN



ORDENANZA ZU-AE1



LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR



ALINEACIÓN EXTERIOR

ESCALA 1:4000

#### **1.5.4. Ámbitos en la zona de Ordenanza ZU-AE-4 / ZU-R2**

Se trata de la zona discontinua constituida por las parcelas de uso actual industrial que se recalifican a uso residencial, en cada una de las cuales se delimita un Ámbito de Ordenación Singular para integrar las nuevas edificaciones en la trama urbana del entorno.

Los ámbitos son los siguientes:

AOS-15	Baleares (Mallorca)
AOS-16	Industrial Goya
AOS-18	Abogados de Atocha
AOS-19.1	Málaga 1
AOS-19.2	Málaga 2

Debido a la incidencia social del cambio de calificación será necesaria la redacción de un Plan Especial de Mejora Urbana en el que deberá especificarse la nueva ubicación en el municipio de Móstoles de las instalaciones que desaparecen, con justificación de que la recalificación no supone un impacto social negativo.

Hasta tanto se apruebe dicho Plan, la ordenanza de aplicación será la ZU-AE-4 en sus determinaciones de carácter transitorio. Una vez aprobado será de aplicación la Ordenanza ZU-R2 que tendrá carácter subsidiario respecto de las determinaciones del Plan Especial y las Fichas del AOS que corresponda.

En todos los ámbitos, el aprovechamiento patrimonializable para el nuevo uso residencial es el resultante de aplicar un coeficiente  $1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$  a la parcela inicial incluida en el Ámbito, ubicándose una edificabilidad en exceso que corresponde a redes públicas adquiridas onerosamente por el Ayuntamiento, tal como autoriza la disposición transitoria sexta de la Ley 9/2001 y se indica en el plano incluido en el punto 1.5.

En las fichas adjuntas se incluye un diseño que puede ser modificado por el Plan Especial justificando que la nueva propuesta cumple mejor los objetivos de estructura urbana implícitos en el mismo (continuidad de zonas verdes, de itinerarios, permeabilidad del paisaje, etc.). Asimismo se incluyen las obligaciones de urbanización.

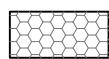
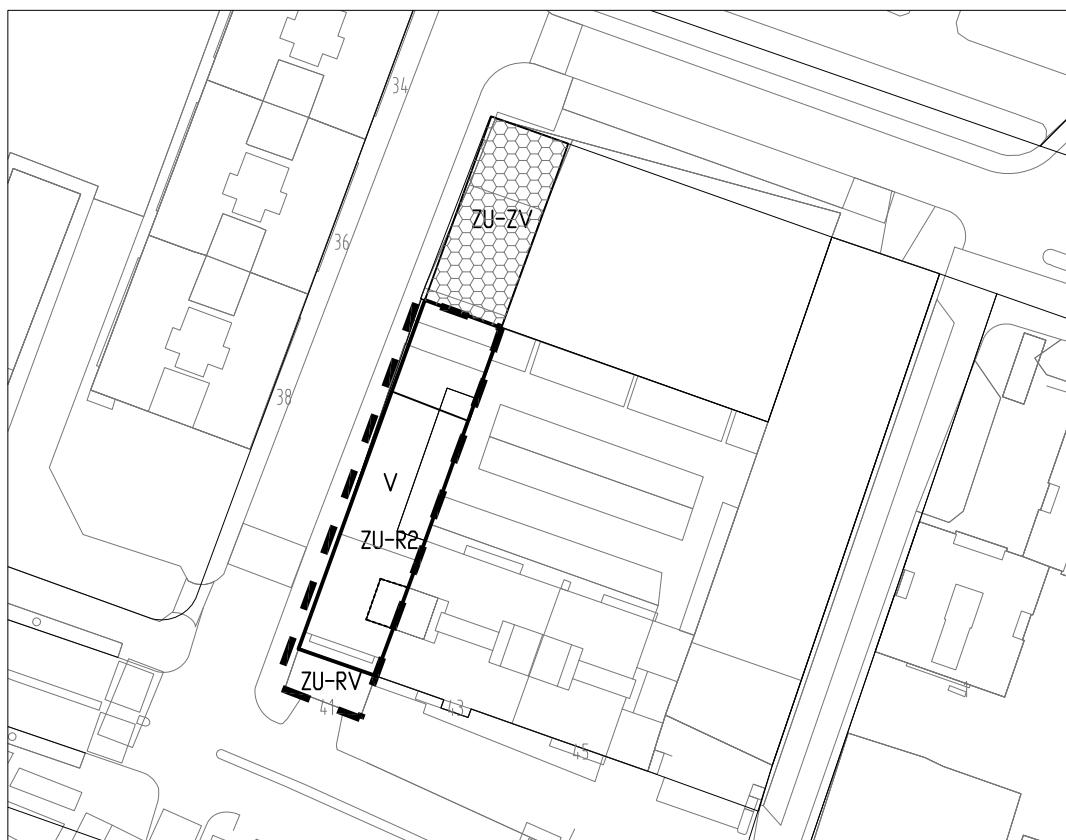
La ordenación propuesta incluye la localización de Redes de Zonas Verdes y Dotaciones que deberán ser respetadas y resuelto el procedimiento para su obtención.

Los suelos públicos que se afectan para facilitar la ordenación propuesta se entienden permutados por los resultantes de la misma y, en cualquier caso, no se han tenido en cuenta para los cálculos de estándares de zonas verdes del Plan General.

En el AOS-16 el Plan Especial podrá incluir en su ámbito la parcela dotacional obtenible por ocupación directa y cuyo aprovechamiento se materializa en el AOS-11 con objeto de relocatearla en la calle Goya, una zona donde la utilidad social de la misma es mucho mayor. En la ficha se incluye el diseño para esta hipótesis.

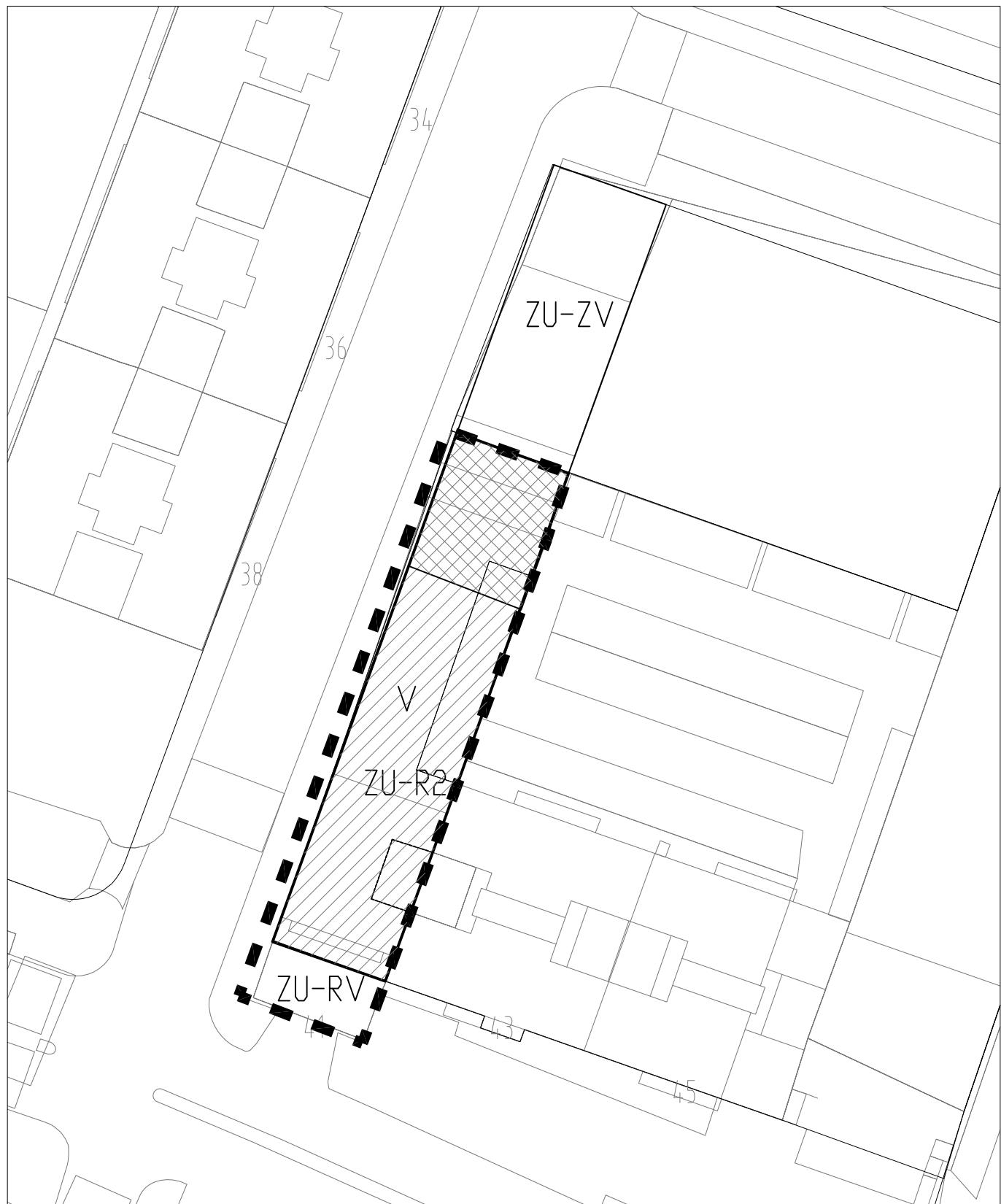
Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	679,49 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s)	1.223,08 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	1.917,29 m <sup>2</sup> c
Diferencia (2) - (1)	694,21 m <sup>2</sup> c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	279,15 m <sup>2</sup> s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	106,52 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	142,93 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	142,93 m <sup>2</sup> s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	65 m <sup>2</sup> s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	142,93 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	65 M €
Gasto Total (Su - Se) M	77,93 M €

## PARCELARIO INICIAL



Zona verde a obtener por ocupación directa  
con aprovechamiento situado en el A.O.S.

— — LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

**ORDENACIÓN**

ORDENANZA ZU-R2

■ ■ ■ LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE  
EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R2

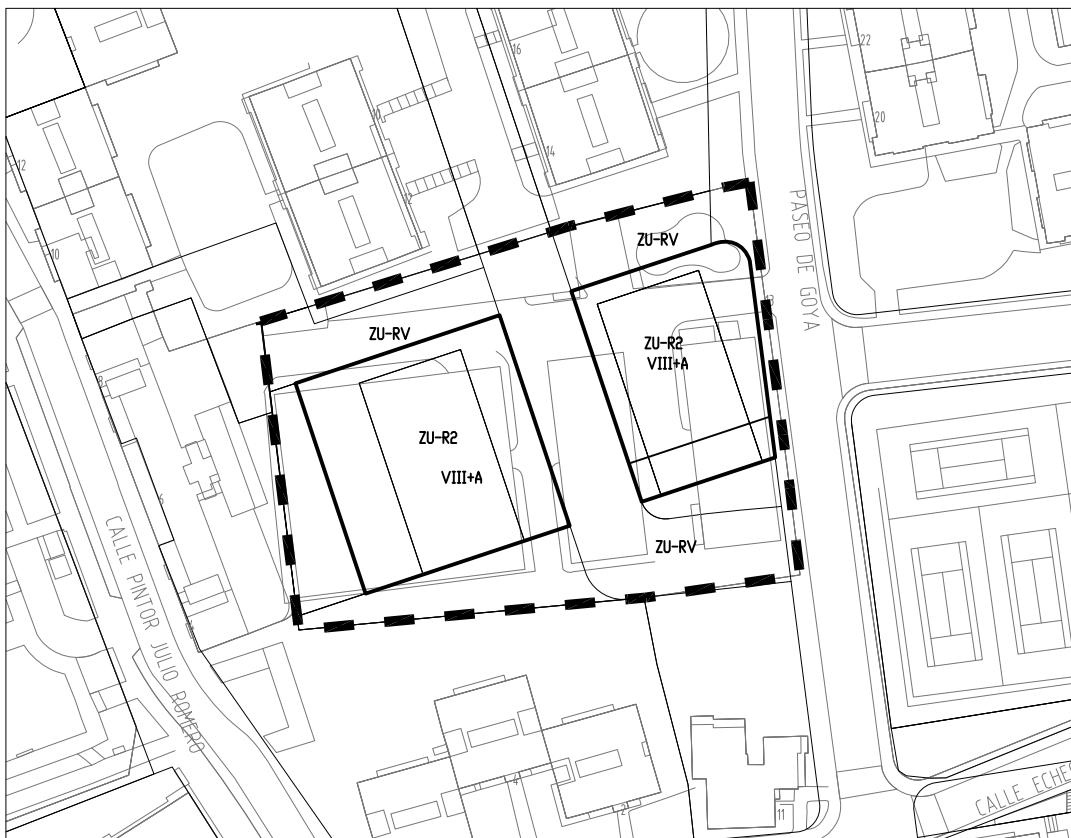
— ALINEACIÓN EXTERIOR

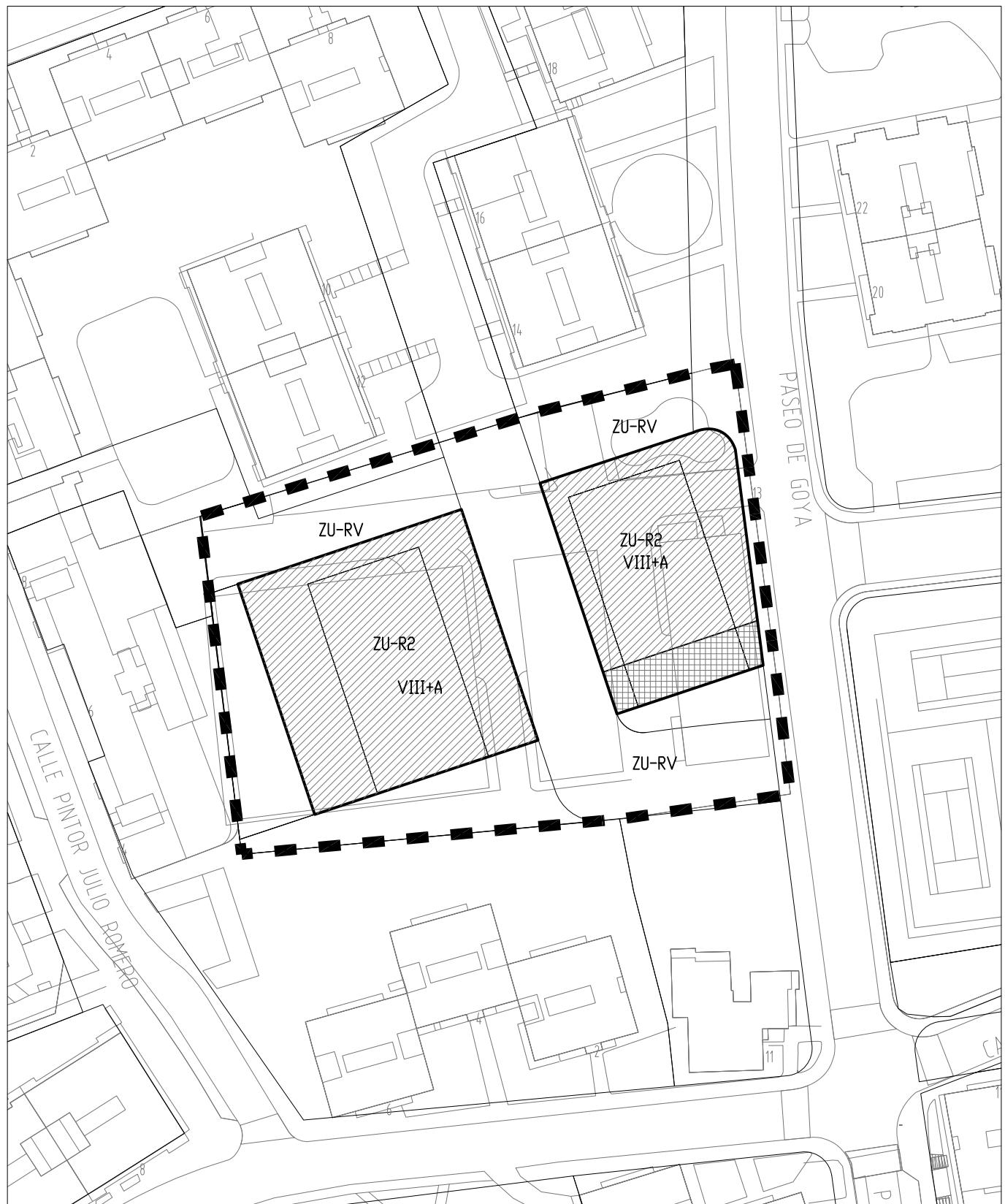
- - - ALINEACIÓN INTERIOR / FONDO EDIFICABLE

ESCALA 1:500

Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	7.132 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s)	12.831,6 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	14.264 m <sup>2</sup> c
Diferencia (2) - (1)	1.426 m <sup>2</sup> c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	792,44 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	3.844,8 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	3.844,8 m <sup>2</sup> s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	230 m <sup>2</sup> s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	3.844,8 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	230 M €
Gasto Total (Su - Se) M	3.614,8 M €

## PARCELARIO INICIAL

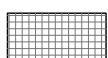


**ORDENACIÓN**

ESCALA 1:1000



ORDENANZA ZU-R2

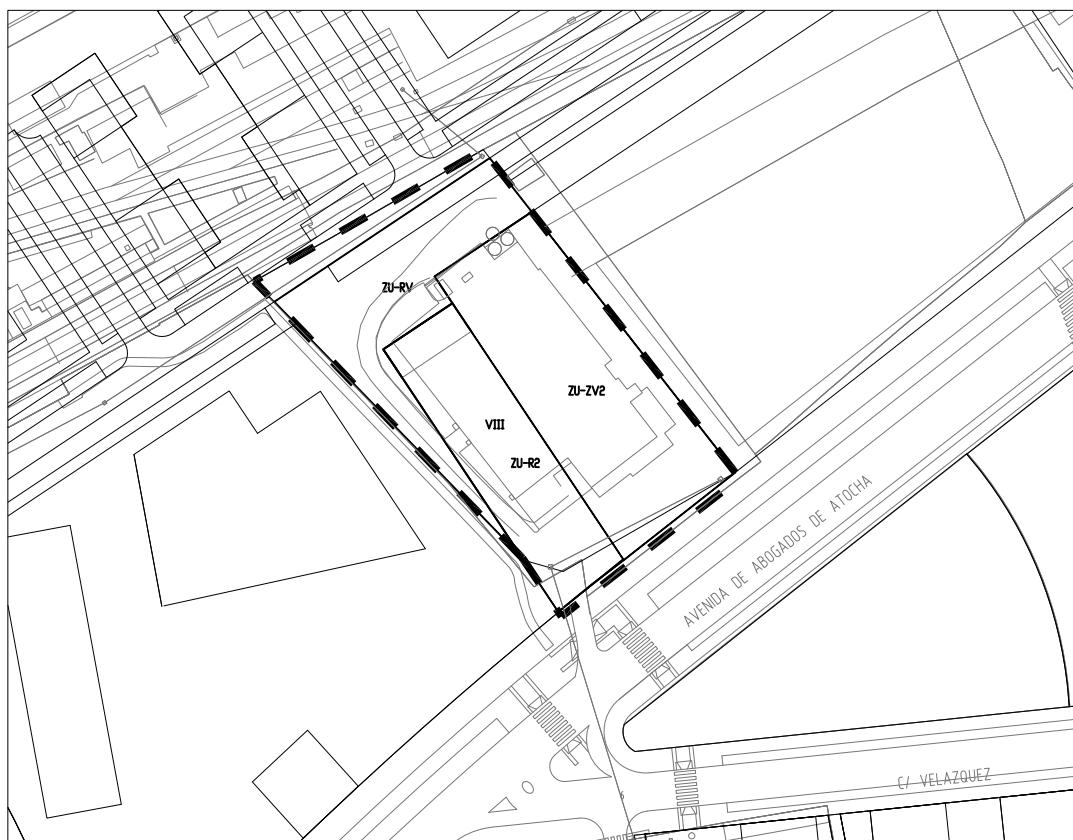
UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE  
EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R2

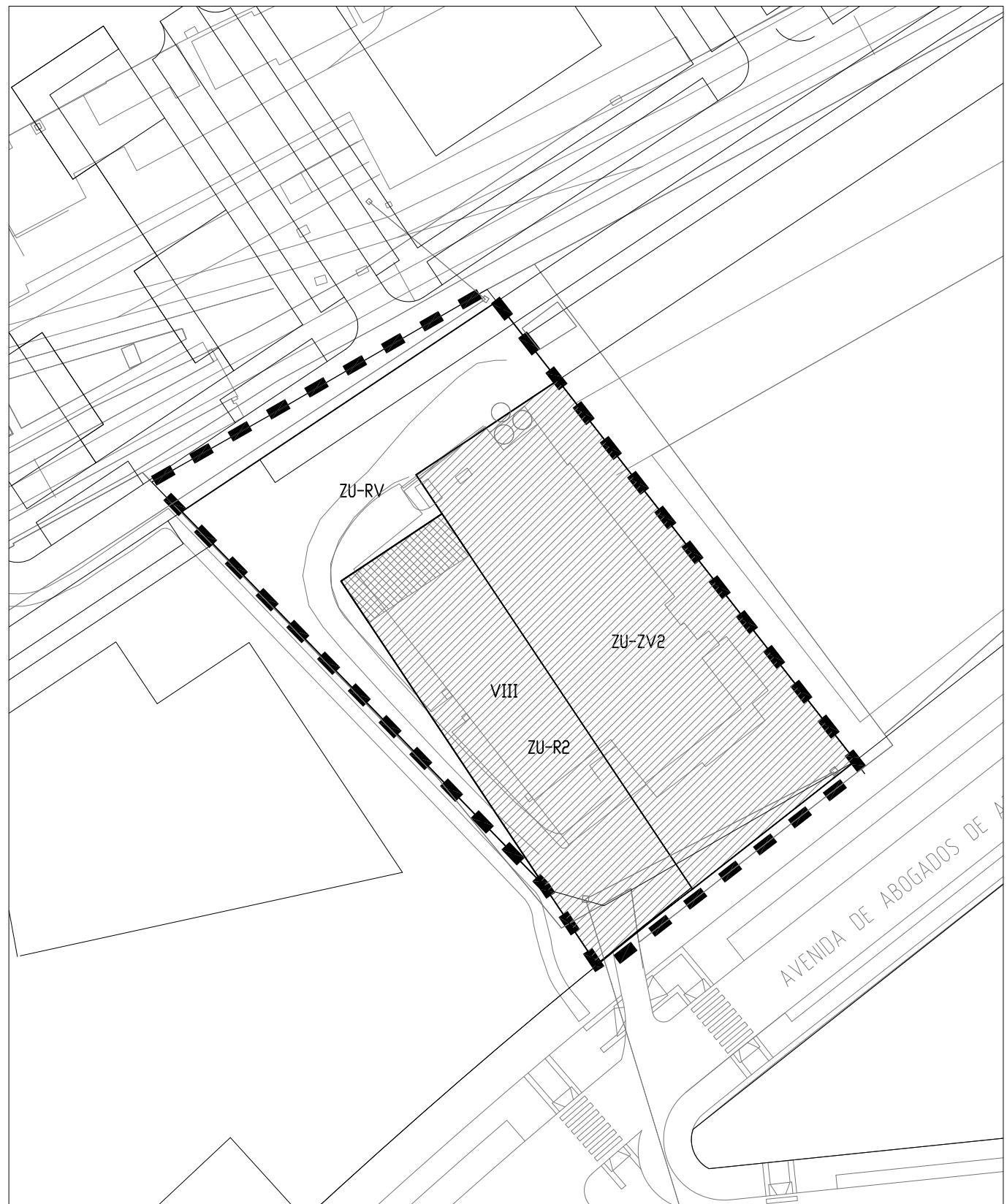
■ ■ ■ LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

— ALINEACIÓN EXTERIOR

Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S)	7.215 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s)	12.987 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	14.430 m <sup>2</sup> c
Diferencia (2) - (1)	1.443 m <sup>2</sup> c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	2.265,65 m <sup>2</sup> s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	801,67 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	2.371,89 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	2.371,89 m <sup>2</sup> s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	200 m <sup>2</sup> s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	2.371,89 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	200 M €
Gasto Total (Su - Se) M	2.171,89 M €

## PARCELARIO INICIAL





## ORDENACIÓN



ORDENANZA ZU-R2

UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE  
EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R2

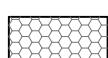
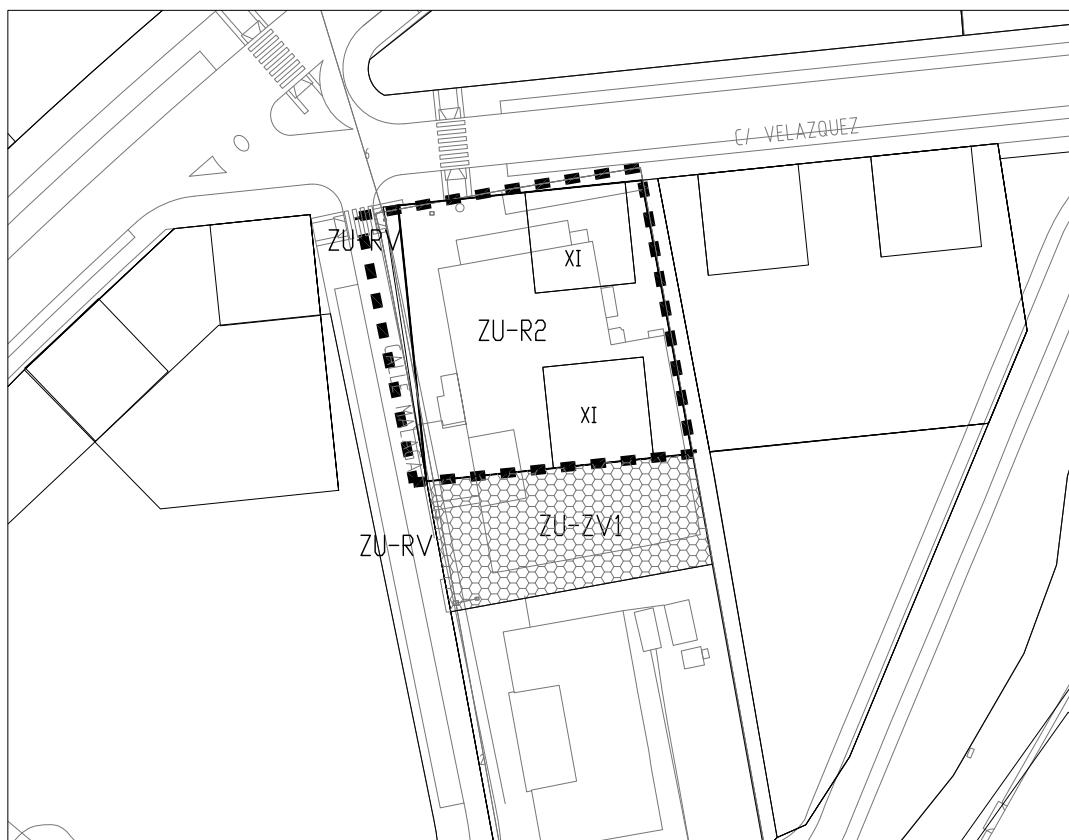
■ ■ ■ LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

— ALINEACIÓN EXTERIOR

ESCALA 1:1000

Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	3.370,49 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s)	6.066,88 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	8.800 m <sup>2</sup> c
Diferencia (2) - (1)	2.733,12 m <sup>2</sup> c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	1.342,76 m <sup>2</sup> s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	175,64 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	432,12 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	1.502,76 m <sup>2</sup> s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	660 m <sup>2</sup> s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	1.502,76 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	660 M €
Gasto Total (Su - Se) M	842,76 M €

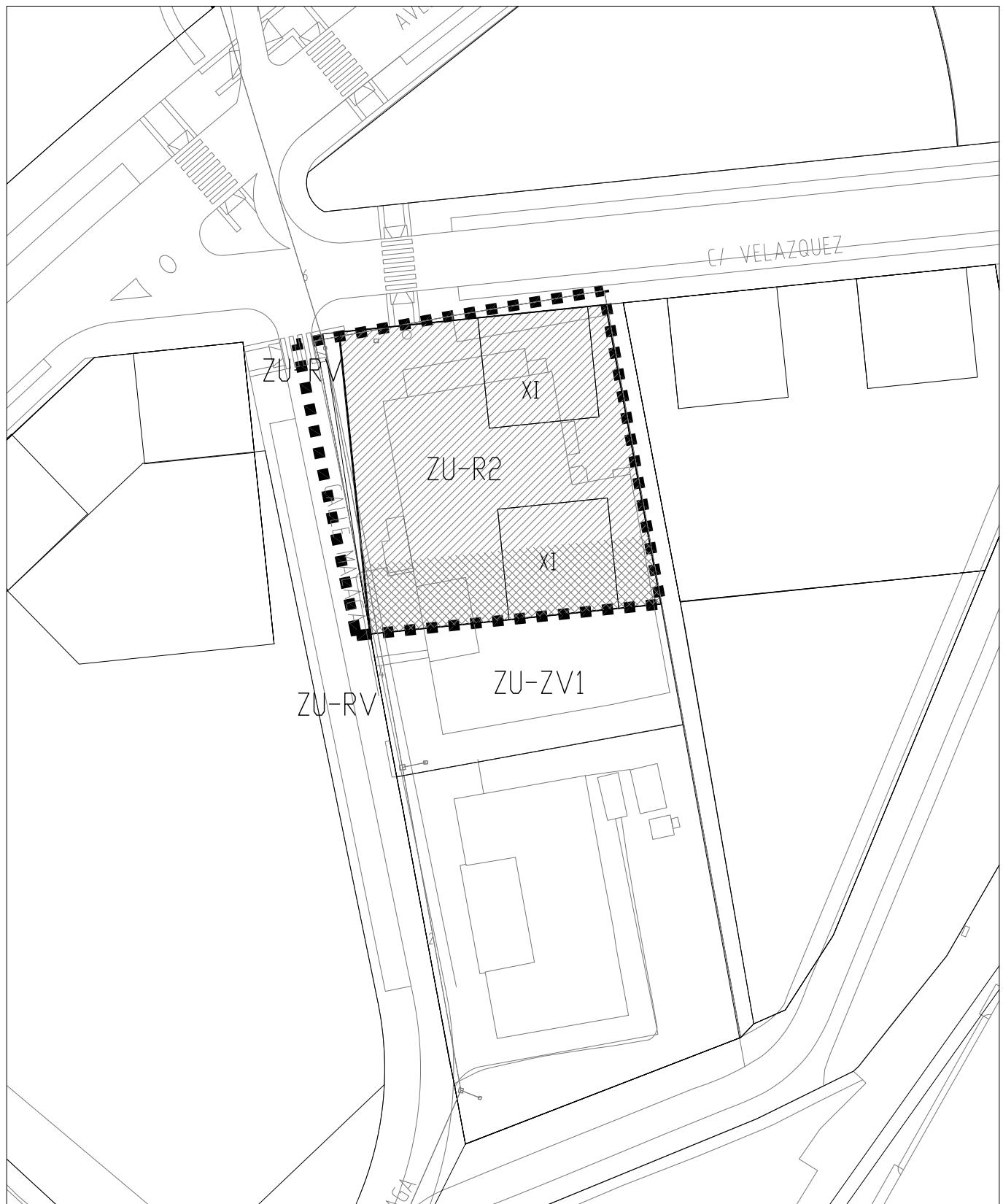
## PARCELARIO INICIAL



Zona Verde a obtener por ocupación directa con aprovechamiento situado en el A.O.S



LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

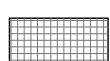


## **ORDENACIÓN**

ESCALA 1:1000



ORDENANZA ZU-R2



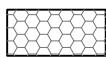
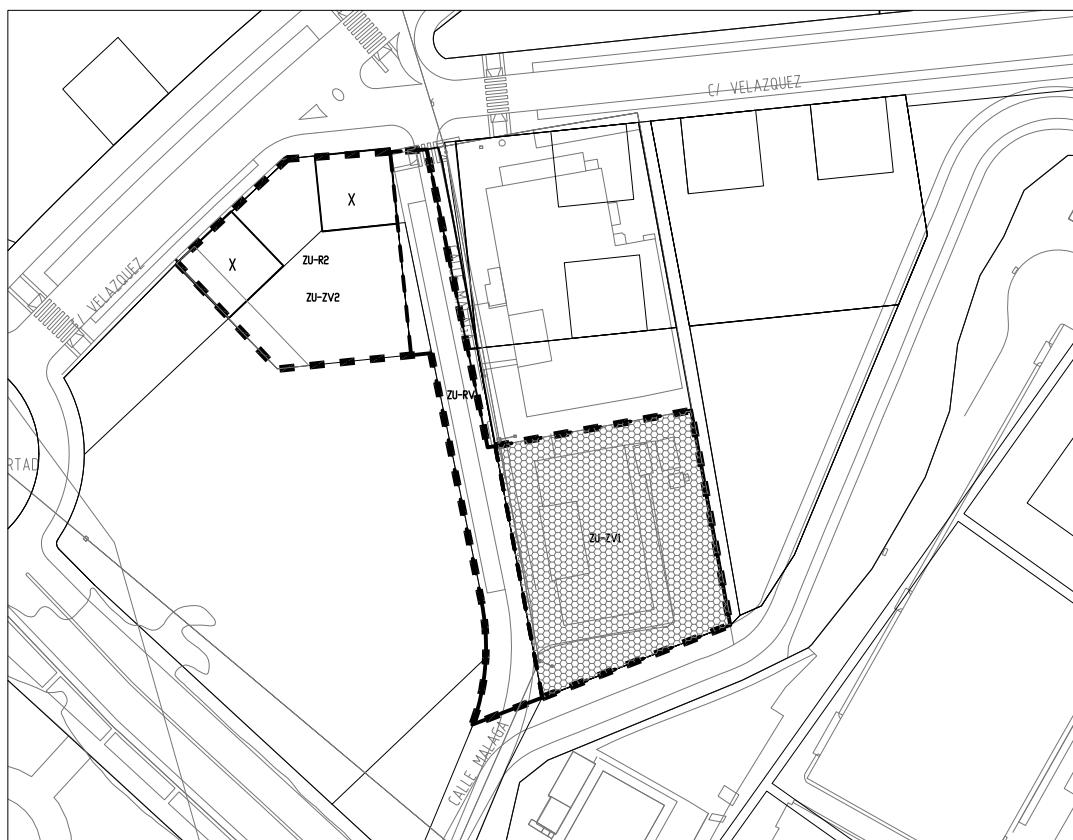
## UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R2



## ALINEACIÓN EXTERIOR

Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	3.390,12 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	6.102,20 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	8.000 m <sup>2</sup> c
Diferencia (2) - (1)	1.897,80 m <sup>2</sup> c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	3.390,12 m <sup>2</sup> s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	1.054,33 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	
Suelo a Urbanizar (Su)	3.390,12 m <sup>2</sup> s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	1.062 m <sup>2</sup> s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	3.390,12 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	1.062 M €
Gasto Total (Su - Se) M	2.328,12 M €

## PARCELARIO INICIAL



Zona verde de nueva calificación

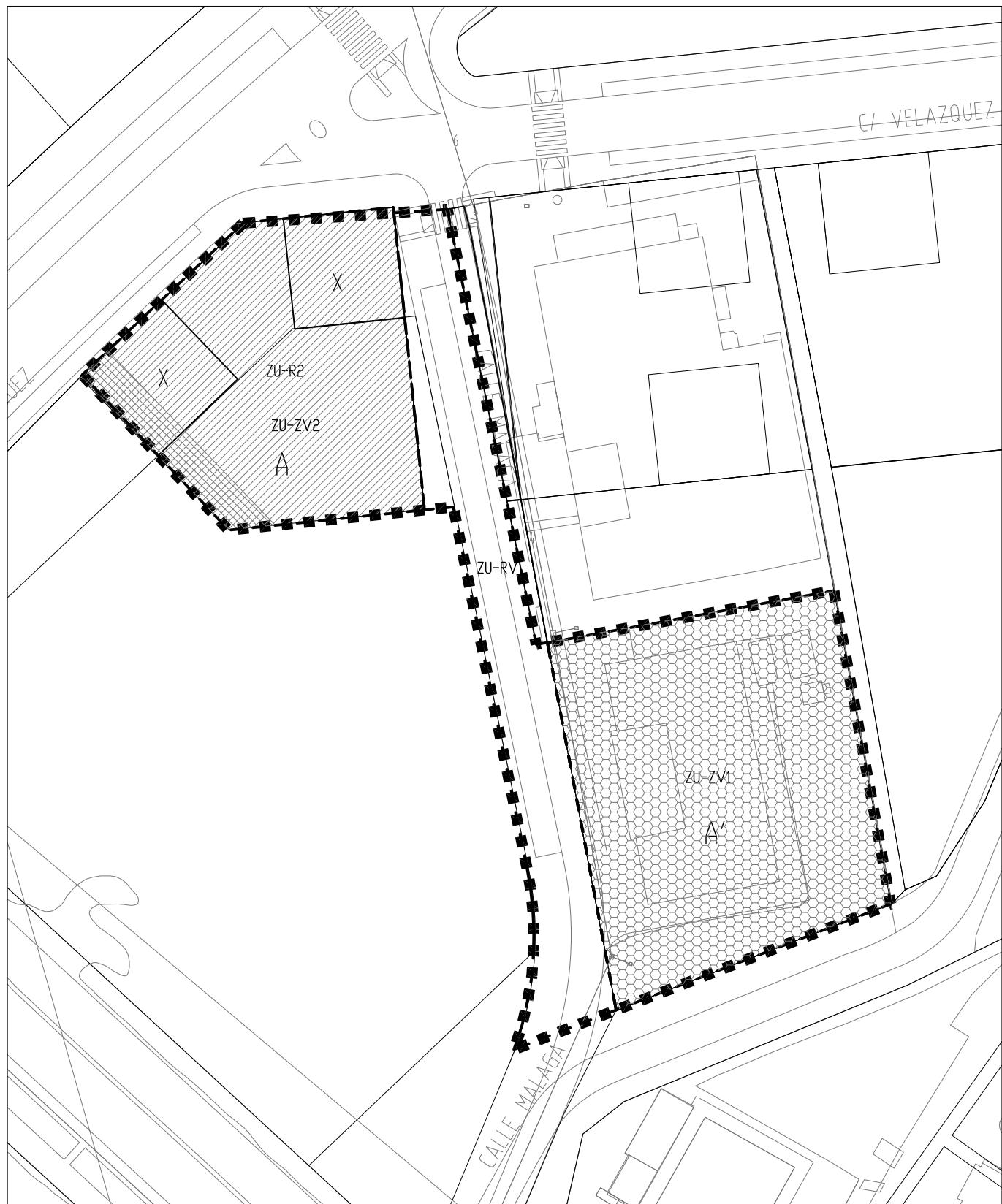


Parcela Inicial



LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

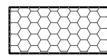
\* Dado que el suelo en que se ubica el aprovechamiento es municipal, el suelo afectado por la ocupación se superpone sobre el aportado.



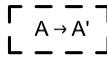
## ORDENACIÓN



ORDENANZA ZU-R2

UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE  
EDIFICABILIDAD, ORDENANZA R-2

ZONAS VERDES



ZONAS QUE SE PERMUTAN

■ ■ ■ LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

— ALINEACIÓN EXTERIOR

ESCALA 1:1000

### **1.5.5. Ámbitos en la zona de Ordenanza ZU-AE-4 / ZU-TC-1**

El Plan General delimita dos Ámbitos de Ordenación Singular, cada uno de ellos incluye una parcela de uso industrial que se recalifica a uso terciario comercial. Son los siguientes:

- AOS-17.1 Héroes de la Libertad (Asmobel)
- AOS-17.2 Avda. Olímpica

En ambos ámbitos el aprovechamiento patrimonializable para el nuevo uso terciario comercial es el resultante de aplicar un coeficiente  $1,53 \text{ m}^2/\text{m}^2$  a la parcela inicial, ubicándose una edificabilidad en exceso que corresponde a redes públicas adquiridas onerosamente por el Ayuntamiento, tal como autoriza la disposición transitoria sexta de la Ley 9/2001 y se indica en el plano anexo al punto 1.5.

En las fichas adjuntas se incluye un diseño que puede ser modificado por el Plan Especial justificando que la nueva propuesta cumple mejor los objetivos de estructura urbana implícitos en el mismo (continuidad de zonas verdes, de itinerarios, conformación de fachada al espacio público, etc). Asimismo se incluyen las obligaciones de urbanización.

Dado que el cambio de uso supone la paralización de instalaciones actuales deberá redactarse con carácter previo un Plan Especial que incluya a ambos AOS y la zona del entorno afectada por la remodelación propuesta por el Plan General con objeto de que la edificación en que se concreta el nuevo uso que sustituye a los usos individuales existentes sea coherente con la estructura urbana propuesta para la zona, teniendo en cuenta, además, que implica el cambio de uso de la parte de una zona verde existente hacia uso Equipamiento, así como la ejecución de una glorieta estructurante.

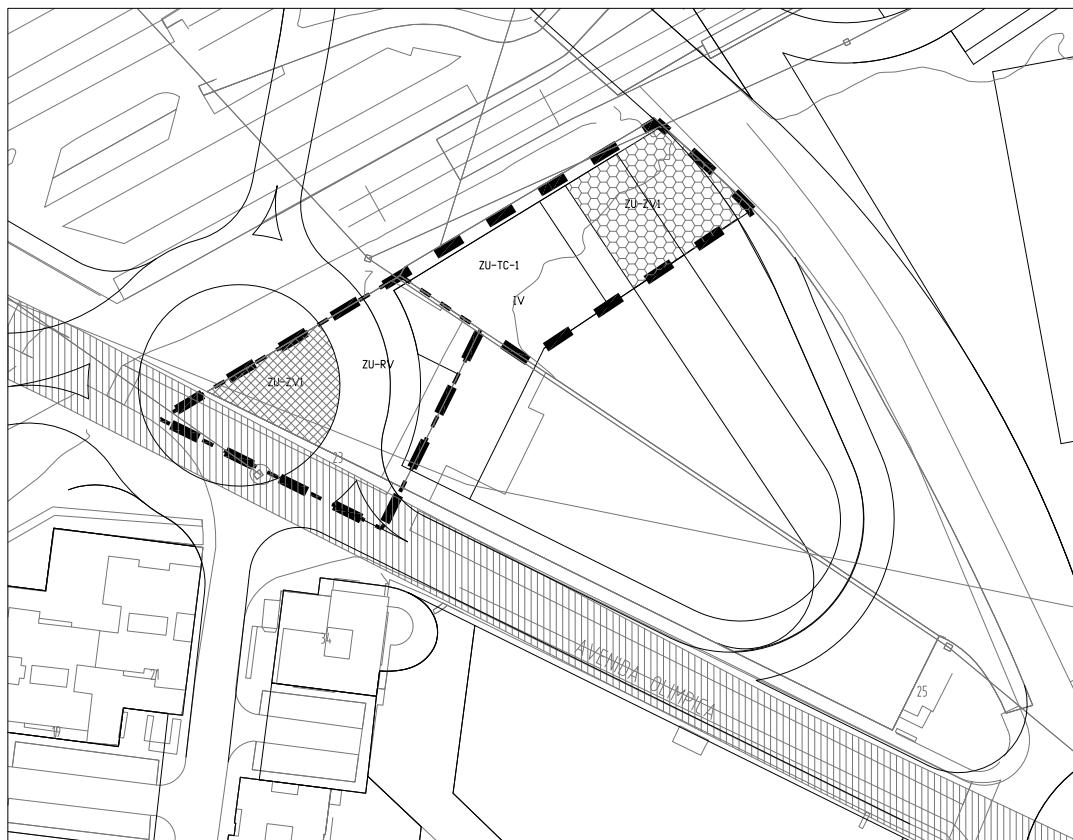
Previamente a la redacción del Plan Especial deberá completarse el desarrollo del PP-7 dado que las zonas verdes que se redelimitan pertenecen a dicho Plan Parcial.

Los suelos públicos que se afectan para facilitar la ordenación propuesta se entienden permutados por los resultantes de la misma.

Hasta tanto se lleve a cabo la aprobación del Plan Especial el cambio de uso la ordenanza de aplicación será la ZU-AE-4 en sus determinaciones de carácter transitorio. Para el nuevo uso serán de aplicación las determinaciones de la Ordenanza ZU-T1.

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

## PARCELARIO INICIAL



Zona verde existente



Zona verde de nueva calificación



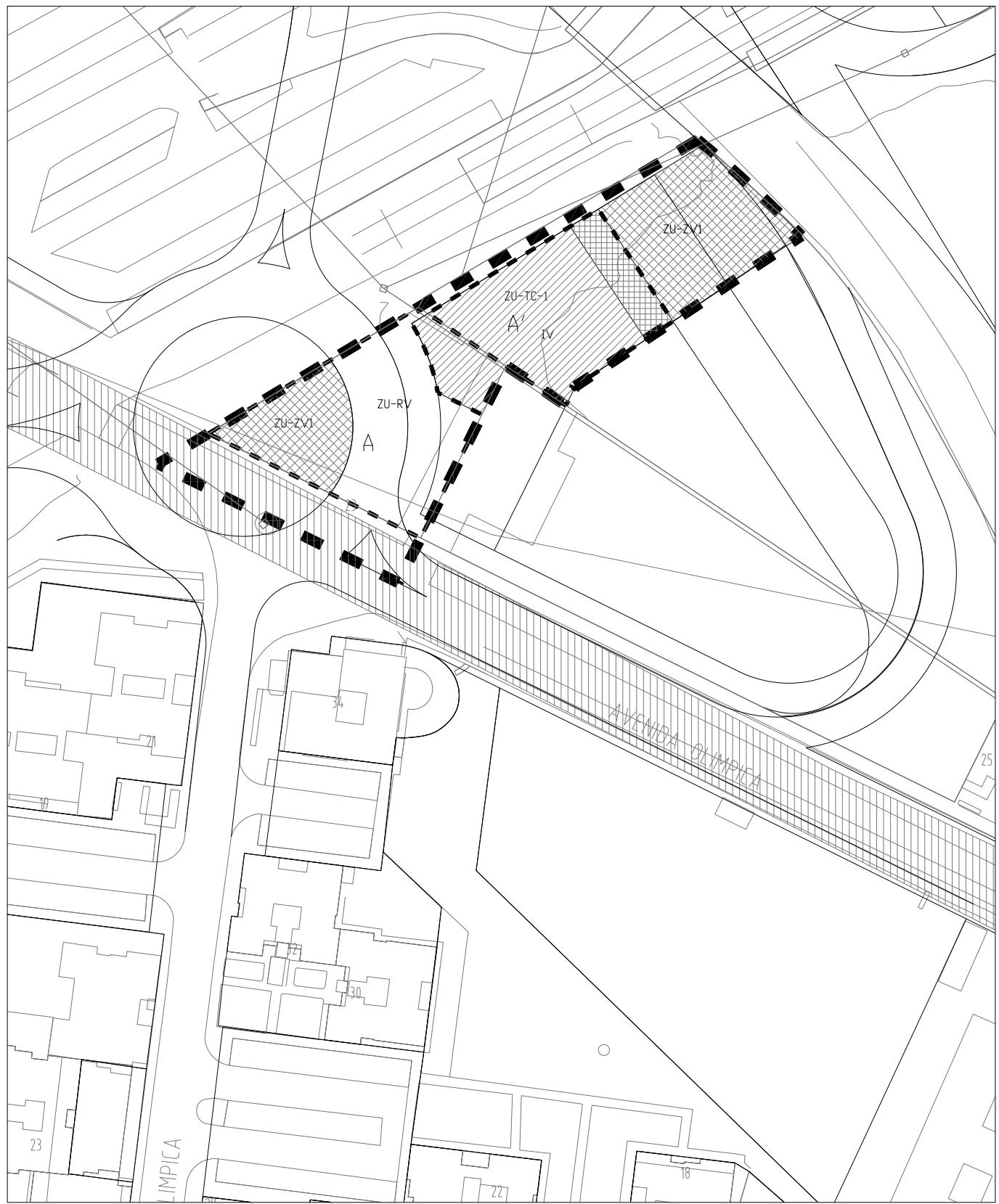
RED SUPRAMUNICIPAL ESPACIO LIBRE VIA PECUARIA (NU-RVP)



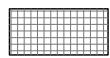
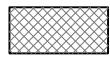
Parcela Inicial



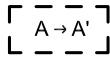
LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

**ORDENACIÓN**

ORDENANZA ZU-TC1

UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE  
EDIFICABILIDAD, ORDENANZA TC-1

ZONAS VERDES



ZONAS QUE SE PERMUTAN

■ ■ ■ LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

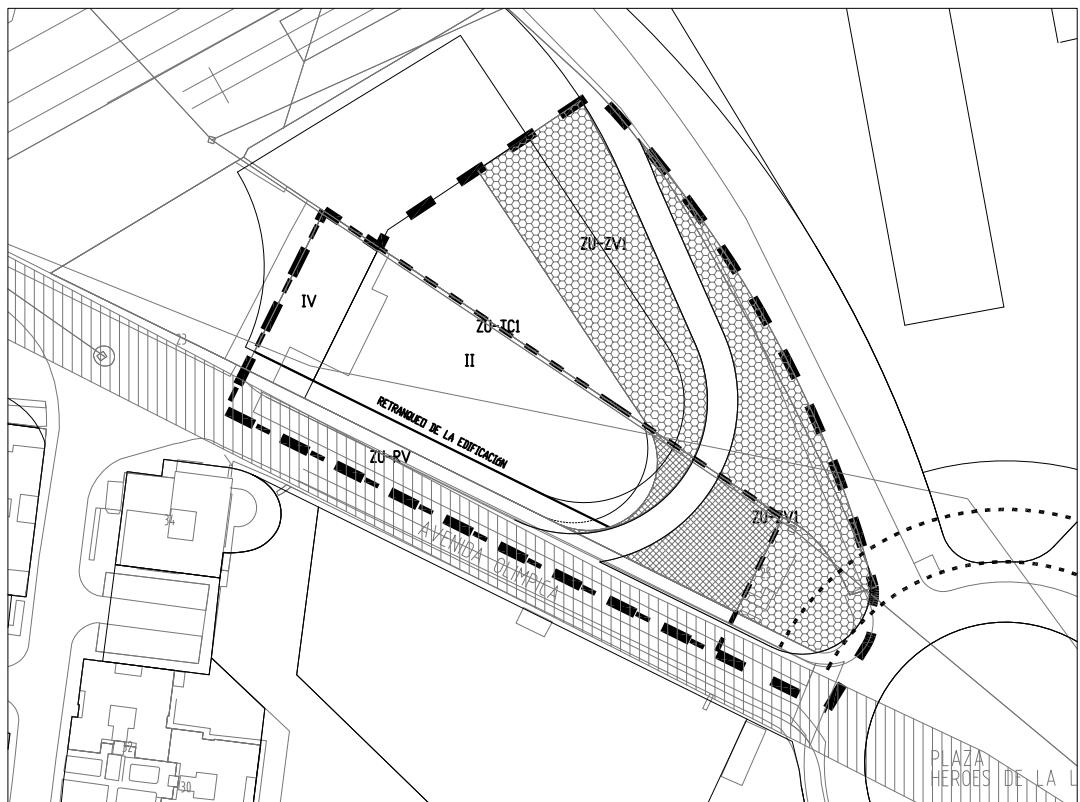
— ALINEACIÓN EXTERIOR

■ ■ ■ RED SUPRAMUNICIPAL ESPACIO LIBRE VÍA PECUARIA  
(NU-RVP)

ESCALA 1:1000

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

## PARCELARIO INICIAL



Zona existente



Zona verde de nueva calificación



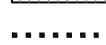
RED SUPRAMUNICIPAL ESPACIO LIBRE VIA PECUARIA (NU-RVP)



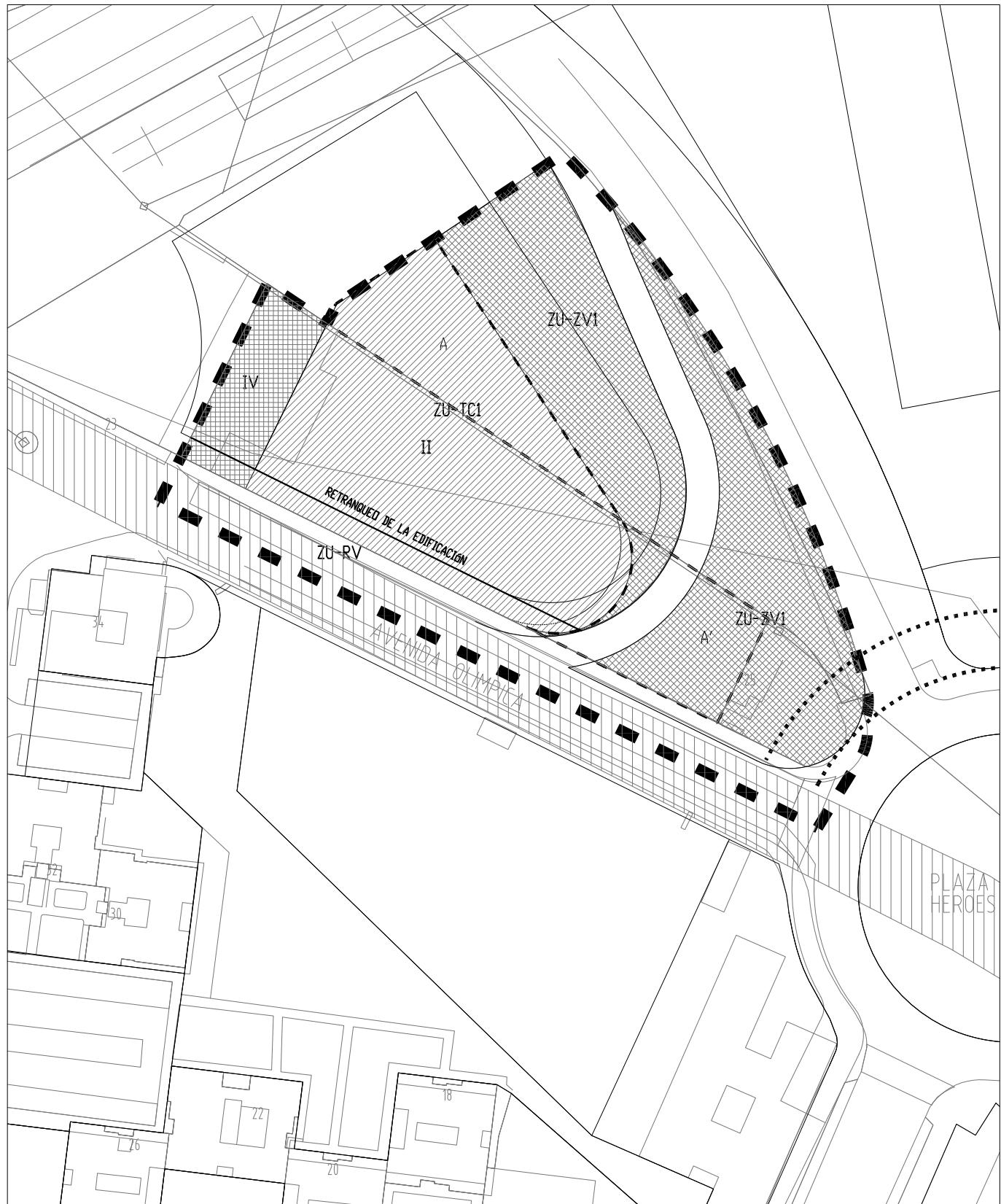
Parcada Inicial



LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR



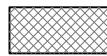
Continuidad vía pecuaria



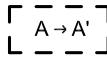
## ORDENACIÓN



ORDENANZA ZU-TC1

UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE  
EDIFICABILIDAD, ORDENANZA TC-1

ZONAS VERDES



ZONAS QUE SE PERMUTAN



LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR



ALINEACIÓN EXTERIOR

RED SUPRAMUNICIPAL ESPACIO LIBRE VÍA PECUARIA  
(NU-RVP)

Continuidad vía pecuaria

## **1.6 LOS ÁMBITOS DE CONSOLIDACIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

Con objeto de garantizar la cesión de algunos tramos de viario y su urbanización el Plan General delimita Ámbitos de Consolidación de la Urbanización (ACU) que comprenden parcelas industriales que, como zonas consolidadas por la edificación se han incluido en Suelo Urbano pero que precisan de obras de urbanización y de cesión de viales para consolidar su calificación de solar.

Se delimitan tres ámbitos:

ACU-1	IBEMEI ESPAÑOLA
ACU-2	Talleres Goyama, S.A.
ACU-3	CEIS

La ejecución del ámbito implica la cesión del viario, que podrá efectuarse con una simple acta de cesión, y la urbanización, que requerirá el correspondiente proyecto de obras salvo que el tramo de calle se integre en un proyecto municipal o supramunicipal en cuyo caso bastará con la contribución económica correspondiente.

Hasta tanto se lleven a cabo estas exigencias, (la urbanización podrá llevarse a cabo de forma simultánea con la edificación) serán de aplicación las determinaciones de carácter transitorio de la ZU-AE-4. Una vez cumplidas será de aplicación el contenido no transitorio de la citada Ordenanza.

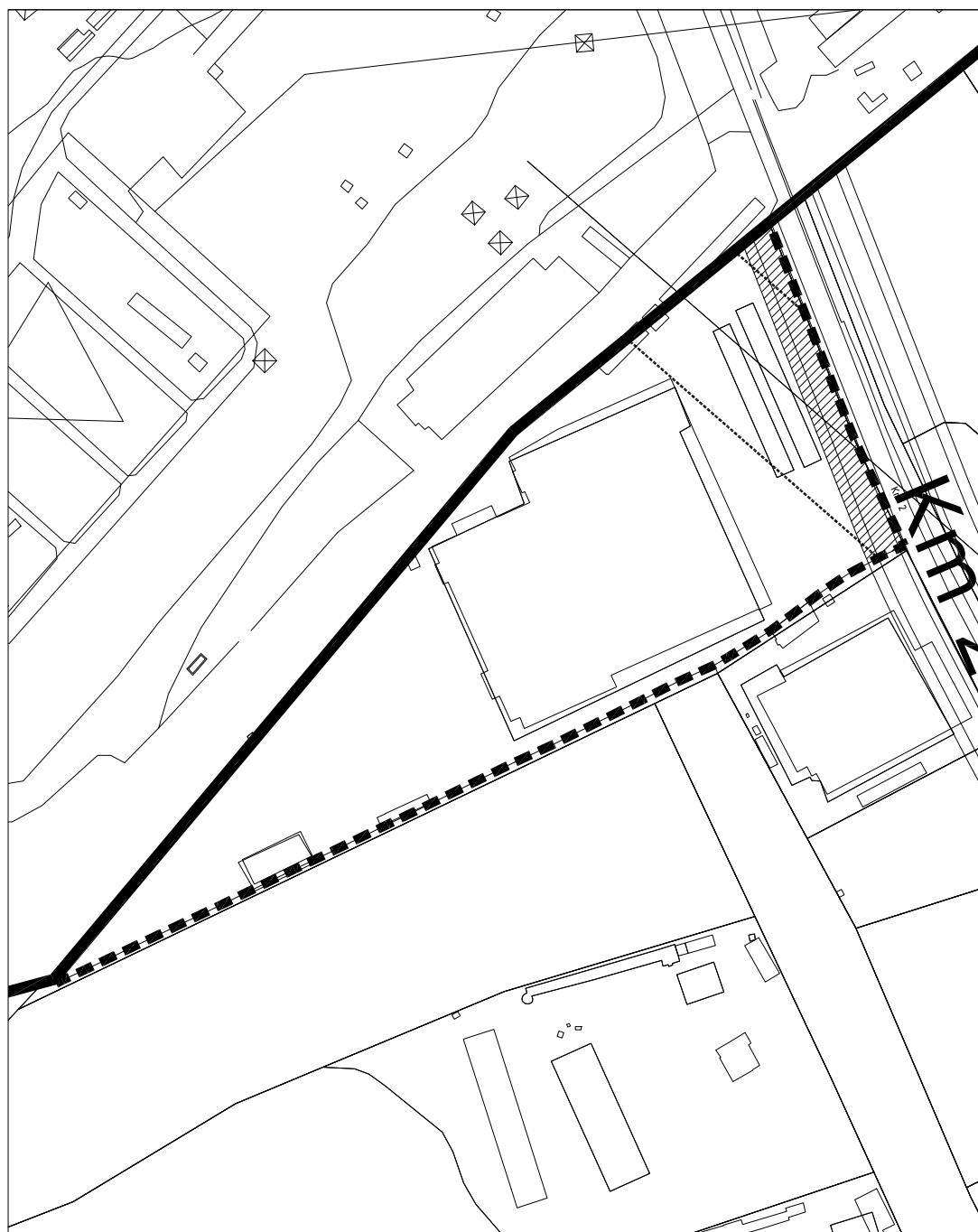
La implantación de nuevas actividades basadas en las determinaciones de carácter no transitorio de la Ordenanza ZU-AE-4, que dieran lugar a la desaparición de actividades existentes, requerirán la evaluación previa de las consecuencias sociales que se deriven de la misma, sustanciadas en estudio específico que dará lugar, en su caso, a medidas correctoras que podrán articularse mediante convenio urbanístico de gestión o cualquier otro instrumento de concertación amparado en la legislación vigente.

La urbanización deberá tener en cuenta la correspondiente al SUS-P3 o, caso de que se desarrolle previamente el Sector, las determinaciones derivadas de su Proyecto de Urbanización.

## Cuadro de Características

Zona de ordenanza	ZU-AE4
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	39.941,70 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito	23.965,0 m <sup>2</sup> c
Suelo de cesión obligatoria (viales)	2.266,53 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	2.266,53 m <sup>2</sup> s

PARCELARIO INICIAL



CESIÓN Y URBANIZACIÓN DE RED VIARIA



LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

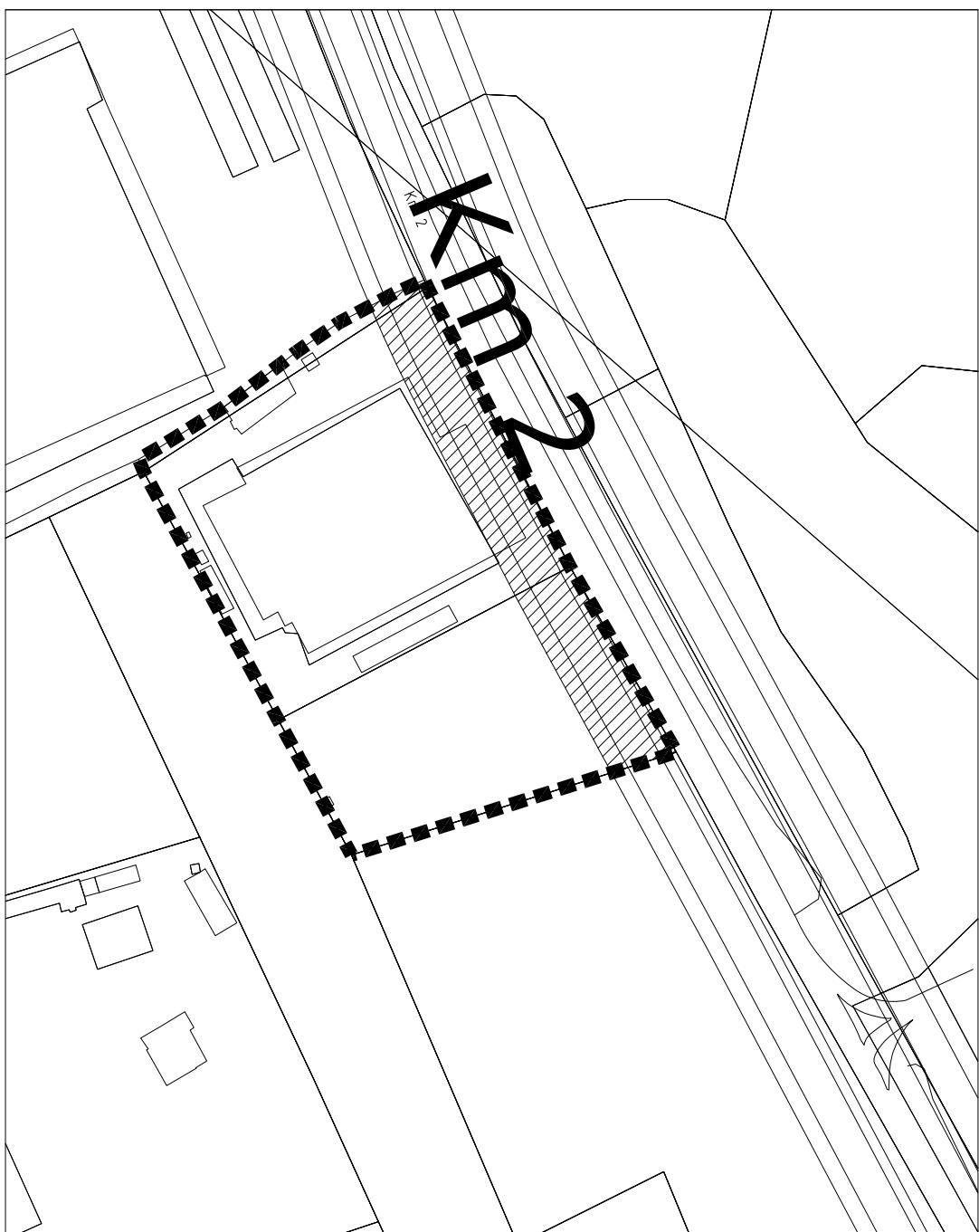


RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

## Cuadro de Características

Zona de ordenanza	ZU-AE4
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	13.685,0 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito	8.211,0 m <sup>2</sup> c
Suelo de cesión obligatoria (viales)	2.904,17 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	2.904,17 m <sup>2</sup> s

PARCELARIO INICIAL



CESIÓN Y URBANIZACIÓN DE RED VIARIA

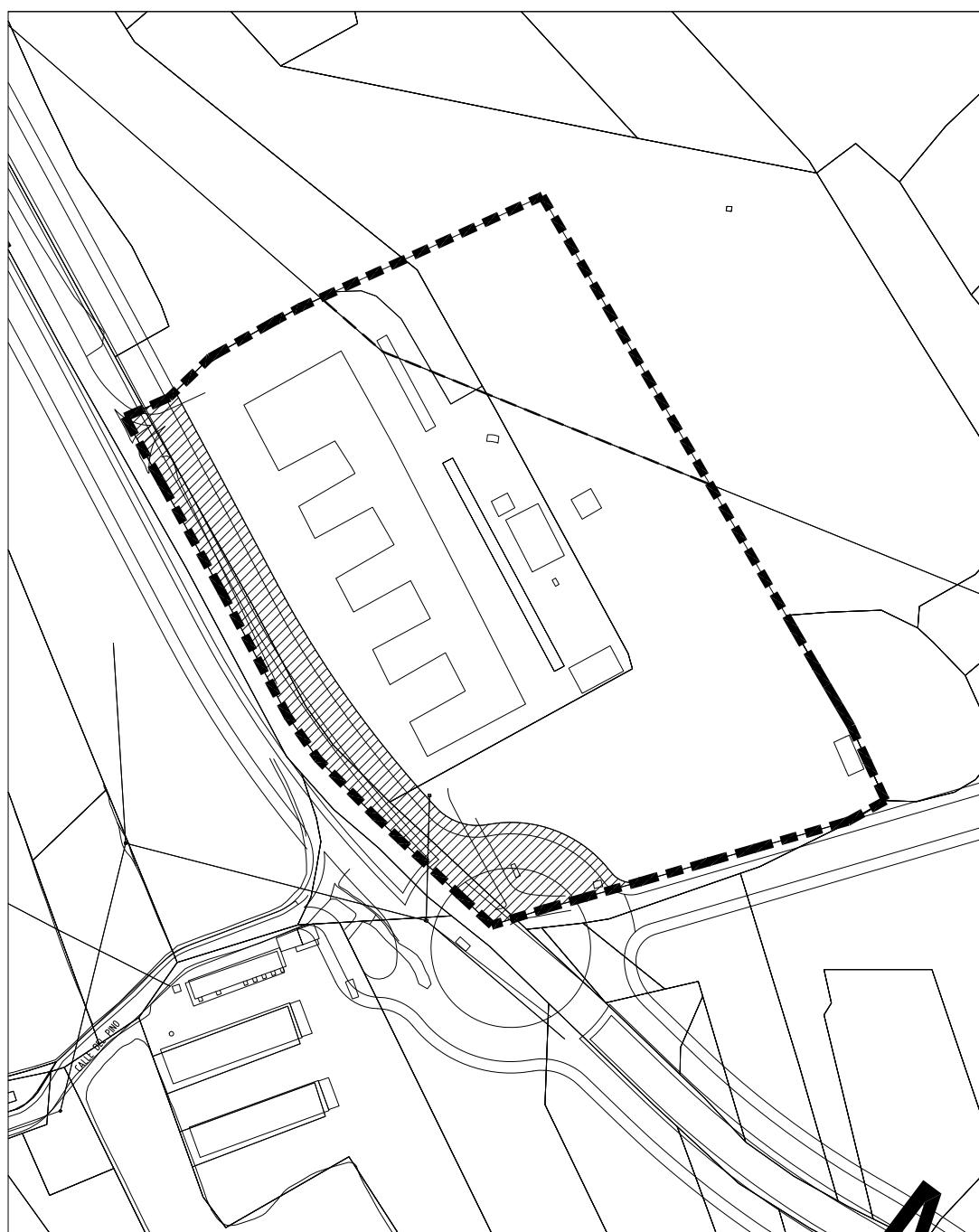


LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

## Cuadro de Características

Zona de ordenanza	ZU-AE4
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	59.521,30 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito	35.712,78 m <sup>2</sup> c
Suelo de cesión obligatoria (viales)	8.003,32 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	8.003,32 m <sup>2</sup> s

PARCELARIO INICIAL



CESIÓN Y URBANIZACION DE RED VIARIA



LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR



RED DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS A SOTERRAR

E: 1/3.000

## **1.7. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN CURSO DE DESARROLLO**

El Plan mantiene la delimitación de cuatro Unidades de Gestión del Plan que se revisa, hasta tanto finalice totalmente su proceso de desarrollo. Son los siguientes:

UG-5

UG-22

UA-1.1

UG-16

### **UG-5**

Situación actual.- Se encuentran aprobados todos los documentos, estando pendientes de su inscripción en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación.

Se encuentra en ejecución la Urbanización.

Actuaciones pendientes.- Finalizar la Urbanización y recepción de la misma.

### **UG-22**

Situación actual.- Aprobación inicial de: Estudio de Detalle  
Proyecto de Reparcelación  
Proyecto de Urbanización.

Trámites y actuaciones pendientes.-

Aprobación definitiva de los anteriores documentos.

Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación.

Ejecución del Proyecto de Urbanización y recepción de las obras.

Otros.

A los suelos resultantes les es de aplicación la Ordenanza Particular que figura en la ficha correspondiente.

### **UA-1.1**

Se fija el Sistema de Cooperación.

### **UG-16**

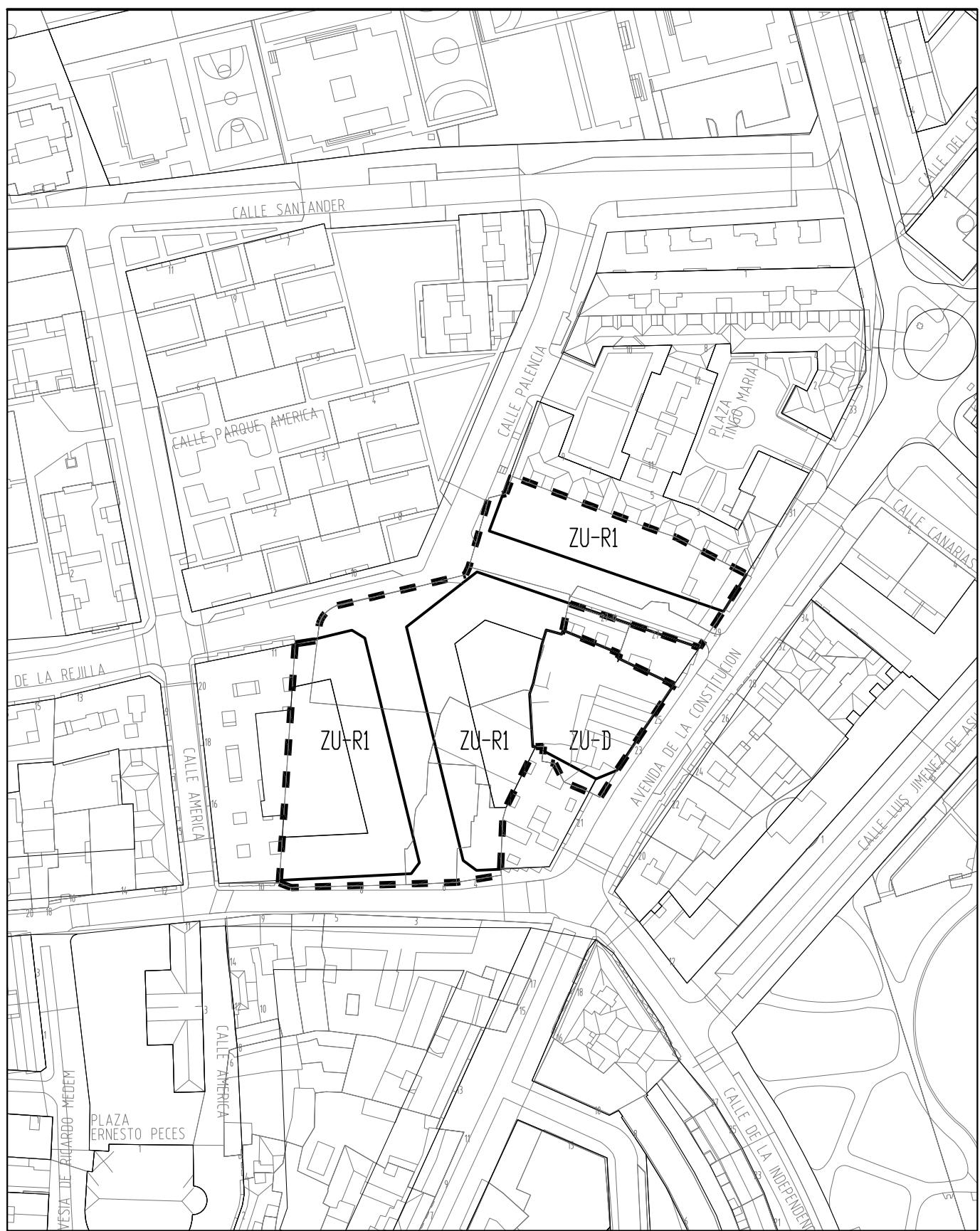
Situación actual.- Pendiente de desarrollo.

Se ha efectuado cesión anticipada de zona verde.

# UNIDADES EN CURSO DE EJECUCIÓN

ÁMBITO DE ORDENACIÓN UG-5

UG-5



1/1500

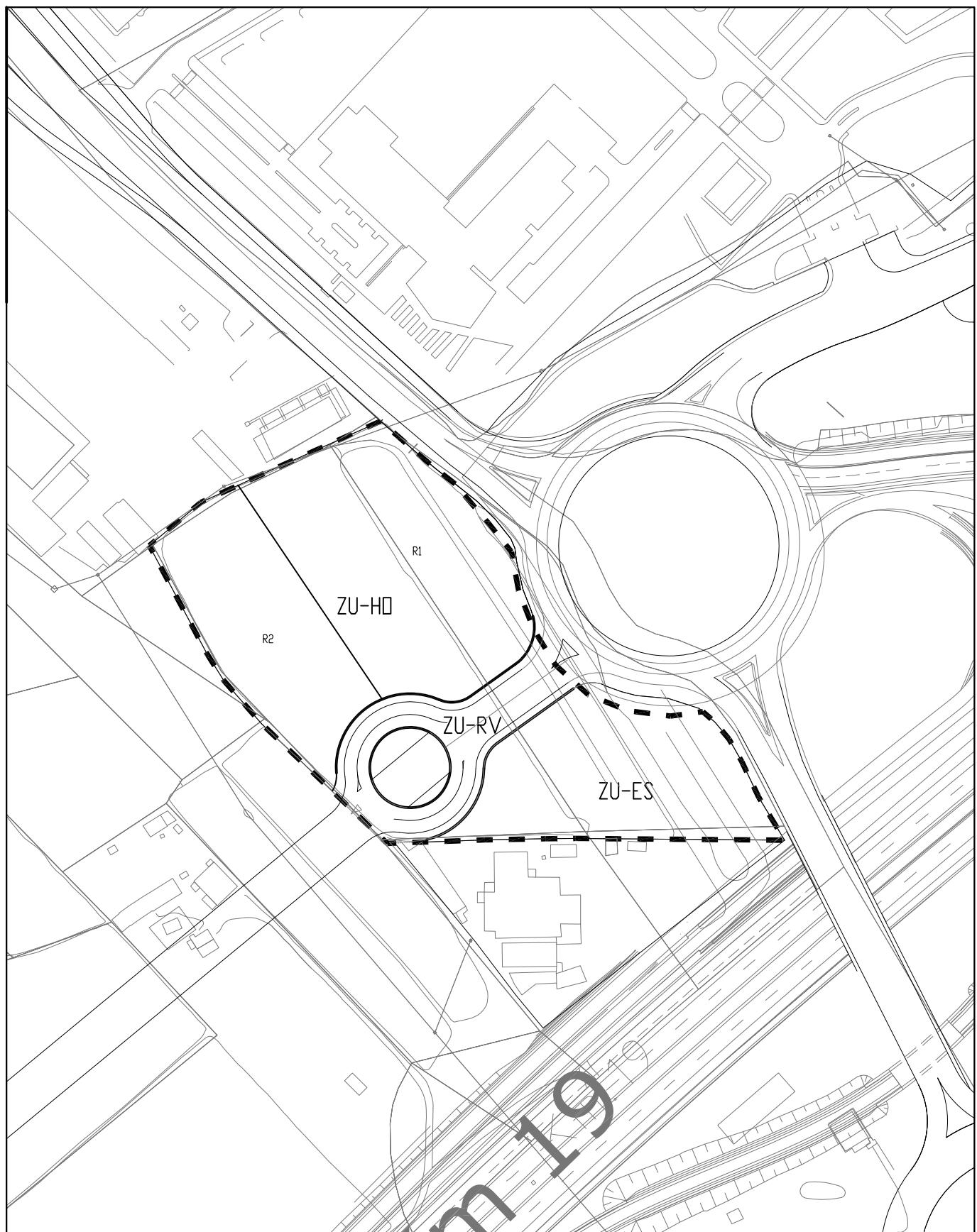
— — LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

— ALINEACIÓN EXTERIOR

# UNIDADES EN CURSO DE EJECUCIÓN

ÁMBITO DE ORDENACIÓN UG-22

UG-22



1/2000

— — — LÍMITE DE LA UNIDAD EN CURSO DE EJECUCIÓN

— ALINEACIÓN EXTERIOR

# UNIDADES EN CURSO DE EJECUCIÓN

## ÁMBITO DE ORDENACIÓN UA I-1

UA I-1



1/4000

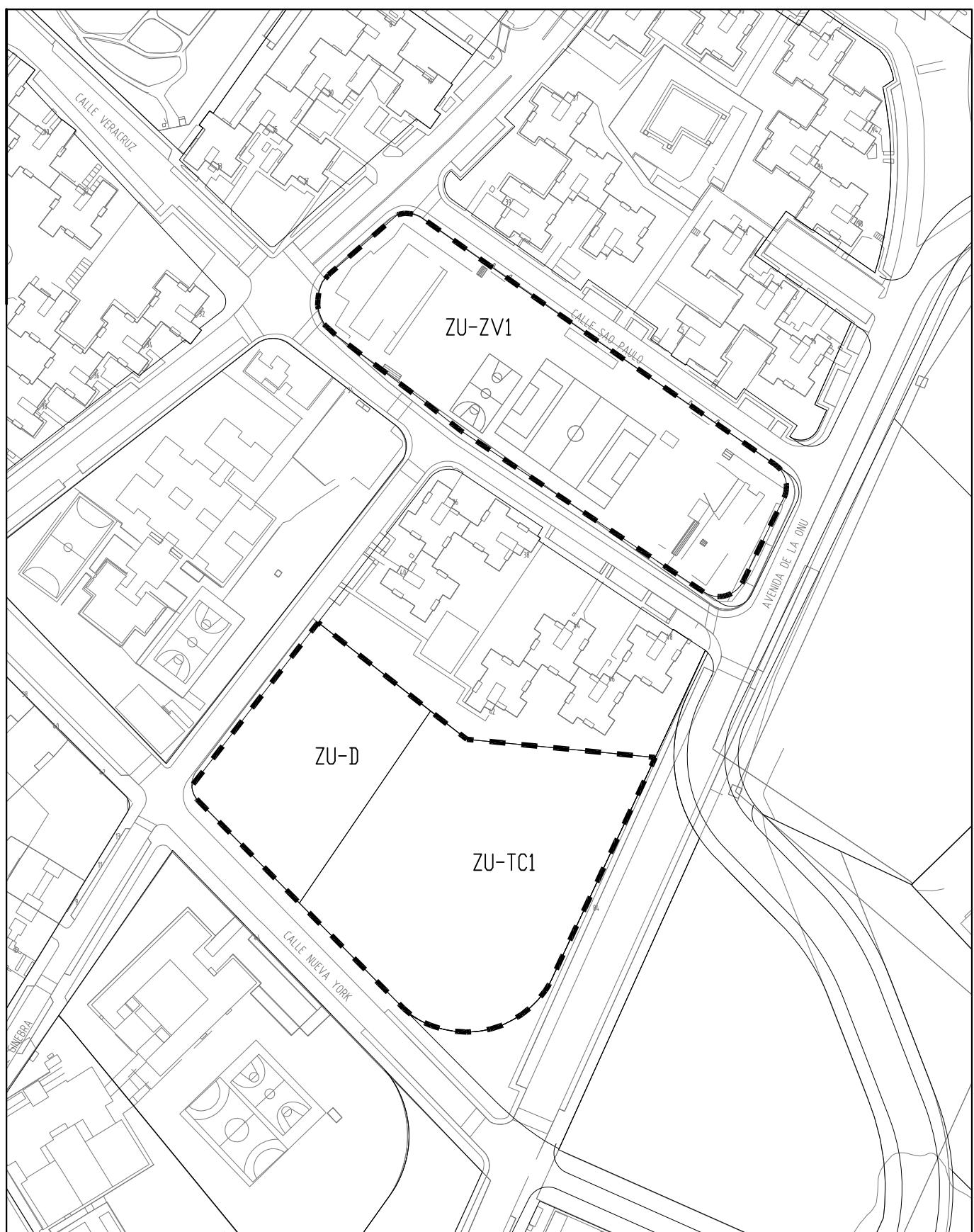
■ ■ ■ LÍMITE DE LA UNIDAD EN CURSO DE EJECUCIÓN

#### **— ALINEACIÓN EXTERIOR**

# UNIDADES EN CURSO DE EJECUCIÓN

ÁMBITO DE ORDENACIÓN UG-16

UG-16



1/2000

— — — LÍMITE DE LA UNIDAD EN CURSO DE EJECUCIÓN

— ALINEACIÓN EXTERIOR

## **1.8. PLANES ESPECIALES**

El Plan General prevé la realización de Planes Especiales sin delimitación de AOS, en tres Ordenanzas.

ZU-AE.3

Planes Especiales de Parcelas del Polígono Arroyomolinos.

ZU-AE.4

Plan Especial Las Pajarillas.

Plan Especial Antigua Carretera Nacional

Asimismo prevé la realización de Planes Especiales en AOS delimitados en las siguientes Ordenanzas:

ZU-R1

Planes Especiales AOS-4 y 7

Plan Especial AOS-8

ZU-AE-4 / ZU-R2

Planes Especiales AOS-15, 16, 18, 19.1 y 19.2

ZU-AE-4 / ZU-TC-1

Plan Especial AOS-17.1 y 17.2

### **1.8.1. Planes Especiales en la zona de Ordenanza ZU-AE-3**

Objetivo.- Se trata de Planes Especiales cuya única finalidad es garantizar que el diseño y desarrollo propuestos para la transformación a uso Terciario admitida por la Ordenanza es compatible funcionalmente con el entorno, lo que exige que en el Plan Especial lleve a cabo:

1. Proyección de la evolución del tráfico y los aparcamientos en la nueva implantación.
2. Previsión de la evolución de la situación acústica.
3. Consecuencias sociales del cambio propuesto.

El Ámbito del Plan Especial podrá reducirse al de una parcela.

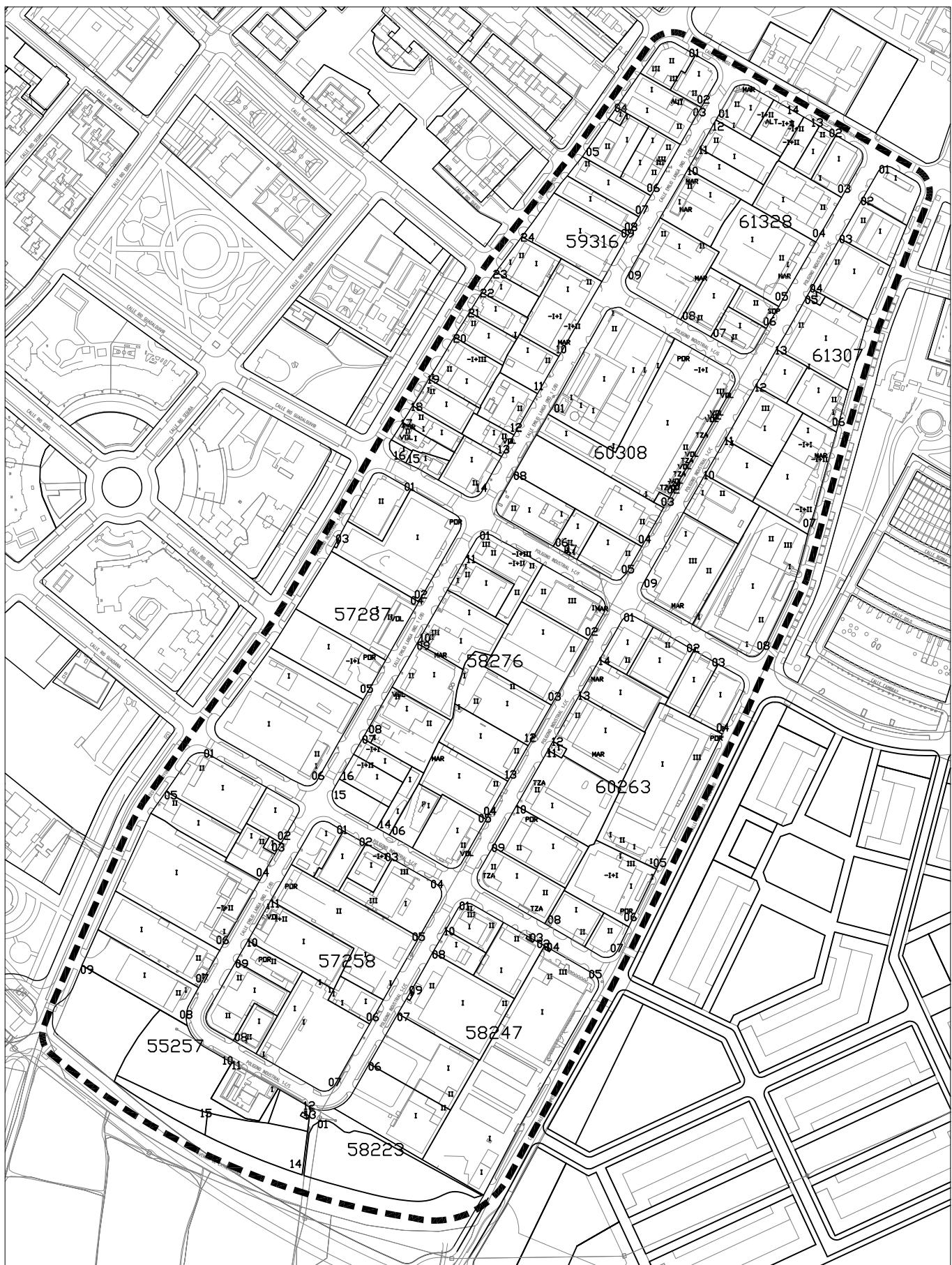
Las Determinaciones serán las indicadas en la Ordenanza ZU-AE-3.

## Planes Especiales Arroyomolinos

---

ZU-AE3

## **PARCELARIO INICIAL**



\* Los Planes Especiales se podrán reducir al ámbito de una única parcela catastral.



## LÍMITE DEL PLAN ESPECIAL

E: 1/5.000

### **1.8.2. Planes Especiales en la zona de Ordenanza ZU-AE-4**

La ordenanza ZU-4 tiene dos conjuntos de determinaciones, uno de ellos cumple el papel de ordenanza transitoria aplicable a todas las parcelas incluidas en su ámbito hasta tanto se llevan a cabo los instrumentos complementarios de desarrollo previstos en el Plan General. Una vez estos realizados, algunas parcelas, aquellas en las que se plantea una recalificación, quedan fuera del ámbito de la ordenanza para pasar a ser reguladas por la ordenanza correspondiente al nuevo uso y otras parcelas, aquellas que mantienen el uso característico industrial quedan reguladas por el segundo grupo de determinaciones de la ordenanza.

Dentro de este segundo grupo de parcelas, el Plan General delimita, en unos casos, Ámbitos de consolidación de la Urbanización (ACU) que han quedado descritos en un punto anterior y, en otros, Ámbitos sometidos a Plan Especial de Mejora Urbana, que son los que se describen en este apartado.

Los Ámbitos contemplados son:

- Plan Especial Las Pajarillas.
- Plan Especial antigua carretera nacional.

El objetivo de estos Planes Especiales es la instrumentación de las cesiones de viario y obligaciones de urbanización complementaria para consolidar la calificación de solar de las diferentes parcelas y la incardinación o coordinación del tejido urbano del ámbito con el del Plan Parcial que le rodea.

Los objetivos anteriores ponen de manifiesto la necesidad de coordinar la redacción del Plan Especial con la del Plan Parcial, tanto más cuanto que es factible que el saneamiento definitivo, que será separativo, deba incardinarse en la red del Plan Parcial, razón por la cual se establece que la redacción de ambos documentos sea de iniciativa pública con independencia de que los Planes Parciales se ejecuten por compensación en una o varias unidades y los Suelos Urbanos continúen con iniciativa pública y repercusión de los gastos de urbanización por contribuciones especiales o, por convenio urbanístico.

En las fichas adjuntas se establecen los viarios de cesión y las alineaciones que podrán ser ajustadas por el Plan Especial.

Como se ha dicho, la ordenanza de aplicación será la ZU-AE-4.

Los Planes Especiales y los Proyectos de Urbanización deberán coordinarse con los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización SUS-P1 y SUS-P2, respectivamente.

Asimismo tendrán en cuenta las determinaciones del Plan Especial de Infraestructuras a redactar por el Ayuntamiento.

## Plan Especial Pajarillas

### Cuadro de Características

Zona de ordenanza	ZU-AE4
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	175.822,93 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito	105.493,76 m <sup>2</sup> c
Suelo de cesión obligatoria (viales)	13.034,91 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	13.034,91 m <sup>2</sup> s

PARCELARIO INICIAL



CESIÓN Y URBANIZACIÓN DE RED VIARIA

VÍA PECUARIA

LÍMITE DEL PLAN ESPECIAL

E: 1/4.000

# Plan Especial antigua Carretera Nacional

## Cuadro de Características

Zona de ordenanza	ZU-AE4
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	87.429,80 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito	52.457,80 m <sup>2</sup> c
Suelo de cesión obligatoria (zonas verdes)	5.946,96 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	5.421,02 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	11.377,98 m <sup>2</sup> s

PARCELARIO INICIAL



■ CESIÓN Y URBANIZACIÓN DE RED VIARIA

— — — LÍMITE DEL PLAN ESPECIAL

E: 1/5.000

### **1.8.3. Planes Especiales en la zona de Ordenanza ZU-RI**

#### **1.8.3.1. Plan Especial AOS-8.**

Objetivo.- Definir la ordenación singular del Ámbito de forma que se cumplan las condiciones de ordenación que se indican en el punto siguiente.

##### Condiciones de Ordenación.-

1. Mantener un eje visual hacia la ermita desde el extremo Sur de la Plaza de Pradillo a través de la nueva ordenación.
2. Mantener la continuidad de los itinerarios peatonales que se indican en la ficha que comunican la zona SE de la ciudad con la Plaza y dar continuidad a los itinerarios definidos en la estructura urbana del modelo territorial.
3. Prolongar el itinerario peatonal de Red General a través de la calle Agustina de Aragón.
4. Situar la edificación no dotacional al Este del eje citado en el punto 1 de forma que se amplíe la Plaza del Pradillo.
5. Ubicar un hito de referencia en el tercio Norte colindante con la Plaza del Pradillo (al Oeste del eje 1).
6. Ubicar un equipamiento privado que integre compositivamente el hito de referencia (al Oeste del eje 1) destinado a compensar redes obtenidas por procedimiento oneroso.
7. Ampliar la anchura de la calle Reyes Católicos.
8. Liberar de edificaciones el entorno de la ermita considerando que se trata de un BIC.

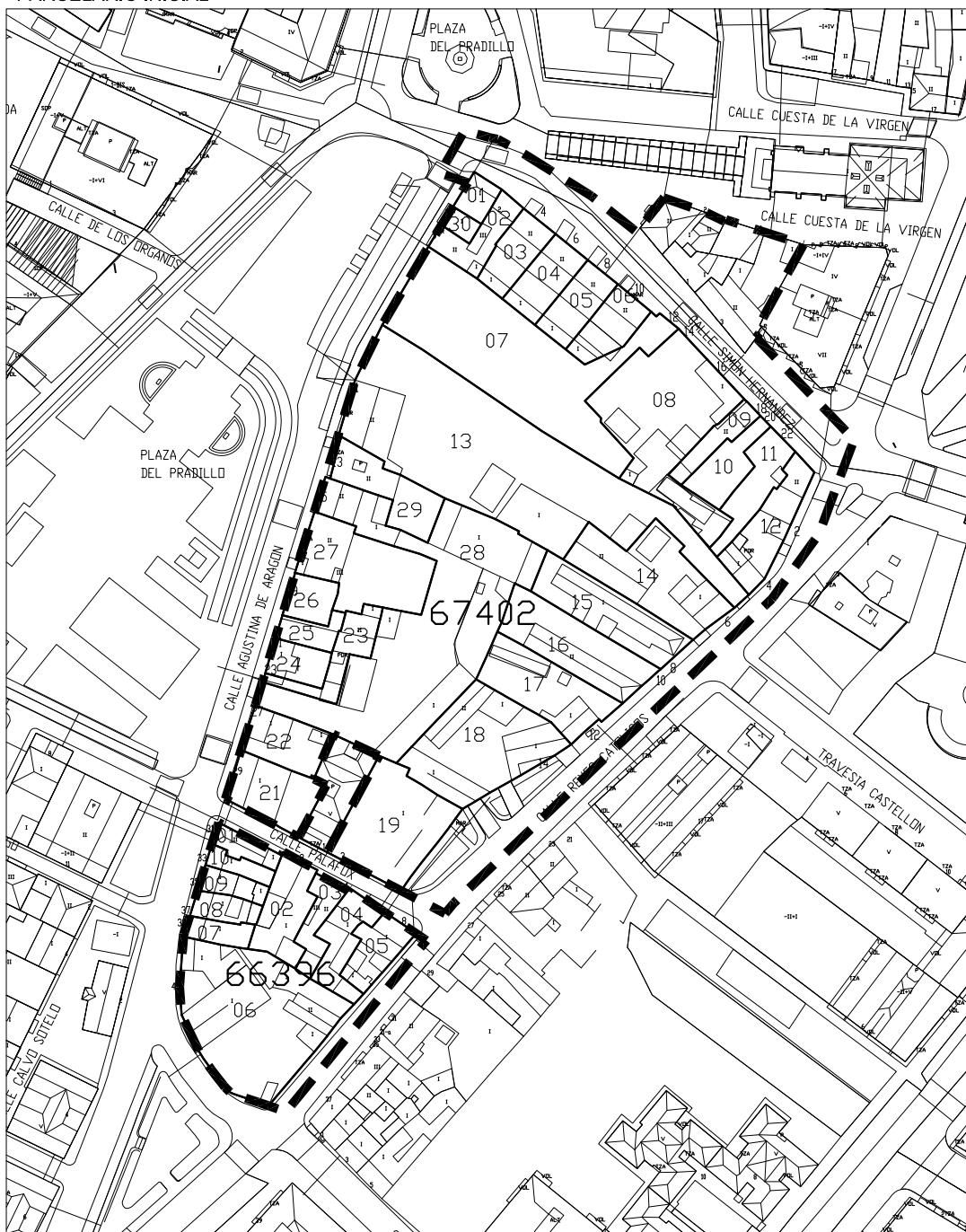
Gestión.- La Gestión del Plan Especial será la misma que se establece para el resto de los AOS de la Ordenanza ZU-R1.

Sistema de Actuación.- Iniciativa Pública, que podrá desarrollarse en subámbitos de urbanización UROS, a efectos de reparcelación.

Determinaciones de Uso y Volumen.- Serán establecidas por el Plan Especial teniendo en cuenta las determinaciones estructurantes de la Ordenanza ZU-R1 de la zona en la que se ubica.

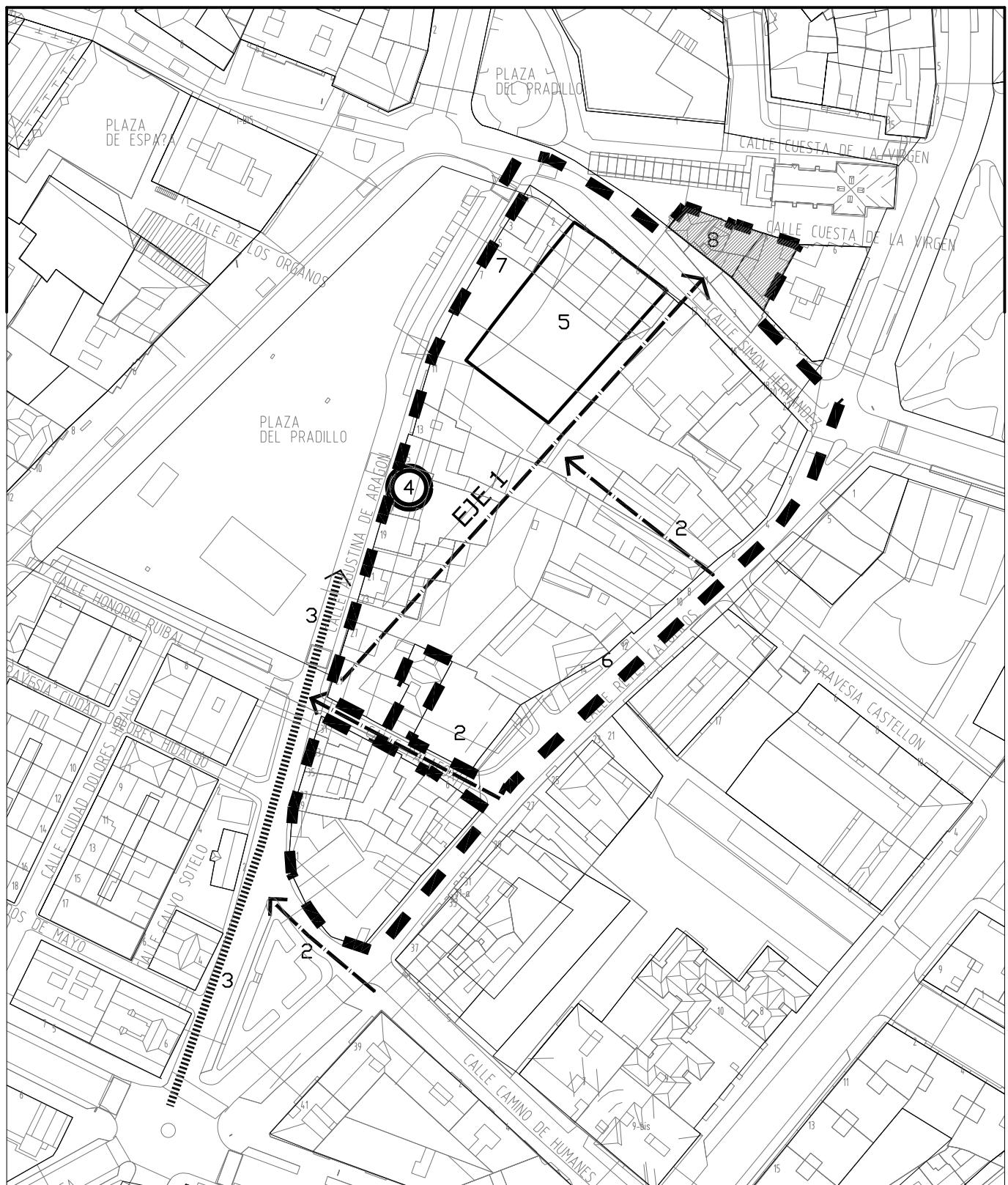
Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	13.528,14 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad resulante de la aplicación de ordenanza (S x 1,8m <sub>c</sub> <sup>2</sup> / m <sub>s</sub> <sup>2</sup> )	24.350,66 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad en exceso para redes obtenida por procedimiento oneroso	5.411 m <sup>2</sup> c
Suelo de cesión obligatoria (viales)	A fijar en P.E
Suelo a Urbanizar (Su)	A fijar en P.E
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	A fijar en P.E

## PARCELARIO INICIAL



— — — LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

E: 1/2.000



1/1500

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL AOS-8**

1. Mantener perspectiva hacia la ermita
2. Mantener itinerarios transversales peatonales o de tráfico mixto
3. Prolongar itinerario peatonal de Red General en c/ Agustina de Aragón
4. Ubicación de hito de referencia
5. Ubicación zona de equipamiento privado
6. Ampliar c/ Reyes Católicos
7. Situar espacio libre frente a la plaza de Pradillo
8. Tratamiento de las medianeras de la edificación en el entorno de la ermita considerando que se trata de un BIC

### **1.8.3.2. Planes Especiales AOS-4.1, AOS-4.2 y AOS-7.**

Objetivo.- Integrar estéticamente las nuevas edificaciones con las existentes en el entorno.

Condiciones.- Dado que se trata de ordenaciones singulares que afectan a zonas existentes de interés ambiental previamente al proyecto de edificación o simultáneamente con él deberá plantearse un estudio compositivo de volúmenes y fachadas, con montaje fotográfico que relacionen la solución propuesta con el entorno justificando que se consigue un resultado coherente que integra las edificaciones existentes en un conjunto armónico.

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S). Parcelas catastrales 64433/18/19/20/21 (A efecto de computo de aprovechamiento)	312,17 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m <sup>2</sup> <sub>c</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> ) Parcelas catastrales 64433/14/15/18/19/20/21	561,91 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	930,06 m <sup>2</sup> c
Diferencia (2) - (1)	368,15 m <sup>2</sup> c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	204,53 m <sup>2</sup> s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	
Suelo de cesión obligatoria (viales)	73,467 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	178 m <sup>2</sup> s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	92,04 m <sup>2</sup> s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	178 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	92,04 M €
Gasto Total (Su - Se) M	85,96 M €

## PARCELARIO INICIAL



■ Dotación a obtener por ocupación directa con aprovechamiento situado en el A.O.S

— LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S). Parcelas catastrales 64433/9/10/11 (A efecto de computo de aprovechamiento)	281,81 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m <sub>c</sub> <sup>2</sup> / m <sub>S</sub> <sup>2</sup> ) Parcelas catastrales 64433/12/13	507,26 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	942,55 m <sup>2</sup> c
Diferencia (2) - (1)	435,29 m <sup>2</sup> c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	241,83 m <sup>2</sup> s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	
Suelo de cesión obligatoria (viales)	31,5 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	31,5 m <sup>2</sup> s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	87,06 m <sup>2</sup> s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	31,5 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	108,82 M €
Gasto Total (Su - Se) M	-55,56 M €

## PARCELARIO INICIAL



■ Dotación a obtener por ocupación directa con aprovechamiento situado en el A.O.S.

— — — LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR



## ORDENACIÓN

E: 1/750



ORDENANZA ZU-R1



LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE  
EDIFICABILIDAD. ORDENANZA ZU-R1

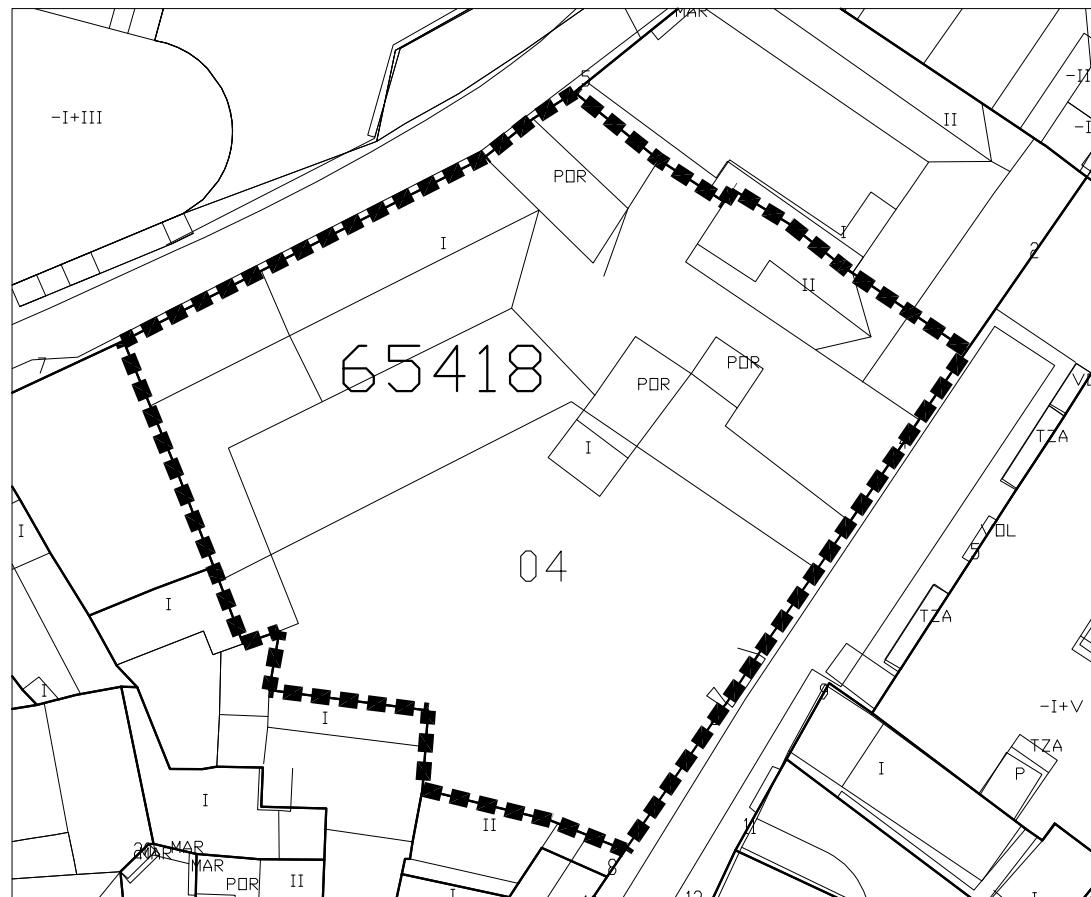
ALINEACIÓN EXTERIOR

REDES POR OCUPACIÓN DIRECTA CON  
EDIFICABILIDAD EN EL ÁMBITO

ALINEACIÓN INTERIOR / FONDO EDIFICABLE

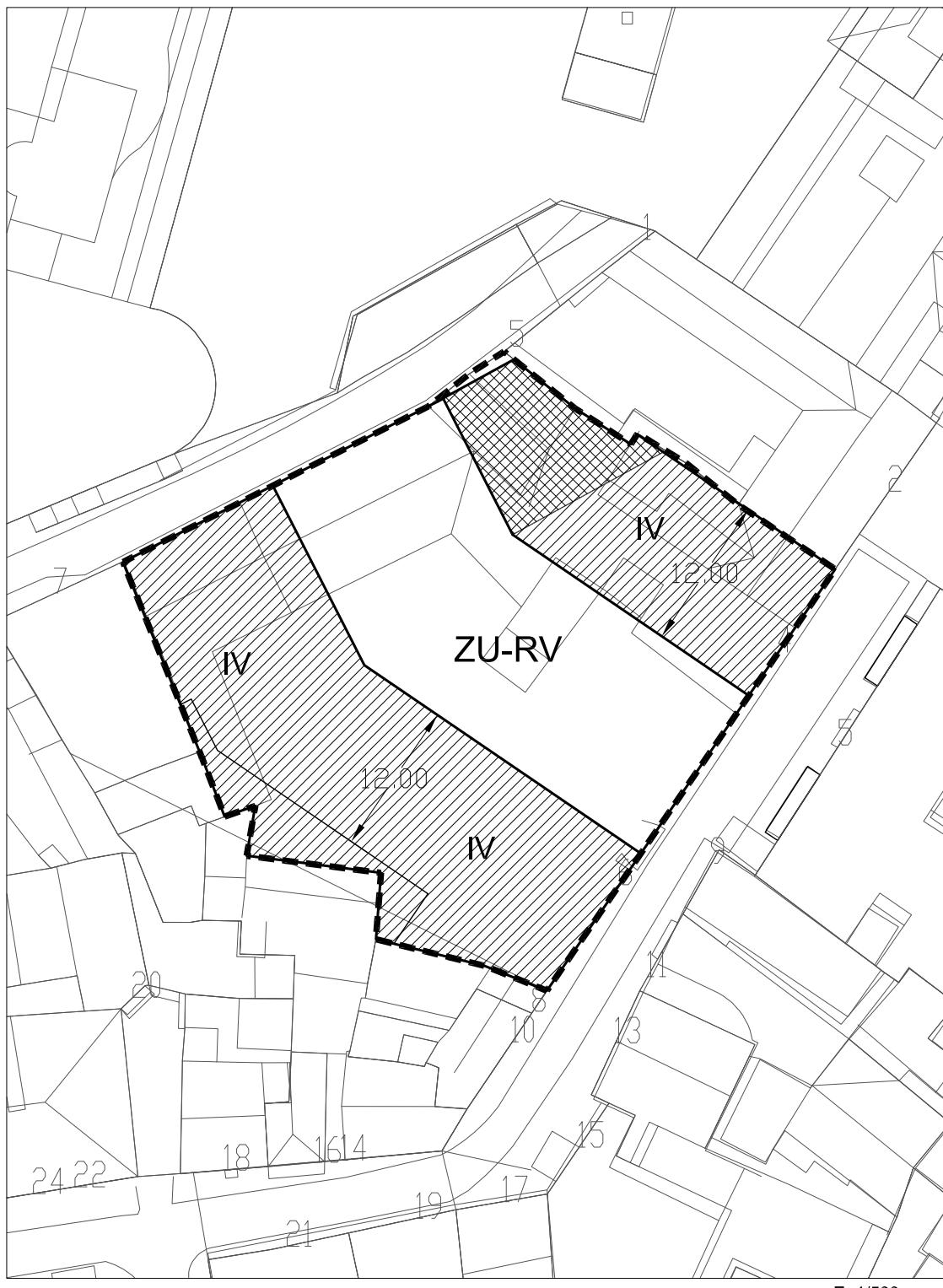
Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	1.592,18 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m <sub>c</sub> <sup>2</sup> / m <sub>s</sub> <sup>2</sup> )	2.865,92 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	3.184,36 m <sup>2</sup> c
Diferencia (2) - (1)	318,44 m <sup>2</sup> c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	176,91 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	675,26 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	675,26 m <sup>2</sup> s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	112,66 m <sup>2</sup> s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	675,26 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	112,66 M €
Gasto Total (Su - Se) M	562,6 M €

## PARCELARIO INICIAL



#### **— — — LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR**

E: 1/500



## ORDENACIÓN



ORDENANZA ZU-R1

- - - LÍMITE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE  
EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R1

— — — ALINEACIÓN EXTERIOR

\* SE AUTORIZA LA EDIFICACIÓN DE APARCAMIENTO  
PRIVADO BAJO RASANTE DE LA RED VIARIA

— — — ALINEACIÓN INTERIOR / FONDO EDIFICABLE

#### **1.8.4. Planes Especiales en la zona de Ordenanza ZU-AE-4 / ZU-R2 (AOS-15, 16, 18, 19.1 y 19.2)**

Objeto.- Conseguir la integración en la ordenación del entorno de las edificaciones en que se concrete la edificabilidad residencial asignada en las parcelas actualmente industriales y asegurar la inexistencia de efectos sociales negativos derivados de la recalificación.

Condición previa.- En la solicitud de viabilidad de la redacción del Plan Especial deberá especificarse la nueva ubicación en el municipio de Móstoles de las instalaciones que desaparecen con justificación de que la recalificación no supone impacto social negativo.

Condiciones de Ordenación.- Deberán respetarse los esquemas incluidos en la ficha de Ordenación.

El diseño propuesto en el Plan General incluye un exceso de edificabilidad que corresponde a redes públicas adquiridas onerosamente por el Ayuntamiento, conforme autoriza la disposición transitoria sexta de la Ley 9/01 de la C.M.

En los AOS-19.1 y 19.2 se incluyen suelos públicos con objeto de facilitar la ordenación propuesta, entendiéndose permutados por los resultantes de la misma (estos suelos no se han tenido en cuenta para los cálculos de estándares previos del Área Homogénea).

La altura máxima será la establecida en la ficha.

La ordenación propuesta incluye la localización de zonas verdes que deberán ser respetadas y explicitadas su forma de consecución en el caso de exceder de las preexistentes. Asimismo el P.E. podrá ajustar la ordenación tanto planimétrica como volumétrica sin que la cabida del sólido capaz pueda ser superior a la resultante de la volumetría de la ficha.

El saneamiento será separativo siempre que en el entorno existan redes diferenciadas para aguas fecales y pluviales o la proximidad de un curso de agua permita la evacuación de estas últimas con red específica.

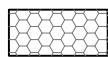
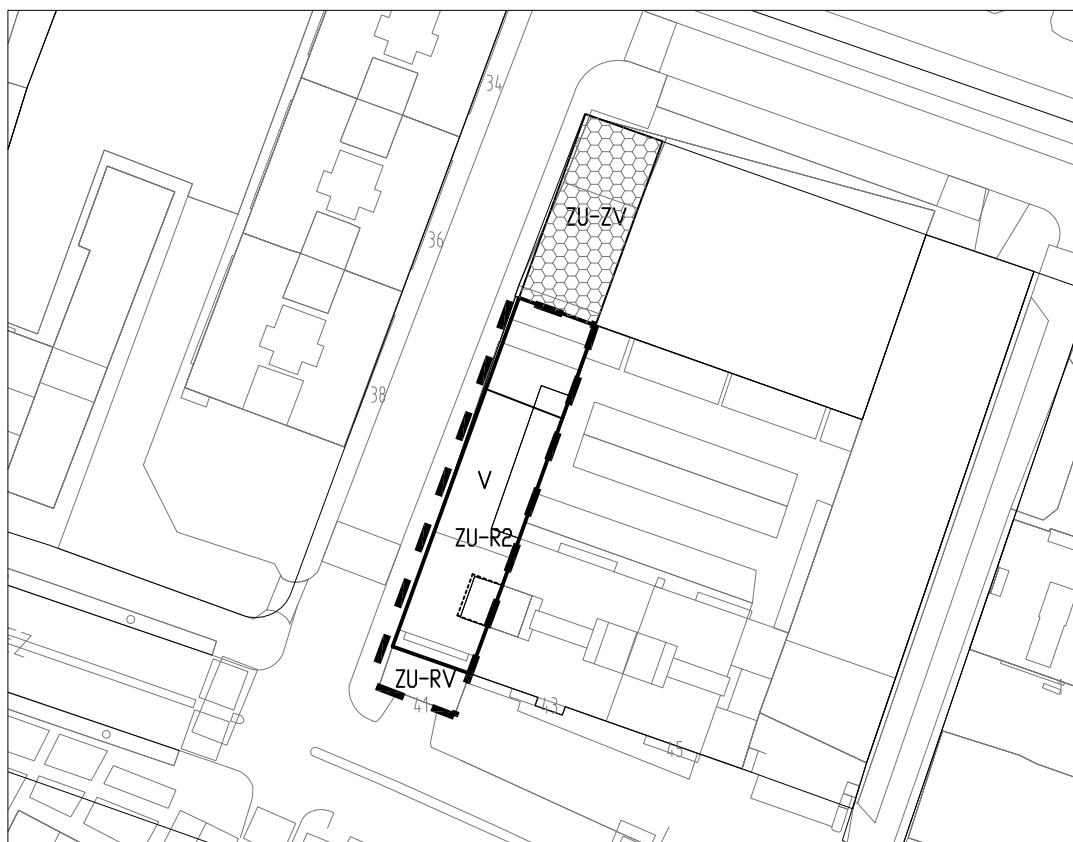
Condiciones de uso y aprovechamiento.- Serán las indicadas en la Ordenanza ZU-R2, con una edificabilidad asignada a los propietarios de  $1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Distribución de beneficios y cargas.- Repartición o Actuación Concertada si se trata de propietario único.

NOTA.- En el AOS-16 (calle Goya) en la ficha se incluye una ordenación alternativa en el supuesto de que se incluya en el ámbito la zona dotacional situada en la calle Alcalde de Móstoles con objeto de permutarla por suelos de la parcela industrial inicial, transfiriendo parte de la edificabilidad a la misma. Se trata de una alternativa muy beneficiosa para la ciudad, y el Área Homogénea toda vez que la funcionalidad del equipamiento es mucho mayor cerca de la calle Goya debido a la mayor densidad de población y a la carencia de dotaciones de esta última zona.

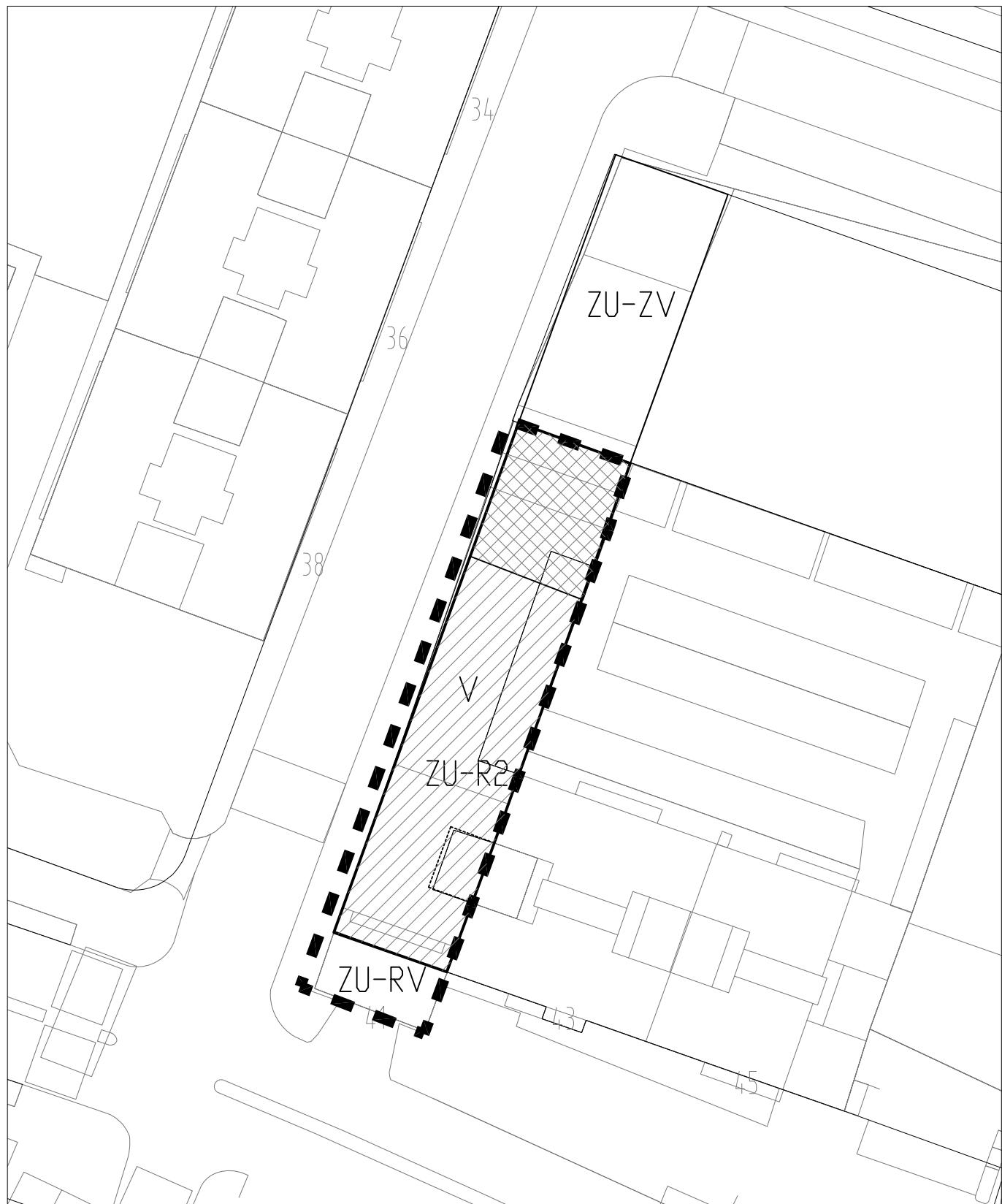
Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	679,49 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s)	1.223,08 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	1.917,29 m <sup>2</sup> c
Diferencia (2) - (1)	694,21 m <sup>2</sup> c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	279,15 m <sup>2</sup> s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	106,52 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	142,93 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	142,93 m <sup>2</sup> s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	65 m <sup>2</sup> s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	142,93 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	65 M €
Gasto Total (Su - Se) M	77,93 M €

## PARCELARIO INICIAL



Zona verde a obtener por ocupación directa  
con aprovechamiento situado en el A.O.S.

— — LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR



## ORDENACIÓN



ORDENANZA ZU-R2

■ ■ ■ LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE  
EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R2

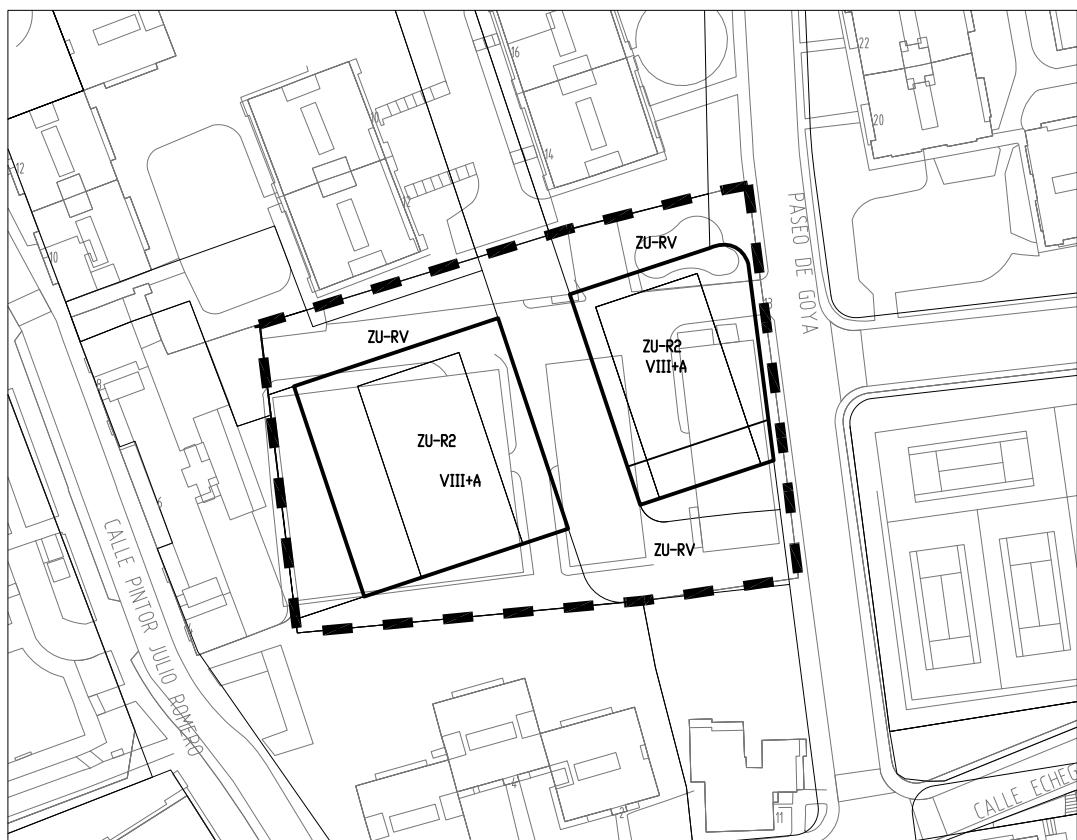
— ALINEACIÓN EXTERIOR

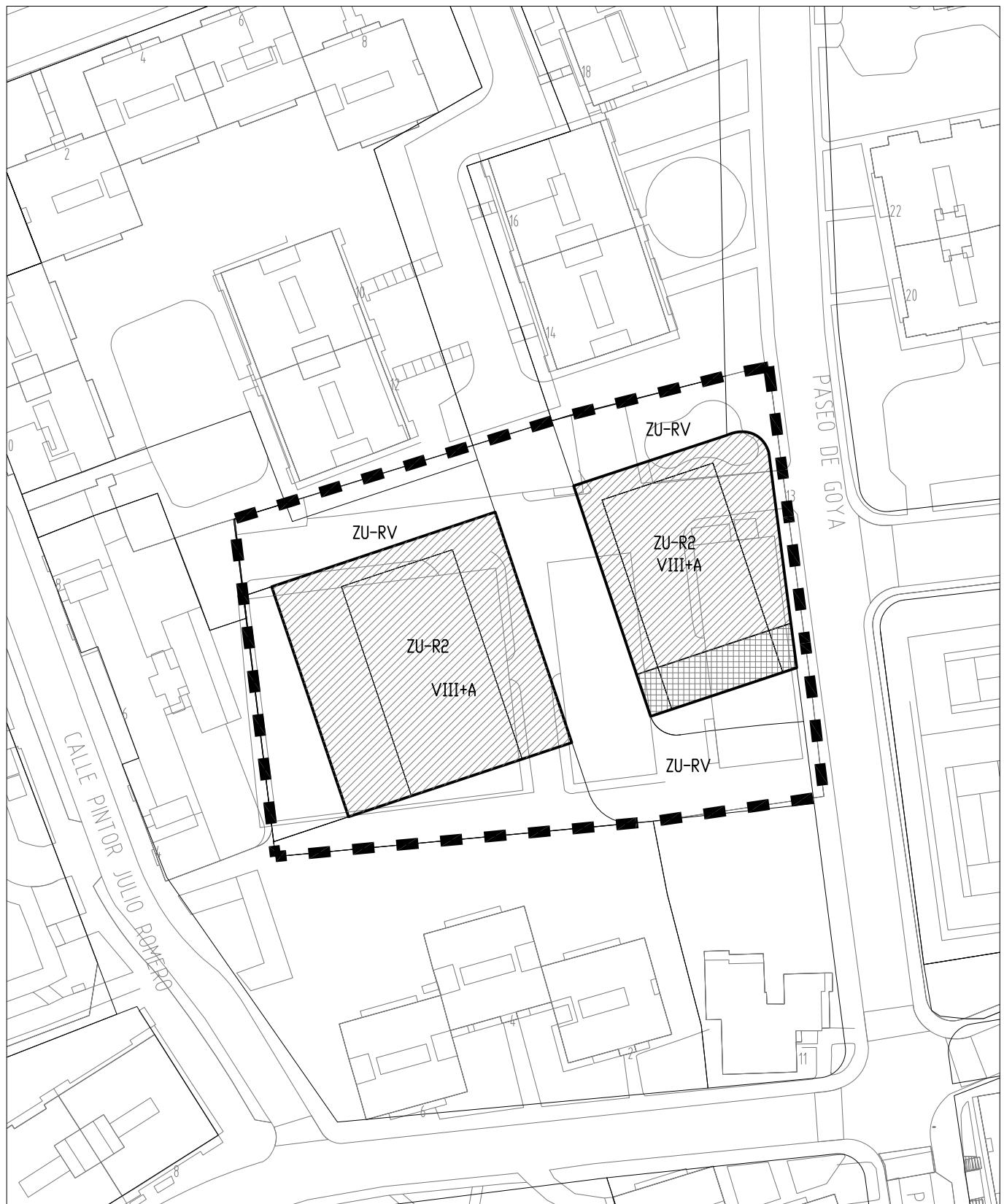
- - - ALINEACIÓN INTERIOR / FONDO EDIFICABLE

ESCALA 1:500

Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	7.132 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s)	12.831,6 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	14.264 m <sup>2</sup> c
Diferencia (2) - (1)	1.426 m <sup>2</sup> c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	792,44 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	3.844,8 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	3.844,8 m <sup>2</sup> s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	230 m <sup>2</sup> s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	3.844,8 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	230 M €
Gasto Total (Su - Se) M	3.614,8 M €

## PARCELARIO INICIAL



**ORDENACIÓN**

ESCALA 1:1000



ORDENANZA ZU-R2

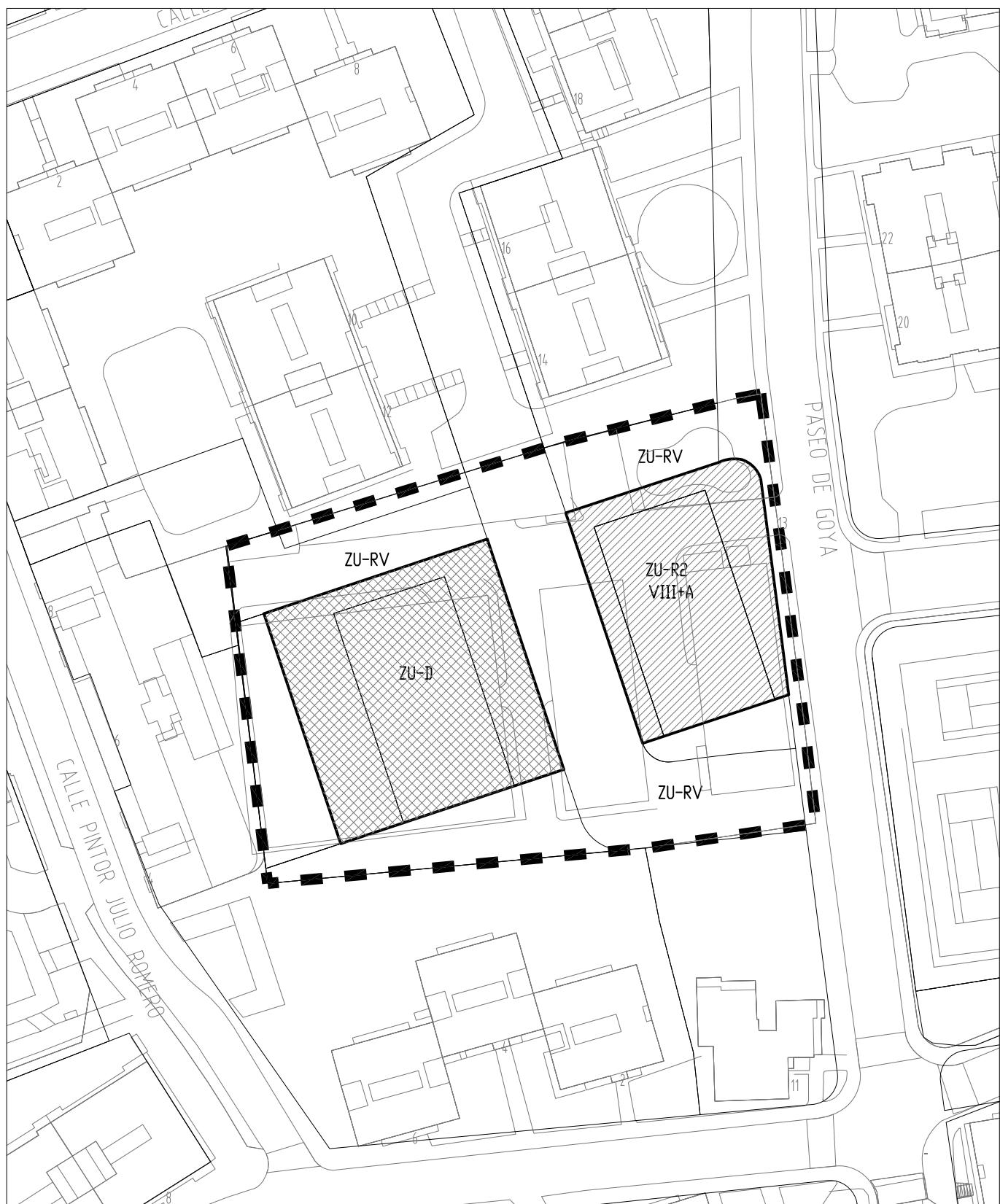
■ ■ ■ LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE  
EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R2

ALINEACIÓN EXTERIOR

PLAN ESPECIAL EN ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 16  
SOLUCIÓN ALTERNATIVA. EN COORDINACIÓN CON AOS 11

AOS-16



ORDENACIÓN



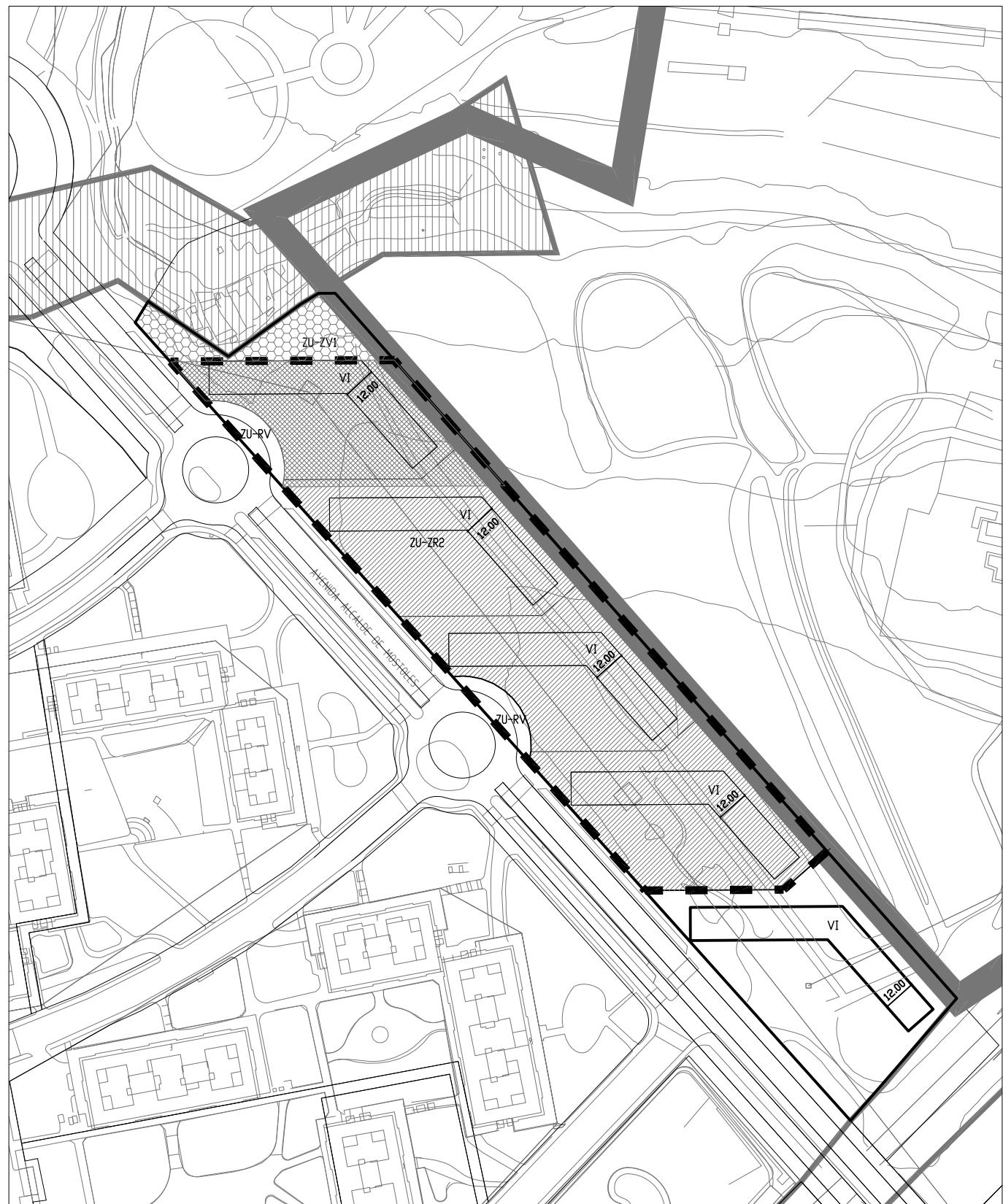
ORDENANZA ZU-R2

■ ■ ■ LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR



ZONA CUYO APROVECHAMIENTO SE TRANSFIERE  
A LA ZONA (A) DEL AOS.11

— ALINEACIÓN EXTERIOR



ESCALA 1:2000

ORDENACIÓN INDICATIVA



ORDENANZA ZU-R2



UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE  
EDIFICABILIDAD. ORDENANZA ZU-R2



APROVECHAMIENTO PROCEDENTE DEL AOS 16.  
ZONA (A). ORDENANZA ZU-R2



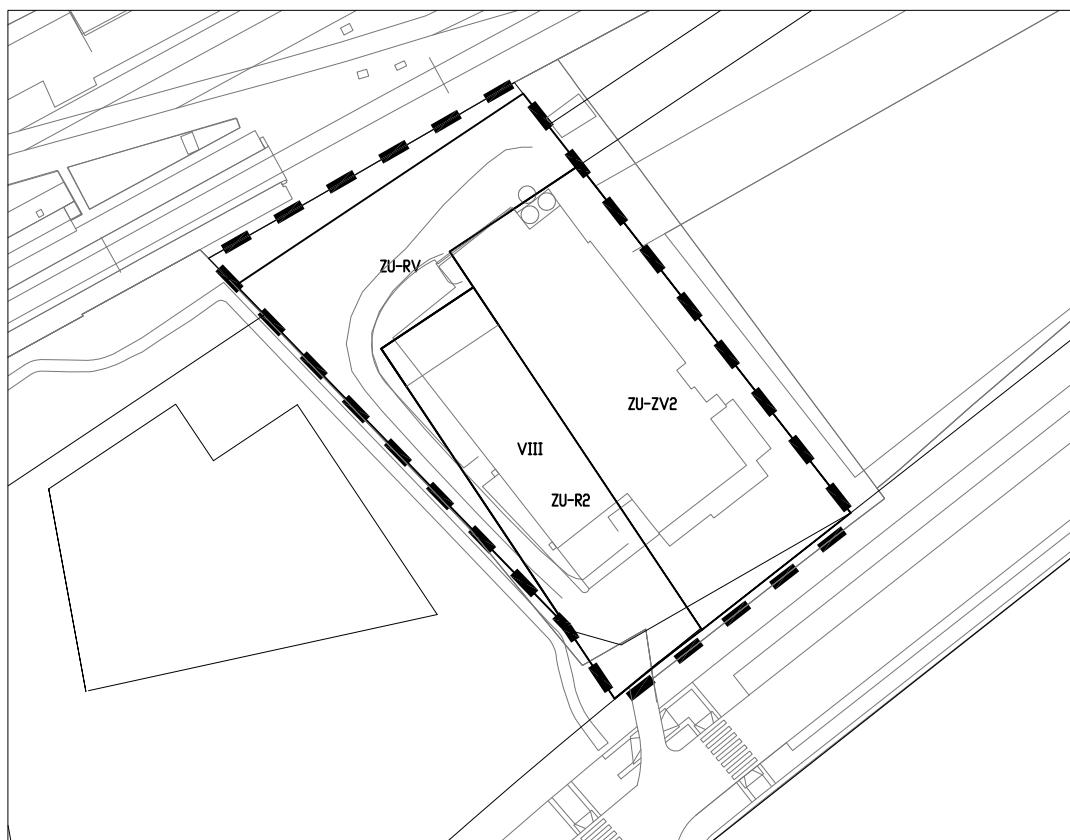
LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

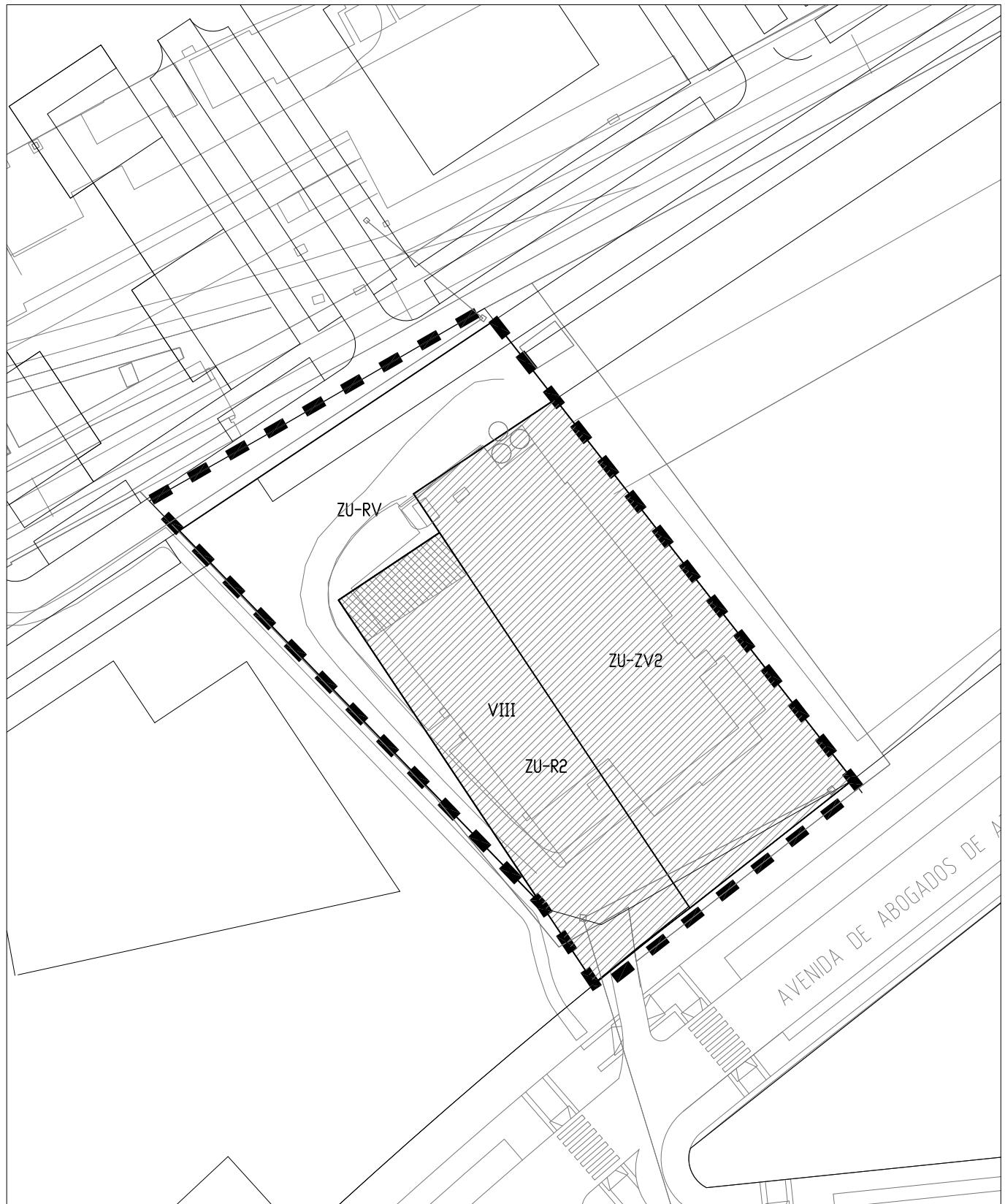


ALINEACIÓN EXTERIOR

Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S)	7.215 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s)	12.987 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	14.430 m <sup>2</sup> c
Diferencia (2) - (1)	1.443 m <sup>2</sup> c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	2.265,65 m <sup>2</sup> s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	801,67 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	2.371,89 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	2.371,89 m <sup>2</sup> s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	200 m <sup>2</sup> s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	2.371,89 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	200 M €
Gasto Total (Su - Se) M	2.171,89 M €

## PARCELARIO INICIAL



**ORDENACIÓN**

ORDENANZA ZU-R2

UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE  
EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R2

LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

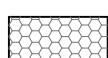
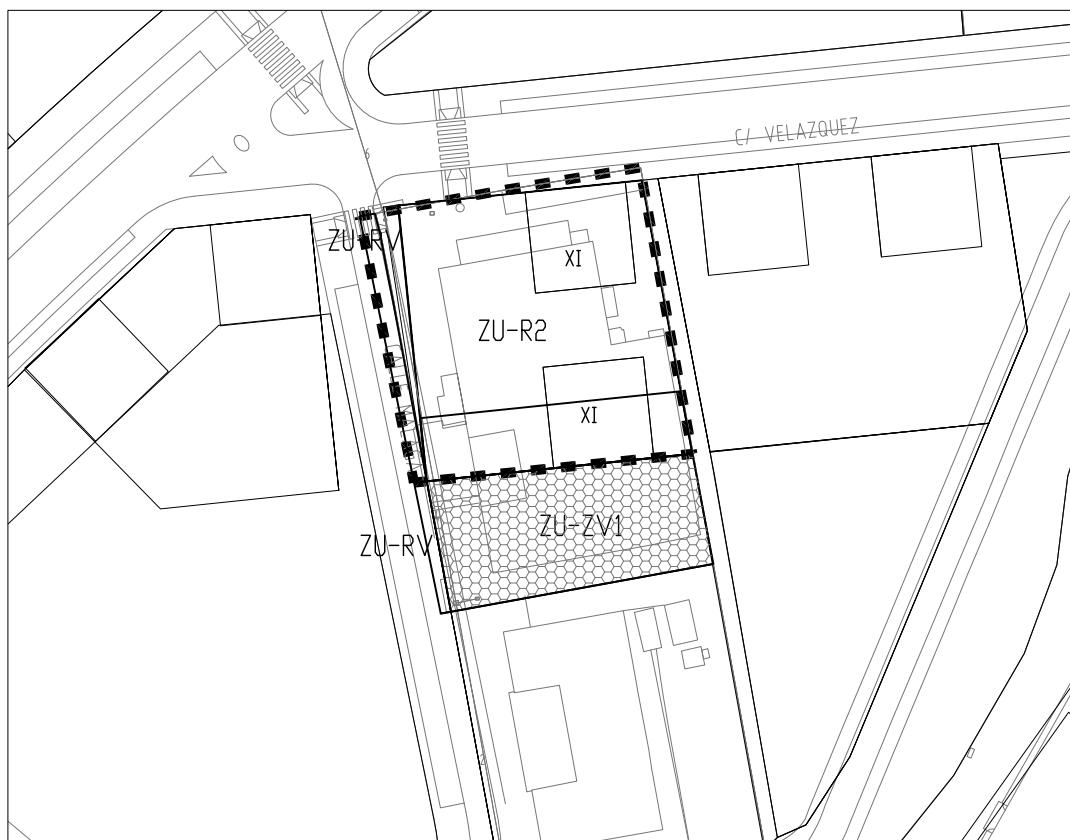


ALINEACIÓN EXTERIOR

ESCALA 1:1000

Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	3.370,49 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s)	6.066,88 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	8.800 m <sup>2</sup> c
Diferencia (2) - (1)	2.733,12 m <sup>2</sup> c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	1.342,76 m <sup>2</sup> s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	175,64 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	432,12 m <sup>2</sup> s
Suelo a Urbanizar (Su)	1.502,76 m <sup>2</sup> s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	660 m <sup>2</sup> s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	1.502,76 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	660 M €
Gasto Total (Su - Se) M	842,76 M €

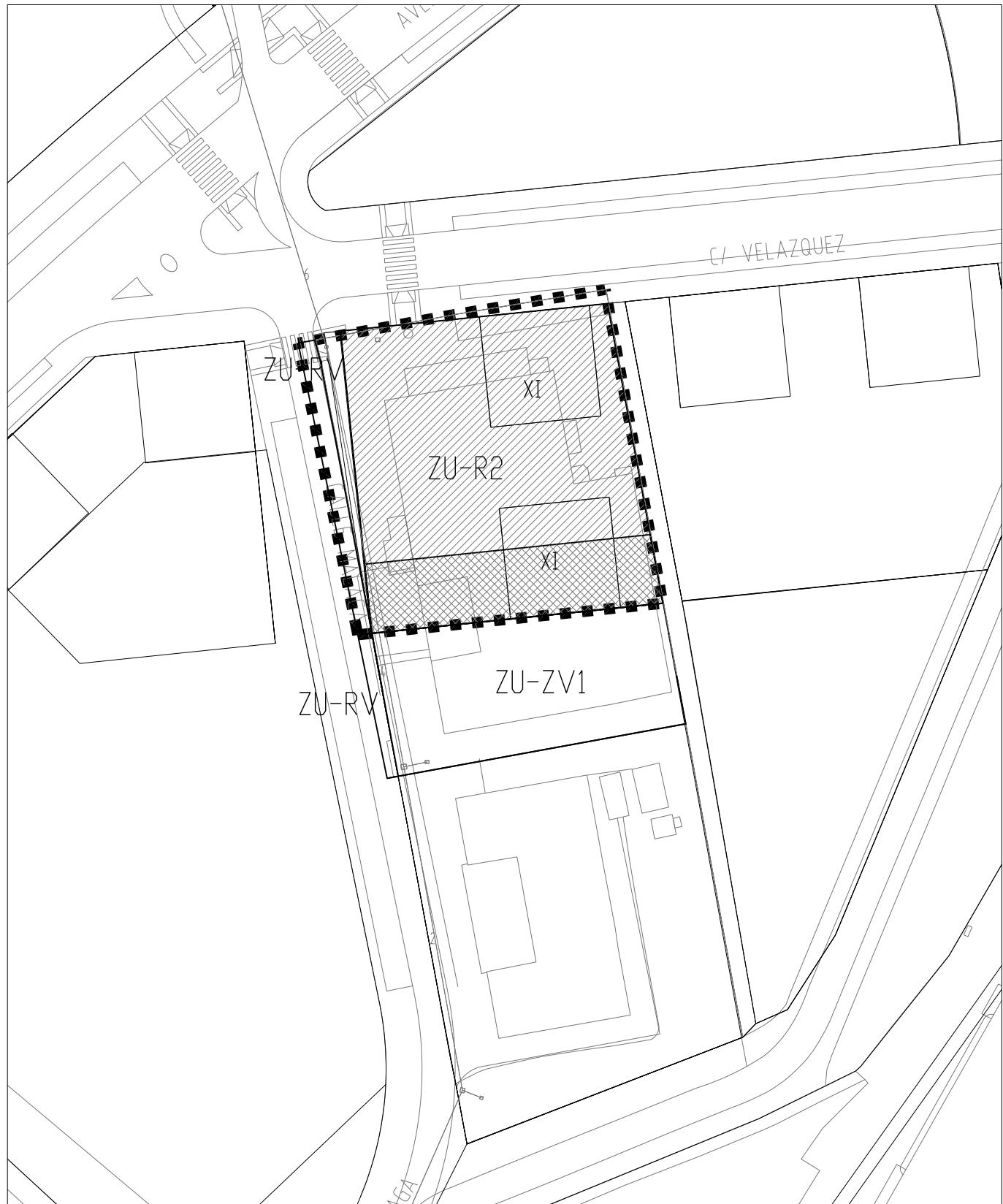
## PARCELARIO INICIAL



Zona Verde a obtener por ocupación directa con aprovechamiento situado en el A.O.S



LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR



## ORDENACIÓN



ORDENANZA ZU-R2

■ ■ ■ LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

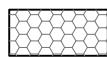
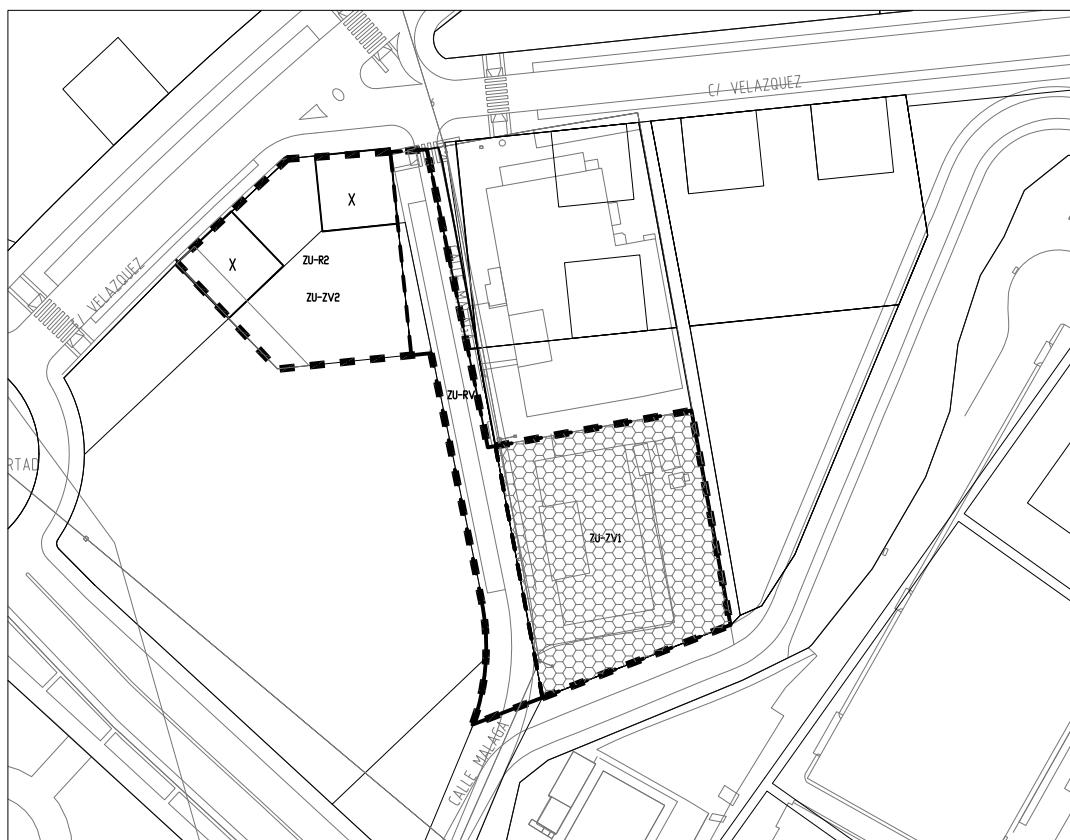
UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE  
EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R2

ALINEACIÓN EXTERIOR

ESCALA 1:1000

Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	3.390,12 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	6.102,20 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	8.000 m <sup>2</sup> c
Diferencia (2) - (1)	1.897,80 m <sup>2</sup> c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	3.390,12 m <sup>2</sup> s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	1.054,33 m <sup>2</sup> s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	
Suelo a Urbanizar (Su)	3.390,12 m <sup>2</sup> s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	1.062 m <sup>2</sup> s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	3.390,12 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	1.062 M €
Gasto Total (Su - Se) M	2.328,12 M €

## PARCELARIO INICIAL



Zona verde de nueva calificación



Parcela Inicial

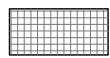
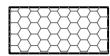


LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

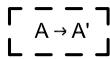
\* Dado que el suelo en que se ubica el aprovechamiento es municipal, el suelo afectado por la ocupación se superpone sobre el aportado.

**ORDENACIÓN**

ORDENANZA ZU-R2

UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE  
EDIFICABILIDAD, ORDENANZA R-2

ZONAS VERDES



ZONAS QUE SE PERMUTAN

■ ■ ■ LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

— ALINEACIÓN EXTERIOR

ESCALA 1:1000

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

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

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

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

La edificabilidad asignada a la parcela inicial es  $1,53 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de uso característico terciario, localizándose un exceso que corresponde a redes públicas adquiridas por procedimiento oneroso por el Ayuntamiento conforme autoriza la disposición transitoria sexta de la Ley 9/2001 de la C.M.

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

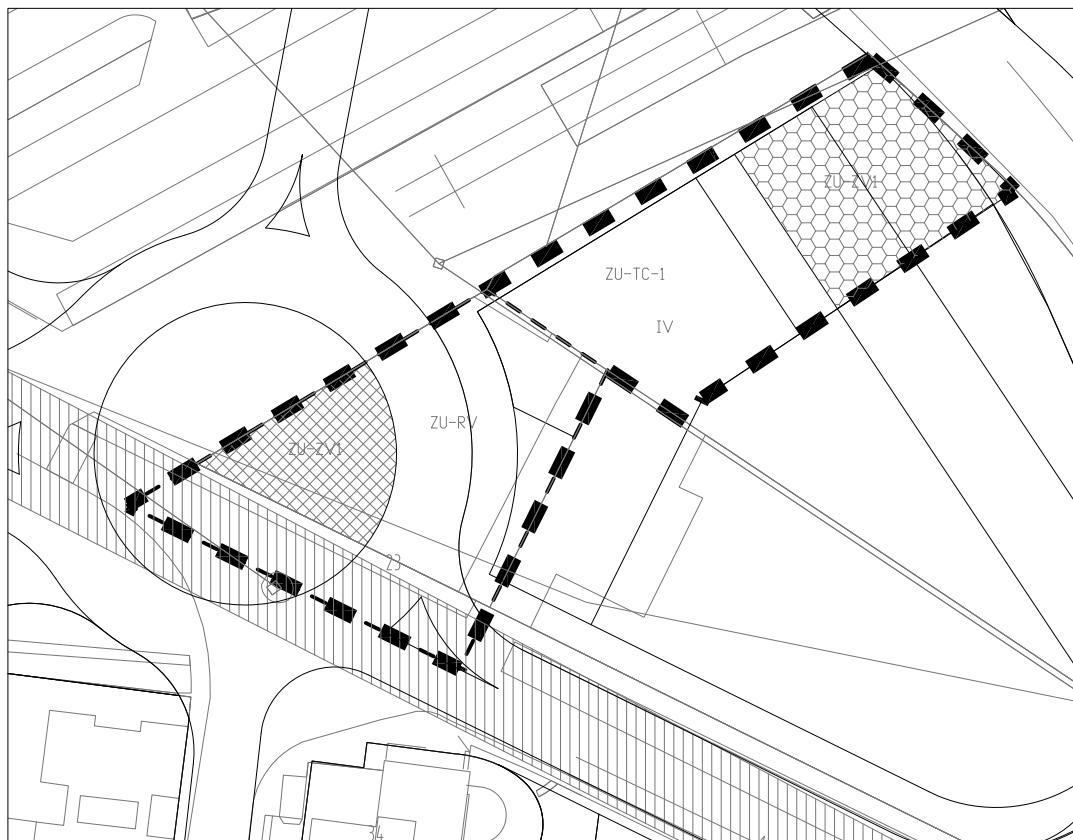
La altura máxima será la establecida en la ficha. El Plan Especial podrá ajustar la ordenación tanto planimétrica como volumétrica sin que la cabida máxima del sólido capaz exceda de  $1,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$  que incluye el excedente localizado en el ámbito.

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

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

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

## PARCELARIO INICIAL



Zona verde existente



Zona verde de nueva calificación



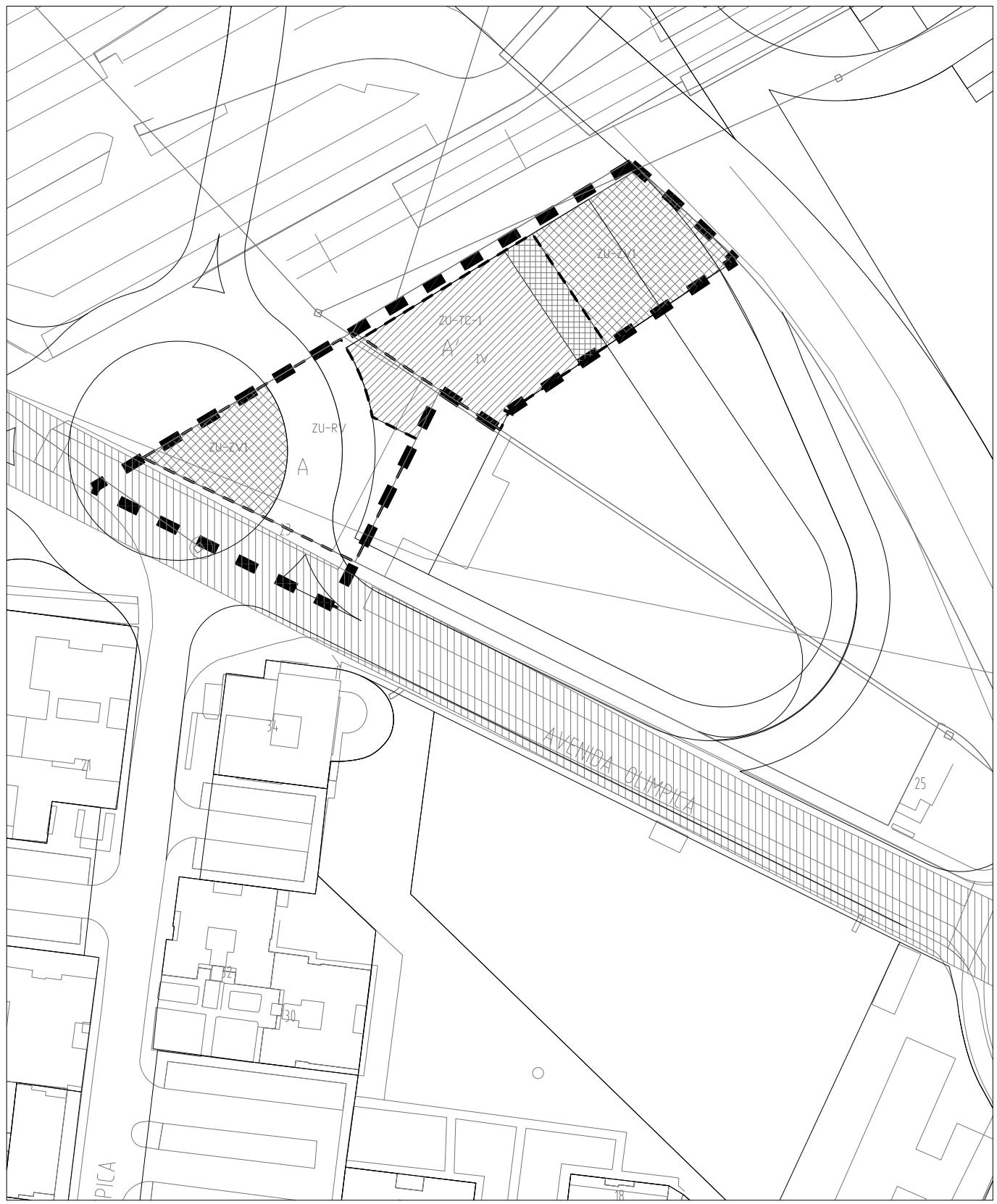
RED SUPRAMUNICIPAL ESPACIO LIBRE VIA PECUARIA (NU-RVP)



Parcela Inicial



LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR



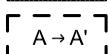
## ORDENACIÓN



ORDENANZA ZU-TC1

UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE  
EDIFICABILIDAD, ORDENANZA TC-1

ZONAS VERDES



ZONAS QUE SE PERMUTAN



LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR



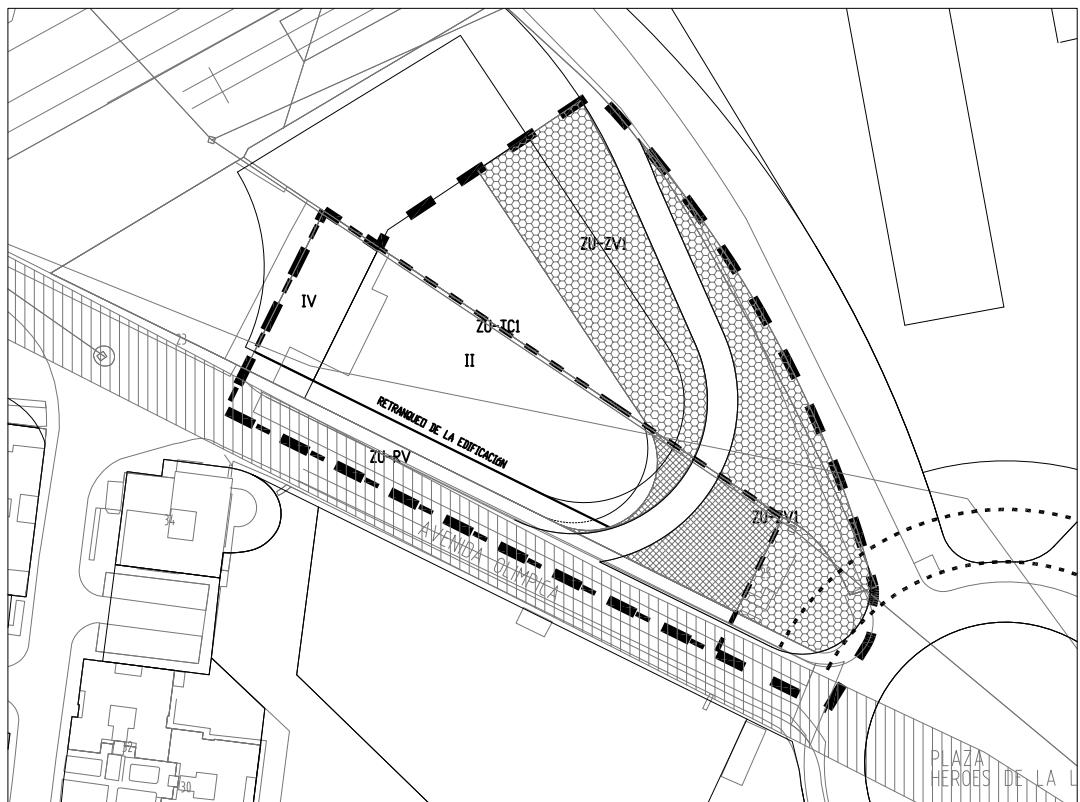
ALINEACIÓN EXTERIOR

RED SUPRAMUNICIPAL ESPACIO LIBRE VÍA PECUARIA  
(NU-RVP)

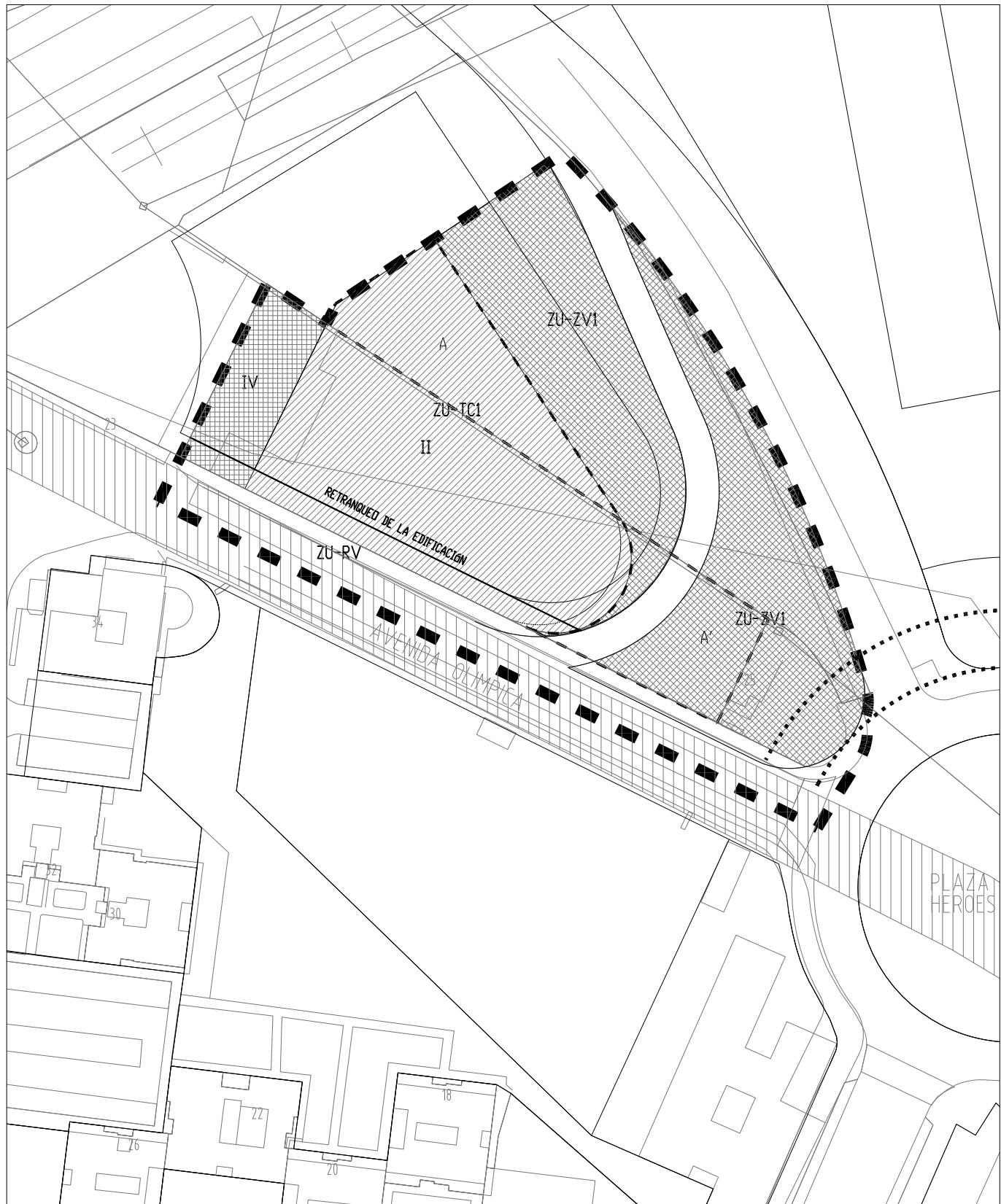
ESCALA 1:1000

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

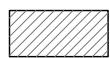
## PARCELARIO INICIAL



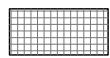
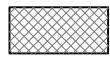
- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | Zona existente   |  | Parcela Inicial                          |
|  | Zona verde de nueva calificación                       |  | LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR |
|  | RED SUPRAMUNICIPAL ESPACIO LIBRE VIA PECUARIA (NU-RVP) |  |  |
|  | Continuidad vía pecuaria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



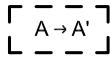
ESCALA 1:1000

**ORDENACIÓN**

ORDENANZA ZU-TC1

UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE  
EDIFICABILIDAD, ORDENANZA TC-1

ZONAS VERDES



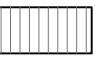
ZONAS QUE SE PERMUTAN



LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR



ALINEACIÓN EXTERIOR

RED SUPRAMUNICIPAL ESPACIO LIBRE VÍA PECUARIA  
(NU-RVP)

Continuidad vía pecuaria

## **2. LA GESTIÓN EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 37.1 de la Ley 9/01, dentro de las áreas homogéneas se delimitarán los ámbitos de actuación en Suelo Urbano No Consolidado que proceda, pudiendo constituir cada ámbito un área de reparto.

El Plan General delimita dos tipos de ámbitos:

- 1.- Ámbitos de suelo vacante o de suelo de renovación urbana sin cambio de uso característico.
- 2.- Ámbitos consolidados con edificación industrial que se remodelan y recalifican a uso industrial.

El Plan General incluye como anexo el contenido de la Modificación Puntual que deberá producirse una vez que el Ministerio de Fomento acepte el soterramiento de la C-5, que deberá cambiar una red de transportes en superficie por una red subterránea y categorizar el suelo de la primera como Urbano No Consolidado con unas determinaciones y un diseño que el propio Plan contempla dado el fundamental papel que esta pieza juega en la definición del modelo territorial, la estructura urbana y, en síntesis, la ciudad futura que se deriva de sus determinaciones.

Por otra parte, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 36.5 de la Ley 9/2001 “el sistema de redes generales deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del Municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales. A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los Suelos Urbanos No Consolidados y Urbanizables y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie construida de cualquier uso deberán cumplirse como mínimo los estándares...”.

Apoyándose en la anterior determinación, el Plan General sitúa las redes generales del Suelo Urbano No Consolidado del segundo tipo de ámbitos en el Suelo Urbanizable con lo que en su interior tan sólo prevé redes locales. No ocurre así con los ámbitos del primer tipo en lo que se refiere a equipamientos y zonas verdes aunque sí en lo que respecta a redes generales de infraestructuras cuando éstas no discurren por el interior de sus límites.

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 42 de la Ley 9/2001 para cada ámbito se determina, con carácter de determinación estructurante:

El uso global

Los coeficientes de homogeneización.

El coeficiente de edificabilidad.

Condiciones específicas de regulación de usos.

Criterios y objetivos para la formulación de instrumentos de desarrollo.

Orden de prioridad y condiciones temporales para la incorporación del ámbito al tejido urbano.

Fijación del sistema de actuación.

Los ámbitos del tipo 2 constituyen cada uno un área homogénea y un área de reparto, los del tipo 1 forman parte de un área homogénea más amplia. De acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 39.3 y 39.4, el coeficiente de edificabilidad de cada uno de los ámbitos será igual al del área homogénea en que se encuentra, salvo en aquel que constituye un área homogénea independiente en el que se establece discrecionalmente en función de sus características y del uso y objetivos propuestos por el Plan General.

## **2.1. ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-1**

### **Objeto**

Ordenar el suelo situado en torno al Centro de Exámenes.

### **Uso global**

El uso global es el productivo integrado por los siguientes porcentajes de los usos pormenorizados que se indican:

Pequeña y Mediana Industria/Almacén	-	50%
Industria escaparate y Oficinas	-	30% (25 + 5)
Comercial PC-3	-	20%

Manteniendo el coeficiente de homogeneización del uso global que se indica podrá modificarse la composición de los usos pormenorizados.

### **Coeficientes de homogeneización**

Pequeña y Mediana industria y almacén	-	1
Terciario Productivo Industrial/Oficinas	-	1
Comercio Industrial. Industria escaparate	-	1,27
Comercial PC-3	-	1,82

Uso global.....  $0,50*1+0,25*1,27+0,05*1+0,20*1,82=1,2315$

### **Aprovechamiento unitario**

El aprovechamiento es el del Área Homogénea en el que se sitúa.-  $0,511 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de uso industrial equivalentes a 0,415 de uso global del Sector.

### **Usos admisibles**

Los indicados para la Ordenanza ZU-AE-1.

### **Desarrollo y gestión**

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

## **Orden de prioridad**

Podrá realizarse simultáneamente con el Plan General o inmediatamente después de su aprobación definitiva. Exige la conformidad del Canal de Isabel II.

### **Condiciones de Ordenación.-**

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

El Plan General incluye la ubicación de las redes generales (equipamientos y zonas verdes) que corresponden al Sector en la asignación realizada entre todo el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado.

### **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 condicionarán 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 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 eliminan 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.

9. En la fase de aprobación inicial del Plan Parcial se incluirá como anexo un estudio de caracterización de suelos dirigido al objetivo que se indica 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.

<b>Sector SUNC-1</b>	<b>Superficie Total del Sector (m<sup>2</sup>s)</b>	229.224,00	
	<b>Superficie neta sin Redes Generales (m<sup>2</sup>s)</b>	175.665,30	
	<b>Superficie computable Sector (m<sup>2</sup>s)</b>	217.679,00	
<b>Redes Generales (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>Red de Infraestructuras</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	8.358,70
		<b>Estándar m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c</b>	8,85
	<b>Red de Equipamientos</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	27.120,00
		<b>Estándar m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c</b>	30
	<b>Red de Zonas Verdes</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	18.080,00
		<b>Estándar m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c</b>	20
	<b>Total Redes</b>	<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>c)</b>	90.400,00
		<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	53.559,70
		<b>Estándar m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c</b>	59,24



1/5000

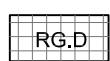
**RED GENERAL**



ZONAS VERDES



INFRAESTRUCTURAS



EQUIPAMIENTOS

----- LÍMITE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

——— LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

····· VÍAS PECUARIAS

## **2.2. ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-2**

### **Objeto**

Reordenar la zona compatibilizándola con el entorno y separándola del ámbito en el que la incluía el Plan General que se renueva debido a la imposibilidad de su gestión.

### **Uso global**

El uso global es el productivo integrado por los siguientes porcentajes de los usos pormenorizados que se indican:

Pequeña y Mediana Industria/Almacén	-	55%
Terciario Productivo Oficinas	-	5%
Comercio Industrial. Industria escaparate	-	20%
Comercial PC-3	-	20%

Manteniendo el coeficiente de homogeneización del uso global que se indica podrá modificarse la composición de los usos pormenorizados.

### **Coeficientes de homogeneización**

Pequeña y Mediana industria y almacén	-	1
Comercio Industrial. Industria escaparate	-	1,27
Terciario de Oficinas	-	1
Comercial PC-3	-	1,82

Uso global..... $0,55*1+0,05*1+0,20*1,27+0,20*1,82=1,218$

### **Aprovechamiento unitario**

El aprovechamiento es el del Área Homogénea en el que se sitúa.-  $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de uso industrial equivalentes a  $0,66 \text{ m}^2$  de uso global del Sector.

### **Usos admisibles**

Los indicados para la Ordenanza ZU-AE-1.

## **Desarrollo y gestión**

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

## **Orden de prioridad**

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

## **Condiciones de Ordenación.-**

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

El Plan General incluye la ubicación de las redes (equipamientos y zonas verdes) que corresponden al Sector en la asignación realizada entre todo el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado.

## **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 condicionarán 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:

- Sí 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.

#### 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 eliminan 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.

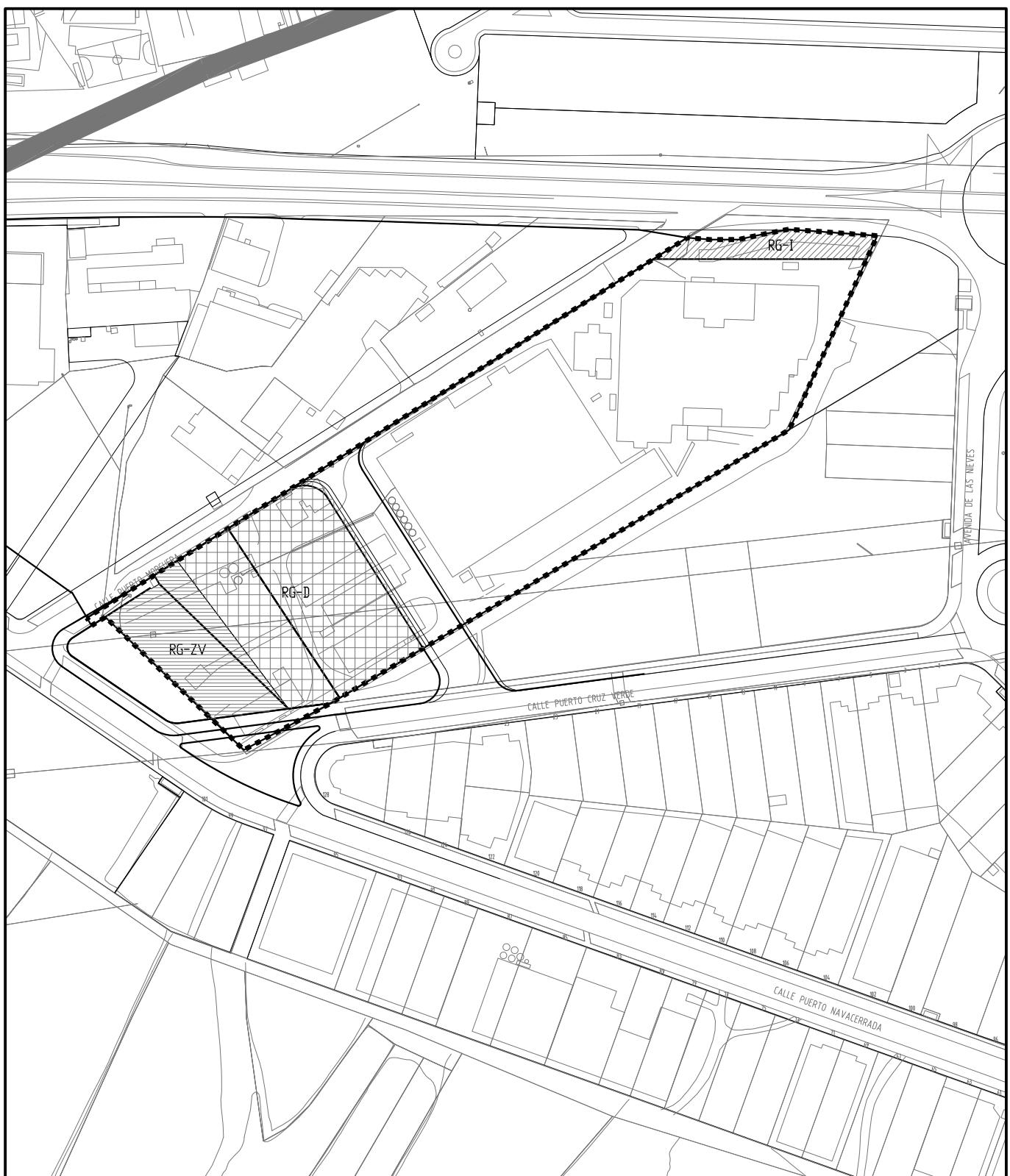
7. Tendidos eléctricos.- Deberán cumplirse los requisitos fijados por el Decreto 131/1997, de 16 de Octubre, de infraestructuras eléctricas.

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.

9. En la fase de aprobación inicial del Plan Parcial se incluirá como anexo un estudio de caracterización de suelos dirigido al objetivo que se indica 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.

<b>Sector SUNC-2</b>	<b>Superficie Total del sector (m<sup>2</sup>s)</b>	31.698,00	
	<b>Superficie neta sin Redes Generales (m<sup>2</sup>s)</b>	21.666,77	
	<b>Superficie computable Sector (m<sup>2</sup>s)</b>	31.698,00	
<b>Redes Generales (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>Red de Infraestructuras</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	981,90
		<b>Estándar m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c</b>	7,29
	<b>Red de Equipamientos</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	6.355,00
		<b>Estándar m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c</b>	30,37
	<b>Red de Zonas Verdes</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	2.694,33
		<b>Estándar m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c</b>	12,88
	<b>Total Redes</b>	<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>c)</b>	m <sup>2</sup> c 20.920,68
		<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	10.031,23
		<b>Estándar m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c</b>	47,95



1/2500

**RED GENERAL**

**RG.V** ZONAS VERDES

----- LÍMITE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

**RG.I** INFRAESTRUCTURAS

——— LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

**RG.D** EQUIPAMIENTOS

## **2.3. ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-3**

**Superficie.-** 28.630 m<sup>2</sup>.

### **Objeto**

Reforma interior del suelo ocupado por la gran industria existente que, previo traslado dentro del término municipal de Móstoles se recalifica a uso residencial.

### **Uso global**

El uso global es Residencial Multifamiliar Libre:

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

### **Uso predominante**

Residencial Multifamiliar libre.

### **Coeficientes de homogeneización.**

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

Uso global.....1

### **Aprovechamiento unitario**

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

### **Usos admisibles**

Los indicados para la Ordenanza ZU-R2.

### **Desarrollo y gestión**

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

## **Orden de prioridad**

Podrá desarrollarse el Plan Parcial una vez resuelto el traslado dentro del municipio.

## **Condiciones de Ordenación.-**

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

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

## **Otras condiciones.-**

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

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

1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.
2. Será obligatoria la instalación de redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, *Plan Madrid 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 condicionarán 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.

#### 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 eliminan 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.

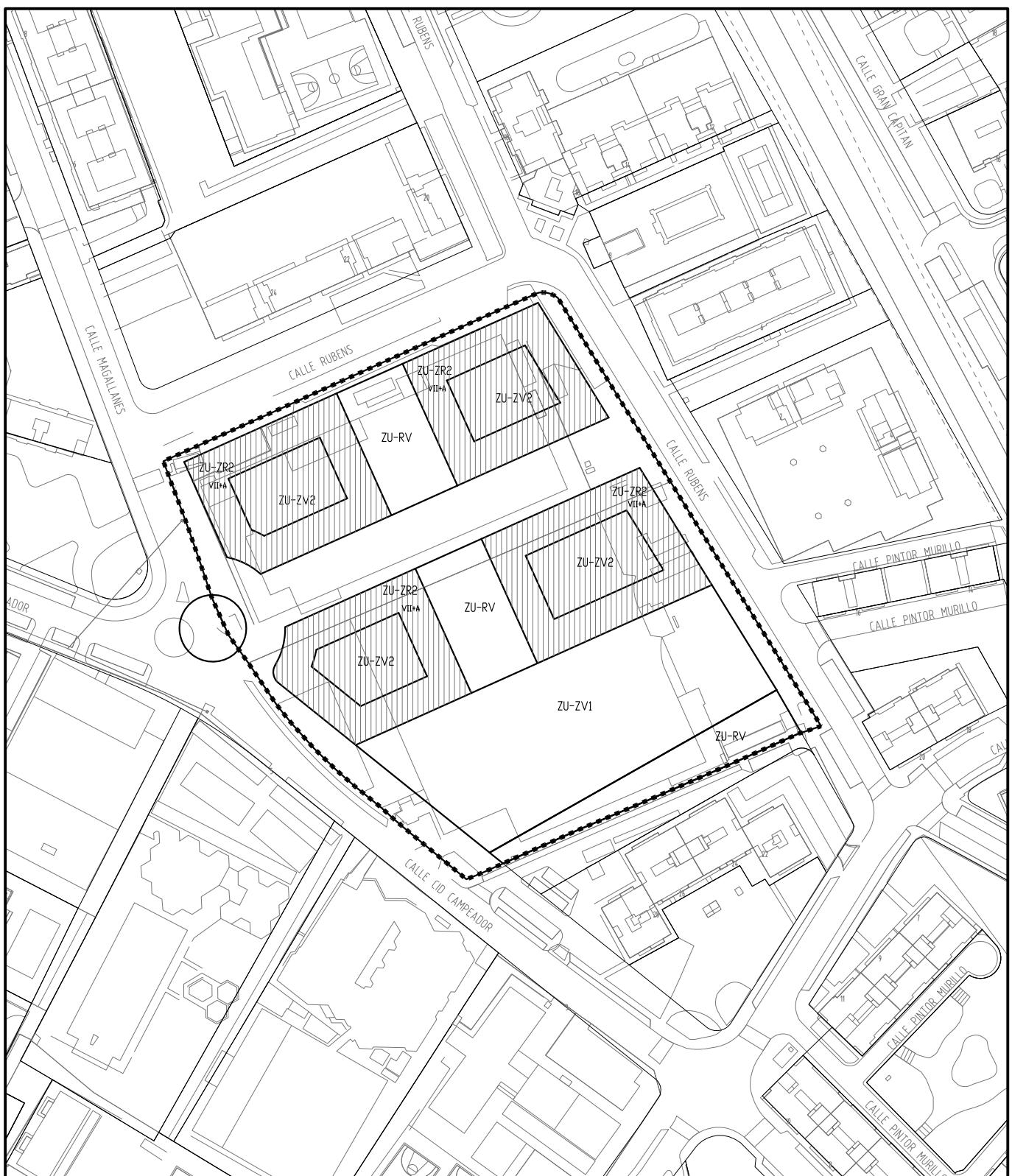
Se cumplirán las medidas señaladas en el estudio acústico presentado u otras acústicamente equivalentes.

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.



1/2000

**RED GENERAL**



ZONAS VERDES



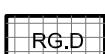
LÍMITE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO



INFRAESTRUCTURAS



LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL



EQUIPAMIENTOS

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

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

### **Objeto**

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

### **Uso global**

El uso global es Residencial Multifamiliar Libre.

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

### **Uso predominante**

Residencial Multifamiliar libre.

### **Coeficientes de homogeneización**

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

### **Aprovechamiento unitario**

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

### **Usos admisibles**

Los indicados para la Ordenanza ZU-R2.

## **Desarrollo y gestión**

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

## **Orden de prioridad**

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

## **Condiciones de Ordenación.-**

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

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

## **Otras condiciones.-**

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

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

1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.
2. Será obligatoria la instalación de redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, *Plan Madrid 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 condicionarán 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 eliminan 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.

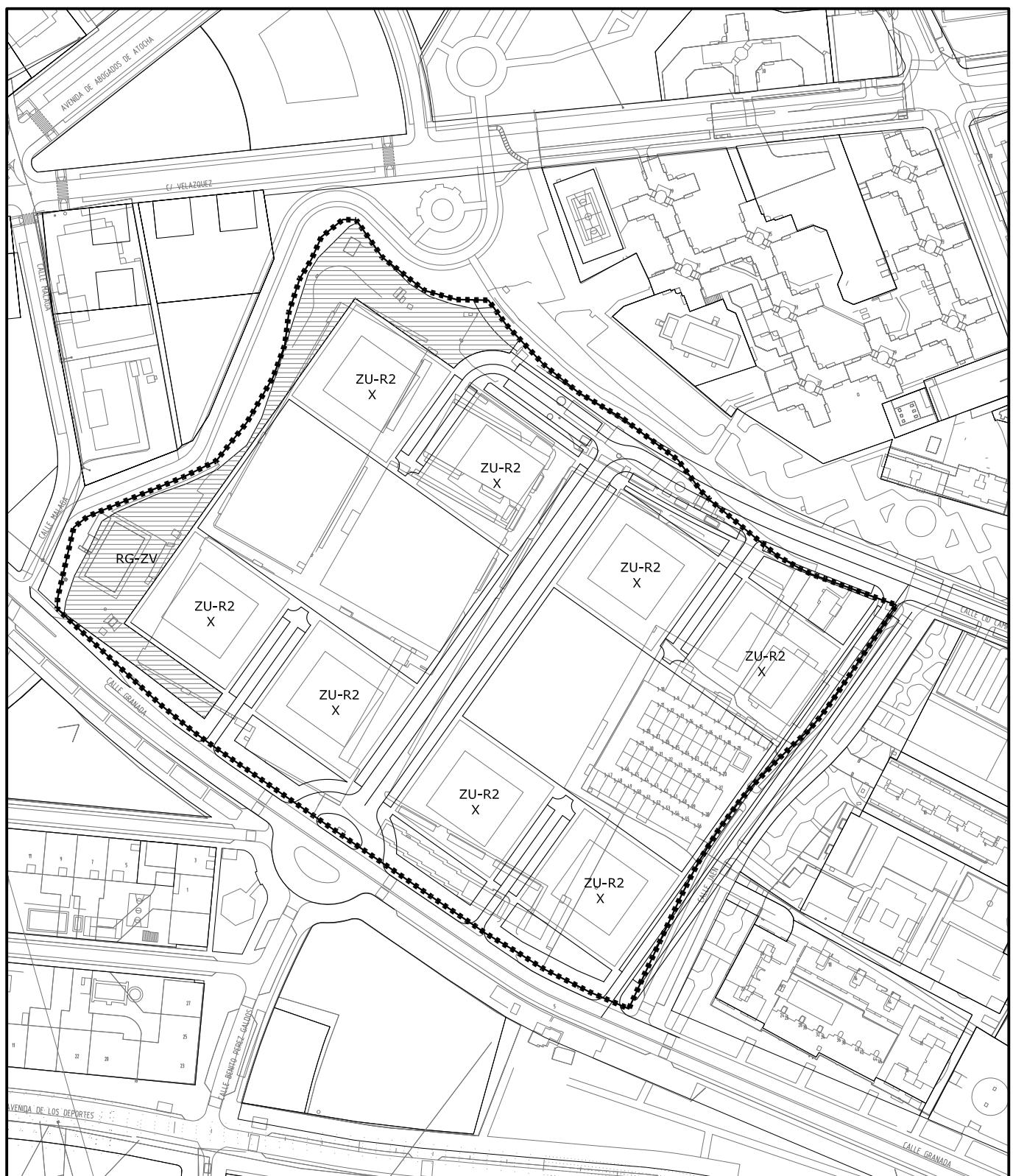
Los Planes Parciales aplicarán las medidas previstas en el estudio acústico del Plan General, debiendo realizar en cualquier caso los estudios acústicos específicos que permitan valorar de manera más detallada las condiciones y medidas a aplicar.

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.

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

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



1/3000

**RED GENERAL**



ZONAS VERDES

..... LÍMITE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO



VÍAS PECUARIAS



LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

## **ANEXO.**

**ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN QUE DEBERÁ CATEGORIZARSE EL SUELO OCUPADO POR LAS ACTUALES INSTALACIONES EN SUPERFICIE DE LA C-5 EN EL CASO DE QUE, OBTENIDA LA CONFORMIDAD DEL MINISTERIO DE FOMENTO, SE LLEVE A CABO UNA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL PARA SU EJECUCIÓN**

Objeto.- Ordenar los suelos ocupados por las actuales instalaciones del ferrocarril, una vez se haya llevado a cabo su soterramiento.

Desarrollo y Gestión.-

Planeamiento de Desarrollo.- Plan Parcial.

Sistema de Actuación.- Pública.

Uso Global.- Residencial de media densidad.

Uso predominante.- Residencial multifamiliar.

Condiciones previas.-

Aprobación de la propuesta de soterramiento por el Ministerio de Fomento.

Definición del trazado e itinerario así como su relación con la línea Móstoles Navalcarnero planteada por la Comunidad de Madrid.

Obtención, en su caso, de los terrenos de Redes Generales destinados a ubicar la nueva estación.

Acuerdo Ayuntamiento de Móstoles – Ministerio de Fomento – RENFE para garantizar su financiación a la cual se destinarán los beneficios derivados de la recalificación.

Condiciones de Ordenación.- Deberán respetarse las condiciones de ordenación reflejadas en la ficha adjunta y las soluciones planteadas para los problemas de borde..

Deberán respetarse las reservas de Redes Generales previstas y localizadas en la ficha.

Otras condiciones.- Deberá contribuir a la instalación general de depuración y vertido con la tasa que determine el Canal de Isabel II.

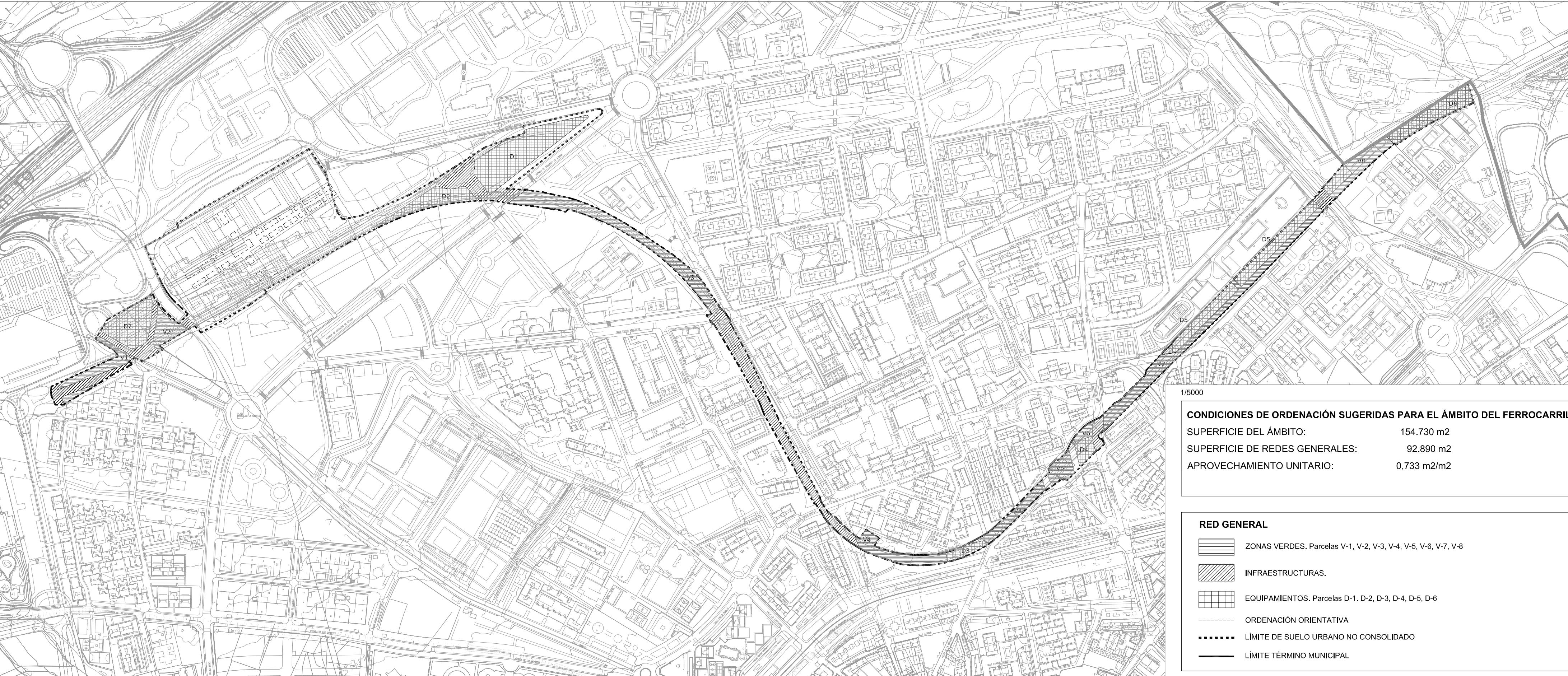
Deberán urbanizarse las Redes Generales que se sitúan en el Sector.

En la ejecución del Sector deberá asegurarse la conexión con el Sistema Integral de Saneamiento.

El saneamiento será separativo.

Deberá realizarse el aislamiento de edificaciones necesario para cumplir el Decreto 78/199 de 27 de Mayo de la Comunidad de Madrid.

ESQUEMA DE ORDENACIÓN PROUESTO POR EL PLAN GENERAL PARA EL SOTERRAMIENTO DEL FERROCARRIL DE CERCANÍAS C-5



### **3. SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN**

El Plan General incorpora los sectores de Suelo Urbanizable Programado y No Programado del Plan General que se revisa, con ligeras adaptaciones y con una asimilación de usos pormenorizados a los contemplados en las Normas Generales.

Son los siguientes:

PP-4 - Se modifica la tipología de las viviendas de protección pública adaptando la multifamiliar.

PP-7 - Las modificaciones se introducen con la finalidad de adaptar el diseño a la transformación de usos industriales y ferroviarios del entorno.

PP-10 - Se corrige la alineación de la vía de borde en el extremo Norte y se prolonga la vía central para comunicarla con la solución viaria prevista por el Plan general en el Sur.

PAU-1 - Se mantiene íntegramente la ordenación.

PAU-4 - Se modifica el trazado de la vía de borde SO, calificando la superficie ocupada como zona verde general. Y se desplaza la glorieta en la vía de conexión con Loranca.

Se modifica el destino asignado a las reservas dotacionales para adaptarlo a las necesidades de la ciudad.

PAU-5 - Se mantiene íntegramente la ordenación.



#### RED SUPRAMUNICIPAL

VIVIENDA DE INTEGRACIÓN SOCIAL  
 $S = 1.825,20 \text{ m}^2$

#### RED GENERAL

INFRAESTRUCTURAS  
 $S = 51.669,73 \text{ m}^2$   
EQUIPAMIENTOS SOCIALES  
 $S = 6.471,60 \text{ m}^2$

#### RED LOCAL

ESPACIOS LIBRES  
 $S = 4.106,93 \text{ m}^2$   
RED VIARIA Y SERVICIOS URBANOS  
 $S = 15.345,00 \text{ m}^2$

#### USOS LUCRATIVOS

VIVIENDA UNIFAMILIAR (LIBRE)  
 $S = 30.103 \text{ m}^2$   
VIVIENDA MULTIFAMILIAR (PROMOCIÓN PÚBLICA)  
 $S = 1.825,3 \text{ m}^2$



#### REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MÓSTOLES

TEXTO REFUNDIDO

SUE PP4

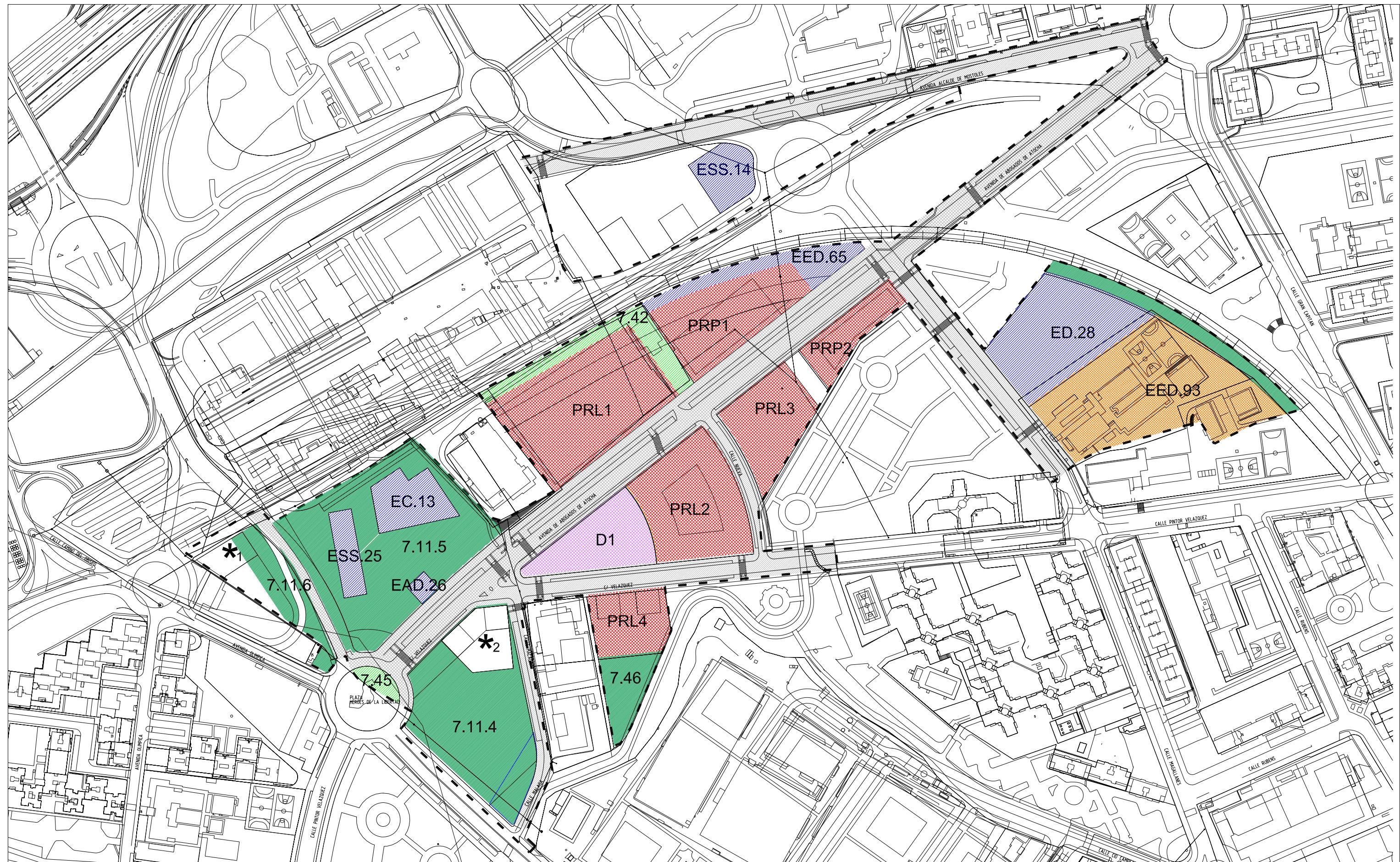
TÍTULO:  
ORDENACIÓN EN LA REVISIÓN

ESCALA:  
1/1.500

NºPLANO:

FECHA:

NOVIEMBRE  
2008



USO LUCRATIVO

RESIDENCIAL (LIBRE + PROTEGIDA)  
S = 38.936 m<sup>2</sup>

COMERCIAL  
S = 4.730 m<sup>2</sup>

\*1 UBICACION DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO CON PERMUTA DE SUELO DEL AOS 17.1  
UBICACION DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO CON PERMUTA DE SUELO DEL AOS 19.2

REDES SUPRAMUNICIPALES

EQUIPAMIENTOS  
S = 14.522 m<sup>2</sup>

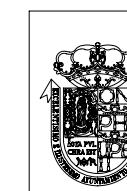
REDES GENERALES S = 89.759 m<sup>2</sup>

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES S = 19.018 m <sup>2</sup>
INFRAESTRUCTURAS S = 26.977 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS S = 43.764 m <sup>2</sup>

REDES LOCALES S = 42.786 m<sup>2</sup>

ZONA VERDE = 13.463 m <sup>2</sup>
VIARIO S = 29.323 m <sup>2</sup>

— DELIMITACIÓN ÁMBITO



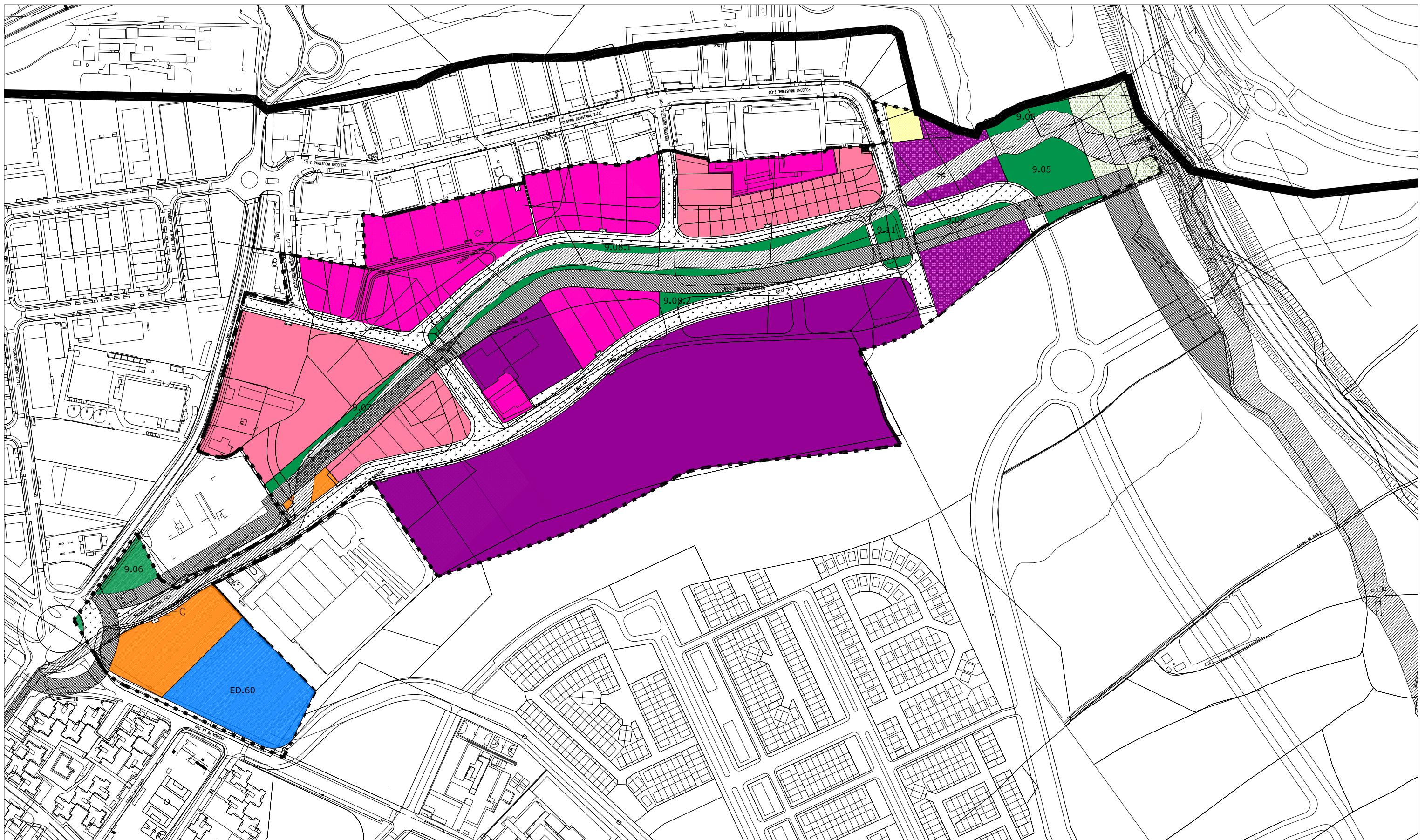
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL  
PLAN GENERAL DE MÓSTOLES  
TEXTO REFUNDIDO

SUE-PP7

TITULO:  
ORDENACIÓN EN LA REVISIÓN

ESCALA:  
1/3.000

N°PLANO:



USO LUCRATIVO

GRAN INDUSTRIA

MEDIANA INDUSTRIAL

REQUERIMIENTO INDUSTRIAL

E-C EQUIP. COMERCIAL

BARCELAS SINGULARES

ORDENANZA ESPECIAL

DOTACIONAL PÚBLICO

ZONAS VERDES

A decorative green rectangular box with diagonal stripes.

 FRANJA DE PROTECCIÓN

SERV. INFRAESTRUCTUR.

VIA PECUARIA EXISTENTE (Nº 111-BVD)

LÍMITE DEL ÁMBITO

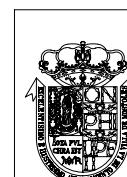
COMUNICACIONES

RED VIARIA

RED SUBMUNICIPAL ESPACIO LIBRE VIA REGLARIA (NUL-BVR)

**[REDACTED] VIA REQUERIDA EXISTENTE (NUO PWD)**

 TRAZADO PROPUESTO ALTERNATIVO (NU-  
 (a tramitar según ley 8/1998 de Vías  
Pecuarias de la Comunidad de Madrid)  
DA  VIA PECUARIA NO MODIFICADA (NU- PVD)



## REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MÓSTOLES TEXTO REFUNDIDO

SUF\_PP\_10

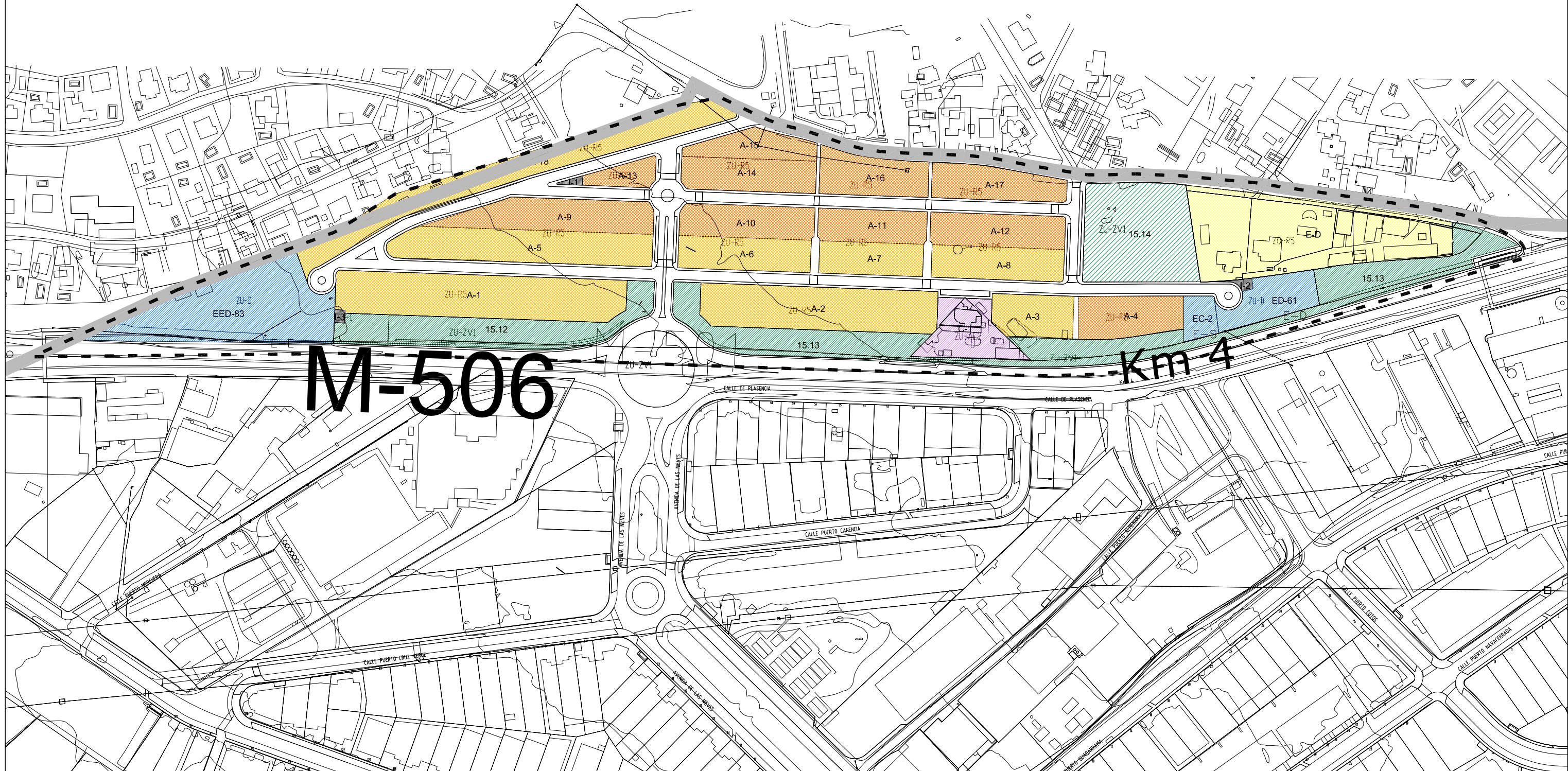
ORDENACIÓN EN LA REVISIÓN

ESCALA:

N°PLANO:

1

FECHA:  
NOVIEMBRE  
2008


**USO LUCRATIVO**

UNIFAMILIAR ADOSADA S = 109.483,90 m <sup>2</sup>
UNIFAMILIAR PAREADA S = 46.146,11 m <sup>2</sup>
UNIFAMILIAR AISLADA S = 9.999,29 m <sup>2</sup>

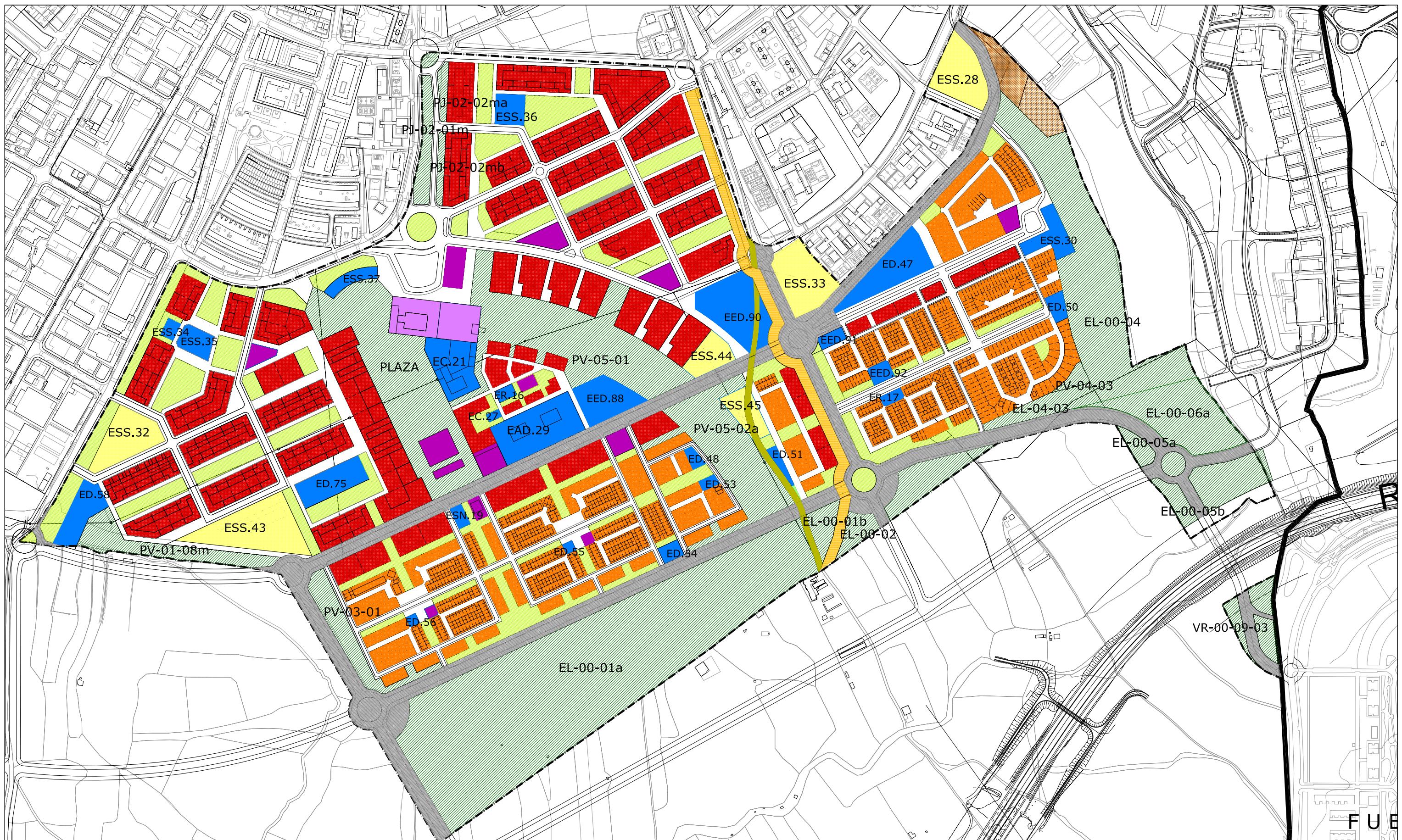
**TERCIARIO-COMERCIAL**  
S = 2.617,48 m<sup>2</sup>

DOTACIONAL PÚBLICO S = 8.951 m <sup>2</sup>
ZONAS VERDES S = 16.733 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES S = 6.385 m <sup>2</sup>

**SERV. INFRAESTRUCTURAS**  
S = 405 m<sup>2</sup>
**LÍMITE DEL ÁMBITO**
**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL  
PLAN GENERAL DE MÓSTOLES  
TEXTO REFUNDIDO**

**SUE PAU-1**
**TITULO:** ORDENACIÓN EN LA REVISIÓN  
**FECHA:** NOVIEMBRE 2006

**ESCALA:  
1/3.000  
NºPLANO:  
FECHA:  
NOVIEMBRE  
2006**



#### USOS LUCRATIVOS

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
RESIDENCIAL COLECTIVA
TERCIARIO – EQUIP. MIXTO

#### REDES SUPRAMUNICIPALES

VIVIENDAS DE INTEGRACIÓN SOCIAL
VÍA PECUARIA EXISTENTE (NU-RVP)
TRAZADO PROUESTO ALTERNATIVO (NU-RVP)

#### REDES GENERALES

COMUNICACIONES: VIARIO
COMUNICACIONES: INTERCAMBIADOR MODAL
ZONAS VERDES (I)

#### REDES LOCALES

INFRAESTRUCTURAS: VIARIO
ESPACIOS LIBRES (I)
PARQUES Y JARDINES



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL  
PLAN GENERAL DE MÓSTOLES  
TEXTO REFUNDIDO

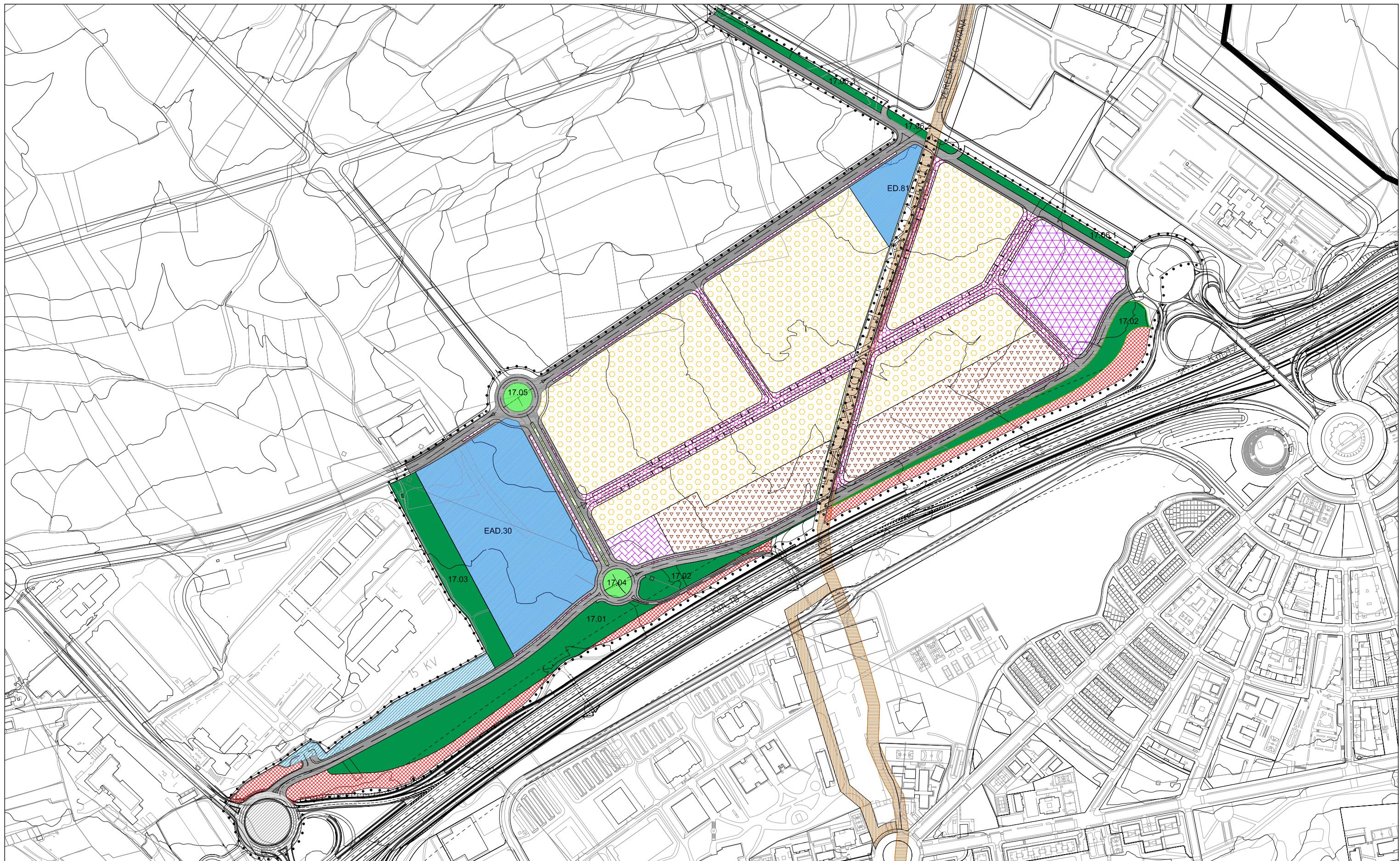
SUE-PAU4

TITULO:  
ORDENACIÓN EN LA REVISIÓN

ESCALA:  
1/7.000  
NºPLANO:

FECHA:  
NOVIEMBRE  
2008

(\*) REDES ADSCRITAS: SUELOS CORRESPONDIENTES A HOSPITAL Y UNIVERSIDAD



USOS LUCRATIVOS

	PARQUE TECNOLÓGICO INDUSTRIAL
	PARQUE TECNOLÓGICO TERCIARIO
	ESPAZO LIBRE PRIVADO DE AMPLIACIÓN DE CENTRO TECNOLÓGICO EXISTENTE
	CENTRO DE SERVICIOS
	CENTRO INTEGRAL DE SERVICIOS

CALIFICACION PORMENORIZADA DE USOS DEL SUELO DEL SECTOR

	RED SUPRAMUNICIPAL OBTENIDA PARA EL USO Y DOMINIO PÚBLICOS (GLORIETA EN LA M-856)
	RED VIARIA : AMPLIACION DE LA GLORIETA EN LA M-856.
	ESPAZOS LIBRES DE PROTECCIÓN DE LA N-V.
	ESPACIOS LIBRES

SIGLOS CONVENCIONALES

	LÍMITE DEL AMBITO TERRITORIAL DEL SECTOR PAU-5
	ZONAS VERDES
	EQUIPAMIENTOS SOCIALES
	RED VIARIA INTERIOR AL SECTOR : CALLES Y ACERAS
	ESPACIOS LIBRES
	TRAZADO PROUESTO ALTERNATIVO (NU-RVP)
	SERVICIOS URBANOS : ACCESOS Y APARCAMIENTOS

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MÓSTOLES TEXTO REFUNDIDO

SUE PAU 5

TITULO: ORDENACIÓN PROPUESTA EN LA REVISIÓN



ESCALA:  
1/6000  
Nº PLANO:  
FECHA:  
NOVIEMBRE  
2008

## **4. LA GESTIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

### **4.1. DELIMITACIÓN DE SECTORES**

Dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado se delimitan once sectores, cinco residenciales, cinco industriales y uno terciario comercial.

El Plan General asigna las redes correspondientes a cada sector en forma que su aprovechamiento unitario coincida en la medida de lo posible con el del área de reparto conformada por todos los sectores y las redes adscritas. Cuando esta coincidencia no ha sido posible, cosa que ocurre en los sectores industriales y terciarios, el Ayuntamiento compensará la diferencia bien mediante la contribución a los costos de urbanización en la cuantía económica equivalente al valor del defecto de aprovechamiento conforme prevé el Artículo 85 de Ley del Suelo, bien con aprovechamiento propiedad municipal que recuperaría con el exceso de los sectores excedentarios.

A continuación se relacionan los diferentes sectores con su superficie, edificabilidad y composición de usos para definición del uso global y se indican las determinaciones estructurantes exigidas por el Artículo 42.5 de la Ley 9/2001, que son las siguientes:

- Delimitación del área de reparto de cargas y beneficios.
- Señalamiento del uso global y del aprovechamiento unitario.
- Definición de los coeficientes de homogeneización (reparto hacia el exterior).
- Fijación del % de viviendas sujetas a protección pública.
- Orden de prioridad y condiciones temporales para la incorporación de cada sector al tejido urbano.

En las Normas Urbanísticas y en el tomo de Gestión se especifican las condiciones específicas respecto a la regulación de usos y edificaciones y en el tomo de Gestión los criterios para la formalización del Plan Parcial y las redes generales que deben estar concluidas y cuya cesión y ejecución es obligación de cada sector.

NU-SUS-R1.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector R1.

NU-SUS-R2.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector R2.

NU-SUS-R3.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector R3.

NU-SUS-R4.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector R4.

NU-SUS-R5.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector R5.

NU-SUS-P1.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector P1.

NU-SUS-P2.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector P2.

NU-SUS-P3.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector P3.

NU-SUS- P4.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector P4.

NU-SUS-P5.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector P5.

NU-SUS-OC.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector OC.

#### **4.1.1. Descripción del Área de Reparto**

Las características del modelo territorial y sus principales medidas estructurales:

Nueva estación de cercanías en Parque Coimbra

Intercambiador de transporte público

Nuevo acceso a y desde la A-5

Cinturón de circunvalación S-SO

Ampliación de Parque Coimbra

Extensión del uso comercial del “Xanadú”

Consolidación de la zona productiva al norte de la A-5,

obligan, junto con las directrices emanadas del Gobierno Municipal encaminadas a no establecer costes arbitrarios en la categorización de manera que se dejaran bolsas de Suelo No Sectorizado rodeadas de suelos urbanizados o urbanizables (cual sería el caso de los suelos productivos colindantes con Villaviciosa de Odón, o los suelos residenciales del área Sur-Suroeste), a incluir en Suelo Sectorizado, como se ha dicho, once sectores que de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 84.2 de la Ley 9/01 de la C.M. junto con las redes adscritas constituyen una única Área de Reparto.

Al Área de Reparto le corresponderá un determinado valor de aprovechamiento unitario de reparto (Artículo 84.3) que será la referencia para la equidistribución de todas las actuaciones incluidas en dicho área.

El valor de este aprovechamiento unitario será el resultado de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales de todos los sectores entre la superficie total del Área de Reparto.

La superficie del Área de Reparto es, a efectos de cómputo de aprovechamiento<sup>1</sup>, 9.477.419 m<sup>2</sup>s.

El uso característico (predominante) es el de vivienda unifamiliar libre.

---

<sup>1</sup> La superficie total del Suelo Urbanizable Programado asciende a 9.510.744 m<sup>2</sup>, ya que incluye 33.325 m<sup>2</sup> de dominio público preexistente que no genera aprovechamiento.

El uso global es el uso síntesis de los diferentes usos pormenorizados de los distintos sectores que la integran y que son en porcentaje los siguientes:

Residencial unifamiliar libre .....	17,066%
Residencial multifamiliar libre en condominio.....	12,033%
Residencial multifamiliar protegida PL .....	5,313%
Residencial multifamiliar protegida PB .....	14,443%
Pequeño y mediano comercio y Hostelería.....	1,323%
Gran comercio.....	2,786%
Hostelería y ocio .....	2,786%
Hotelero.....	1,507%
Pequeña y mediana industria .....	8,836%
Gran industria.....	4,511%
Almacenes .....	4,157%
Comercio Industrial .....	13,925%
Terciario productivo, Oficinas.....	11,298%

El coeficiente del uso global del área de reparto se calcula según se indica a continuación:

$$\text{Coeficiente uso global} = \%A \cdot Ch_A + \%B \cdot Ch_B + \%C \cdot Ch_C + \dots \%N \cdot Ch_N.$$

Siendo: A, B, C...N los usos estructurantes contemplados como usos compatibles en edificio exclusivo en los diferentes sectores y  $Ch_A$ ,  $Ch_B$ ,  $Ch_C$ ....  $Ch_N$  los coeficientes de homogeneización de dichos usos que se indican en el punto siguiente.

Y es 0,68957 expresado en vivienda unifamiliar libre cuyo coeficiente es igual a la unidad.

#### 4.1.2. Los márgenes de oscilación de usos en el uso global

El Plan Parcial, podrá modificar en un 20% el contenido de usos estructurantes establecido en el Plan General con las siguientes condiciones, que se establecen en base a lo dispuesto en el Artículo 38.4 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- No podrá modificarse el coeficiente de homogeneización del uso global.
- No podrá sobrepasarse la edificabilidad máxima fijada en el Plan General.
- En Planes Parciales residenciales no podrá disminuirse la edificabilidad de viviendas protegidas tanto de módulo alto como de módulo bajo.

Esta flexibilidad de usos pormenorizados se puede comprobar analizando la diferente composición de usos en los sectores productivos con un mismo uso global.

#### **4.1.3. Cálculo de los aprovechamientos globales de los diferentes sectores y de sus coeficientes de homogeneización**

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 38 de la citada Ley, el uso global de un suelo es el destino funcional que el planeamiento le atribuye en relación al conjunto del término municipal. Este uso se establecerá con carácter de determinación estructurante de forma que caracterice sintéticamente el destino conjunto del correspondiente suelo.

Es un uso, según aclara la propia Ley, que carece en sí mismo de efectos operativos directos (Art. 38.4) y que requiere de:

1. La regulación de admisibilidad de los diferentes usos pormenorizados contemplados en el Plan.
2. Las relaciones de ponderación u homogeneización entre ellos, fijados de acuerdo con los objetivos urbanísticos perseguidos.

De acuerdo con el Art. 38.3.b) de la Ley 9/2001, las relaciones de ponderación u homogeneización de los diferentes usos que integran el uso global se fijan con criterios urbanísticos no coincidentes, necesariamente, con objetivos económicos.

El Plan General de Móstoles se ha planteado los siguientes criterios urbanísticos que justifican los coeficientes de homogeneización empleados.

- El uso residencial multifamiliar libre debe materializarse en una tipología de aspecto similar a la del uso residencial unifamiliar, con zonas comunes que pueden incluir instalaciones deportivas y de ocio que en la vivienda unifamiliar se sitúan en los jardines particulares. Por esta razón el coeficiente no debe primar en uso respecto de otro, admitiendo con su equivalencia posibles variaciones que no alteren el uso global.
- El uso residencial protegido debe incentivarse, más cuanto más reducido es su precio de venta, se adoptan así los coeficientes 0,25 y 0,53 en relación al coeficiente 1 de la vivienda libre. Dado que edificabilidad y aprovechamiento coinciden conforme establece el Artículo 39.7, no existe riesgo de que este incentivo se traduzca en un aumento de edificabilidad respecto a la prevista en el Plan General y penaliza cambios en el uso global que pretenden reducir ciertos usos residenciales protegidos hasta el punto de que los hace totalmente inevitables.
- En lo que respecta a los usos no residenciales el Plan General unifica los coeficientes de todos los usos comerciales asimilándolos al residencial unifamiliar, con el objetivo urbanístico de forzar a que se evalúe la capacidad de centralidad de las promociones y no proliferen reservas comerciales que nunca llegan a ocuparse y que acaban por provocar cambios que autoricen su transformación a viviendas.

- Los usos productivos tienen coeficientes que incentivan su implantación frente a la residencial estableciendo una proporción basada en diferencias de mercado dentro del contexto de unos valores menores que el residencial libre y situados en el entorno del residencial protegido de precio limitado.

El Plan General de Móstoles contempla los siguientes usos pormenorizados y categorías con los coeficientes de homogeneización que se indican.

#### Del uso genérico estancia y residencia

Uso pormenorizado Residencial con las siguientes categorías:

Residencial unifamiliar libre .....	1
Residencial multifamiliar libre en condominio.....	1
Residencial multifamiliar protegida PL .....	0,53
Residencial multifamiliar protegida PB .....	0,25
Uso pormenorizado Hotelero .....	0,6

#### Del uso genérico comercio, servicio y ocio

Usos pormenorizados:

Pequeño y mediano comercio y hostelería.....	1
Gran comercio.....	1
Ocio y hostelería .....	1

#### Del uso genérico productivo

Uso pormenorizado Industria, talleres y almacenes:

Pequeña y mediana industria.....	0,55
Gran industria.....	0,50
Almacenes .....	0,475

Uso pormenorizado Comercio industrial .....	0,7
---	-----

Uso pormenorizado Terciario productivo, oficinas .....	0,6
--	-----

De cada uno de ellos plantea la edificabilidad de referencia que se indica.

Residencial unifamiliar libre .....	562.923,27 m <sup>2</sup>
Residencial multifamiliar libre en condominio.....	396.902,48 m <sup>2</sup>
Residencial multifamiliar protegida PL .....	175.251,99 m <sup>2</sup>
Residencial multifamiliar protegida PB .....	476.397,07 m <sup>2</sup>
Pequeño y mediano comercio y Hostelería.....	44.161,52 m <sup>2</sup>
Gran comercio.....	91.912,16 m <sup>2</sup>
Hostelería y ocio .....	91.912,16 m <sup>2</sup>
Hotelero.....	49.694,64 m <sup>2</sup>
Pequeña y mediana industria .....	291.450,36 m <sup>2</sup>
Gran industria.....	148.796,84 m <sup>2</sup>
Almacenes.....	137.140,95 m <sup>2</sup>
Comercio Industrial .....	459.321,14 m <sup>2</sup>
Terciario productivo, Oficinas.....	372.677,49 m <sup>2</sup>
 TOTAL.....	 3.298.542,07 m <sup>2</sup>

A efectos de expresar los usos globales se toma como uso de referencia el mayoritario del Área de Reparto (residencial unifamiliar libre) al que se le asigna el valor 1.

Todos estos usos y cuantías se distribuyen en los doce sectores delimitados, seis de ellos de uso genérico estancia y residencia, un sector de uso consumo y ocio y cinco de uso productivo.

En el cuadro nº 1 se relacionan los usos por cada uno de los sectores con la edificabilidad asignada.

En el mismo cuadro se indica el coeficiente de homogeneización del uso global de cada sector calculado como se indica a continuación:

$$\text{Coeficiente uso global} = \%A \cdot Ch_A + \%B \cdot Ch_B + \%C \cdot Ch_C + \dots \%N \cdot Ch_N.$$

Siendo: A, B, C...N los usos estructurantes contemplados como usos compatibles en edificio exclusivo en el sector de que se trate y Ch<sub>A</sub>, Ch<sub>B</sub>, Ch<sub>C</sub>,..., Ch<sub>N</sub> los coeficientes de homogeneización de dichos usos según la relación anteriormente reseñada.

**CUADRO N°1. CÁLCULO DE COEFICIENTES UNITARIOS DE SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)**

SECTORES RESIDENCIALES											
SECTORES	R-1		R-2		R-3		R-4		R-5		TOTAL
SUPERFICIE NETA (m2s)	619.819,00		537.434,90		396.817,74		372.645,60		733.500,00		<b>2.660.217,24</b>
SUPERFICIE REDES ADSCRITAS (m2s) (excepto existentes)	685.319,00		468.789,10		342.530,26		340.067,40		444.202,00		<b>2.280.907,76</b>
SUPERFICIE TOTAL (m2s) (computable)	1.305.138,00		1.006.224,00		739.348,00		712.713,00		1.177.702,00		<b>4.941.125,00</b>
Coef. Homg	Usos pormenorizados	Edificabilidad (m2c)	Aprovechamiento (m2h)								
1	Viviendas Unifamiliares	0,00	0,00	107.342,37	107.342,37	113.010,23	113.010,23	114.143,47	114.143,47	228.427,20	228.427,20
0,95	Viviendas Multifamiliares libres	239.002,03	239.002,03	89.367,58	89.367,58	35.129,82	35.129,82	33.403,04	33.403,04		
0,53	Viviendas Multifamiliares PL	37.115,17	19.671,04	45.378,80	24.050,77	23.286,62	12.341,91	19.194,63	10.173,15	50.276,77	26.646,69
0,25	Viviendas Multifamiliares PB	170.482,35	42.620,59	108.355,03	27.088,76	86.244,65	21.561,16	70.710,57	17.677,64	40.604,48	10.151,12
1	Comercial	26.557,01	26.557,01	5.316,49	5.316,49	3.828,96	3.828,96	3.707,47	3.707,47	4.751,59	4.751,59
	<b>Total Residencial</b>	<b>473.156,56</b>	<b>327.850,67</b>	<b>355.760,27</b>	<b>253.165,96</b>	<b>261.500,28</b>	<b>185.872,09</b>	<b>241.159,18</b>	<b>179.104,78</b>	<b>324.060,04</b>	<b>269.976,60</b>

Unidad de Medida del Aprovechamiento	En V.U.L.	En uso global del Sector	En V.U.L.	En uso global del Sector	En V.U.L.	En uso global del Sector	En V.U.L.	En uso global del Sector	En V.U.L.	En uso global del Sector	En V.U.L.	En uso global del Sector
Coeficiente de homogeneización del sector	0,6929		0,7116		0,7108		0,7427		0,8331			
Coeficiente de aprovechamiento unitario del area de reparto (m2ch/m2s)	0,2400	0,3464	0,2400	0,3373	0,2400	0,3377	0,2400	0,3232	0,2400	0,2881		
Coeficiente de aprovechamiento unitario del sector (m2ch/m2s)	0,2512	0,3625	0,2516	0,3536	0,2514	0,3537	0,2513	0,3384	0,2292	0,2752		
Exceso de aprovechamiento del sector(m2c)	14617,55	21096,15	11672,20	16402,30	8428,57	11858,01	8053,66	10844,01	-12671,88	-15210,39	<b>30.100,09</b>	<b>28.587,77</b>
Edificabilidad real (m2c/m2s)	0,3625		0,3536		0,3537		0,3384		0,2752			

**CUADRO N°1. CÁLCULO DE COEFICIENTES UNITARIOS DE SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)**

SECTORES PRODUCTIVOS														
SECTORES	P-1		P-2		P-3		P-4		P-5		OC		TOTAL	
SUPERFICIE NETA (m <sup>2</sup> s)	361.147,00		658.870,00		483.549,00		172.279,00		753.816,00		609.017,00		3.038.678,00	
SUPERFICIE REDES ADSCRITAS (m <sup>2</sup> s) (excepto existentes)	287.540,00		313.678,00		220.351,00		98.093,00		351.179,00		226.775,00		1.497.616,00	
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> s) (computable)	648.687,00		972.548,00		703.900,00		270.372,00		1.104.995,00		835.792,00		4.536.294,00	
Coef. Homg	Usos pormenorizados	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> h)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> h)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> h)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> h)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> h)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> h)	
0,55	Industria pequeña	51.059,22	28.082,57	117.833,92	64.808,65	86.477,31	47.562,52	36.079,91	19.843,95		0,00		0,00	
0,5	Gran industria	39.116,09	19.558,04	73.872,80	36.936,40	18.168,88	9.084,44	17.639,07	8.819,53		0,00		0,00	
0,475	Almacenes	44.865,92	21.311,31	29.768,57	14.140,07	50.411,10	23.945,27	12.095,36	5.745,30		0,00		0,00	
0,7	Comercio industrial	60.436,04	42.305,23	79.829,24	55.880,47	59.043,13	41.330,19	25.720,64	18.004,45	234.292,09	164.004,46		0,00	
0,6	Terciario productivo	66.478,20	39.886,92	91.396,82	54.838,09	70.143,79	42.086,27	17.639,07	10.583,44	116.545,30	69.927,18	10.474,32	6.284,59	
0,6	Hotelero	0,00	0,00		0,00		0,00		0,00	39.220,32	23.532,19	10.474,32	6.284,59	
1	Hostelero ocio	0,00	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	91.912,16	91.912,16	
1	Gran comercio	0,00	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	91.912,16	91.912,16	
-	Total Productivo	261.955,46	151.144,07	392.701,34	226.603,68	284.244,21	164.008,70	109.174,06	62.996,68	390.057,71	257.463,84	204.772,96	196.393,50	1.642.905,74
	TOTAL GENERAL													3.298.542,07
														2.274.580,56
Unidad de medida del Aprovechamiento	En V.U.L	En Uso Global del Sector	En V.U.L	En Uso Global del Sector	En V.U.L	En Uso Global del Sector	En V.U.L	En Uso Global del Sector	En V.U.L	En Uso Global del Sector	En V.U.L	En Uso Global del Sector	En V.U.L	En Uso Global del Sector
Coeficiente de homogeneización del sector	0,5770		0,5770		0,5770		0,5770		0,6601		0,9591			
Coeficiente de aprovechamiento unitario del área de reparto (m <sup>2</sup> ch/m <sup>2</sup> s)	0,2400	0,4160	0,2400	0,4159	0,2400	0,4159	0,2400	0,4159	0,2400	0,3636	0,2400	0,2502		
Coeficiente de aprovechamiento unitario del sector (m <sup>2</sup> ch/m <sup>2</sup> s)	0,2330	0,4038	0,2330	0,4038	0,2330	0,4038	0,2330	0,4038	0,2330	0,3530	0,2350	0,2450		
Defecto de aprovechamiento del sector(m <sup>2</sup> c)	4.540,81	7.869,91	6.807,84	11.797,89	4.927,30	8.539,53	1.892,60	3.279,91	7.734,96	11.718,47	4.196,58	4.375,63	30.100,09	47.581,34
Edificabilidad real (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	0,4038		0,4038		0,4038		0,4038		0,3530		0,2450			

De la aplicación de la fórmula anterior resultan los siguientes usos globales con los coeficientes de homogeneización que se indican (los porcentajes de cada uso se relacionan en la Norma Particular de cada sector concreto y en el cuadro nº 2):

Usos globales residenciales

Uso global R1 (residencial multifamiliar mixto)

Coeficiente de homogeneización ..... 0,6929

Uso global R2 (residencial mixto unifamiliar y multifamiliar grado 1)

Coeficiente de homogeneización ..... 0,7116

Uso global R3 (residencial mixto unifamiliar y multifamiliar grado 2)

Coeficiente de homogeneización ..... 0,7108

Uso global R4 (residencial mixto unifamiliar y multifamiliar grado 3)

Coeficiente de homogeneización ..... 0,7427

Uso global R5 (residencial mixto unifamiliar y multifamiliar grado 4)

Coeficiente de homogeneización ..... 0,8331

Uso global (productivo grado 1º) – Sectores P1 a P4

Coeficiente de homogeneización ..... 0,5770

Uso global (productivo grado 2º) – Sector P5

Coeficiente de homogeneización ..... 0,6601

Uso global OC (comercio y ocio)

Coeficiente de homogeneización ..... 0,9591

**CUADRO N° 2. COMPOSICIÓN DE USOS GLOBALES**

SECTORES RESIDENCIALES											
SECTORES	R-1		R-2		R-3		R-4		R-5		TOTAL
Usos pormenorizados	Edificabilidad (m2c)	Porcentaje (%)	Edificabilidad (m2c)								
Viviendas Unifamiliares	0,00		107.342,37	30,17	113.010,23	43,22	114.143,47	47,33	228.427,20	70,49	562.923,27
Viviendas Multifamiliares libres	239.002,03	50,51	89.367,58	25,12	35.129,82	13,43	33.403,04	13,85	0,00	0,00	396.902,48
Viviendas Multifamiliares PL	37.115,17	7,84	45.378,80	12,76	23.286,62	8,91	19.194,63	7,96	50.276,77	15,51	175.251,99
Viviendas Multifamiliares PB	170.482,35	36,03	108.355,03	30,46	86.244,65	32,98	70.710,57	29,32	40.604,48	12,53	476.397,07
Comercial	26.557,01	5,61	5.316,49	1,49	3.828,96	1,46	3.707,47	1,54	4.751,59	1,47	44.161,52
Total Residencial	473.156,56	100,00	355.760,27	100,00	261.500,28	100,00	241.159,18	100,00	324.060,04	100,00	1.655.636,33

SECTORES PRODUCTIVOS											OC	TOTAL	
SECTORES	P-1		P-2		P-3		P-4		P-5		OC	TOTAL	
Usos pormenorizados	Edificabilidad (m2c)	Porcentaje (%)	Edificabilidad (m2c)	Edificabilidad (m2c)									
Industria pequeña	51.059,22	19,49	117.833,92	30,01	86.477,31	30,42	36.079,91	33,05	0,00			291.450,36	
Gran industria	39.116,09	14,93	73.872,80	18,81	18.168,88	6,39	17.639,07	16,16	0,00			148.796,84	
Almacenes	44.865,92	17,13	29.768,57	7,58	50.411,10	17,74	12.095,36	11,08	0,00			137.140,95	
Comercial industrial	60.436,04	23,07	79.829,24	20,33	59.043,13	20,77	25.720,64	23,56	234.292,09	60,07		459.321,14	
Terciario productivo	66.478,20	25,38	91.396,82	23,27	70.143,79	24,68	17.639,07	16,16	116.545,30	29,88	10.474,32	5,12	372.677,49
Hotelero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39.220,32	10,06	10.474,32	5,12	49.694,64
Hostelero ocio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.912,16	44,88	91.912,16
Gran comercio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.912,16	44,88	91.912,16
Total Productivo	261.955,46	100,00	392.701,34	100,00	284.244,21	100,00	109.174,06	100,00	390.057,71	100,00	204.772,96	100,00	1.642.905,75

#### 4.1.4. Cálculo del aprovechamiento unitario del Área de Reparto

El Aprovechamiento unitario del Área de Reparto se calcula (Art. 86.3) como cociente de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales de todos los sectores entre la superficie total del Área de Reparto.

Como se ha dicho anteriormente, los aprovechamientos urbanísticos se expresan en el uso mayoritario del Área de Reparto que es el residencial unifamiliar resultando los aprovechamientos que se indican en el cuadro antes citado. Dado el procedimiento utilizado para el cálculo del coeficiente del uso global, los anteriores aprovechamientos expresados en el uso global de cada sector coinciden con la edificabilidad, cumpliendo la condición precautoria del Artículo 39.7.

Relación de aprovechamientos de los diferentes sectores

Sector	Aprovechamiento expresado en uso residencial unifamiliar	Aprovechamiento expresado en uso global del sector = edificabilidad
R1	327.850,67 m <sup>2</sup> v.u.l.	473.156,56 m <sup>2</sup> uso global R1
R2	253.165,96 m <sup>2</sup> v.u.l.	355.760,27 m <sup>2</sup> uso global R2
R3	185.872,09 m <sup>2</sup> v.u.l.	261.500,28 m <sup>2</sup> uso global R3
R4	179.104,78 m <sup>2</sup> v.u.l.	241.159,18 m <sup>2</sup> uso global R4
R5	269.976,60 m <sup>2</sup> v.u.l.	324.060,04 m <sup>2</sup> uso global R5
P1	151.144,07 m <sup>2</sup> v.u.l.	261.955,46 m <sup>2</sup> uso global P1°
P2	226.603,68 m <sup>2</sup> v.u.l.	392.701,34 m <sup>2</sup> uso global P1°
P3	164.008,70 m <sup>2</sup> v.u.l.	284.244,21 m <sup>2</sup> uso global P1°
P4	62.966,68 m <sup>2</sup> v.u.l.	109.174,06 m <sup>2</sup> uso global P1°
P5	257.463,84 m <sup>2</sup> v.u.l.	390.057,71 m <sup>2</sup> uso global P2°
OC	196.393,56 m <sup>2</sup> v.u.l.	204.772,96 m <sup>2</sup> uso global OC
<b>TOTAL</b>	<b>2.274.580,56 m<sup>2</sup> v.u.l.</b>	<b>3.298.542,07 m<sup>2</sup></b>

Paralelamente, el Plan General determina la superficie correspondiente a los distintos tipos de redes que, por un lado, deben responder a las necesidades de la ciudad y, por otro, no deben ser inferiores a los previstos en los Artículos 37 y 91 de la Ley 9/01 de la C.M. Las necesidades de la ciudad imponen la asunción de las redes generales de los Suelos Urbanos No Consolidados de Reforma Interior.

De acuerdo con el aprovechamiento expresado en el uso global de cada sector, que coincide con la edificabilidad, y teniendo en cuenta para el cálculo de redes generales la edificabilidad de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado citados, las cuantía mínima de las distintas redes es la siguiente:

Redes supramunicipales autonómicas.-

Viviendas Integración Social.....20/3 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c – 219.933,13 m<sup>2</sup>s

Resto redes supramunicipales autonómicas ..... 2 x 20/3 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c – 439.866,26 m<sup>2</sup>s

Redes generales.-

Equipamientos ..... 30 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c - 1.063.960,656 m<sup>2</sup>s

Zonas verdes .....20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c – 709.307,104 m<sup>2</sup>s

Infraestructuras .....20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c – 709.307,104 m<sup>2</sup>s

Las anteriores superficies son las mínimas establecidas en la Ley sobre una edificabilidad total de 3.298.542,07 m<sup>2</sup>c para el caso de las redes supramunicipales y de 3.547.498,06 m<sup>2</sup> para las redes generales. Ahora bien, además de la necesidad de absorber las redes que acabamos de citar, de las características de la ciudad de Móstoles y del modelo territorial planteado resultan unas exigencias de redes que, por un lado, incluyen redes supramunicipales estatales y, por otro, superan, en lo que a infraestructuras y zonas verdes de refiere, los mínimos establecidos en la Ley 9/01.

Como se representa en el Plano de Redes y en el cuadro adjunto, el Plan General incluye en Suelo Urbanizable Sectorizado 71.166 m<sup>2</sup> de redes de red de infraestructuras estatales que forman parte de la red de cauces públicos (3.088 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c), descontando el dominio público hidráulico y 101.797 m<sup>2</sup> de pasillos eléctricos, y ello después de que, a solicitud del Ministerio de Fomento, se haya clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección los terrenos ocupables por las propuestas vías de servicio de la A-5. Asimismo, el tejido urbano de la ciudad exige en el Suelo Urbanizable una red general de infraestructura viaria con una superficie de 794.292,45 m<sup>2</sup> descontando la superficie de aparcamiento en viales, y una superficie de zonas verdes incluido el Suelo Urbano No Consolidado de 862.819 m<sup>2</sup>, superiores a los mínimos legales en 134.584,04 m<sup>2</sup> y 138.918,51 m<sup>2</sup>, respectivamente.

El Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto será el resultado de dividir la suma de los aprovechamientos globales de todos los sectores, que expresado cada uno en su uso global coincide con la edificabilidad, por la superficie total del Área de Reparto incluidas las redes a adquirir por expropiación.

$$\frac{2.274.580,56}{9.477.419,00} = 0,24$$

Este Aprovechamiento Unitario, expresado en el uso residencial unifamiliar libre (mayoritario del Área de Reparto) equivalen a los siguientes coeficientes en el uso global de cada sector, resultado de dividir dicho coeficiente por su coeficiente de homogeneización.

Sector R1 .....	0,3625 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Sector R2 .....	0,3536 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Sector R3 .....	0,3537 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Sector R4 .....	0,3384 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Sector R5 .....	0,2752 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Sector P1 .....	0,4038 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Sector P2 .....	0,4038 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Sector P3 .....	0,4038 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Sector P4 .....	0,4038 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Sector P5 .....	0,3530 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Sector OC .....	0,2450 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

#### 4.1.5. Asignación de Redes

La aplicación de estos coeficientes dará lugar a la edificabilidad máxima de cada sector, en función de la cual se asignan las diferentes redes, de forma que en el conjunto del área se alcancen los estándares fijados por el Plan General que son superiores a los establecidos en la Ley 9/01. Dadas las características del modelo territorial propuesto, no es conveniente desde el punto de vista de la gestión asignar a sectores residenciales de la corona S-SE redes previstas en los suelos industriales y, además, el grado de concentración de la edificabilidad en estos últimos lo hace también desaconsejable, toda vez que se alcanzarían alturas demasiado elevadas y una densidad neta más alta de la pretendida por el diseño de ciudad propuesto. Por esta razón aparecen con un déficit de aprovechamiento todos los sectores no residenciales y con un excedente los sectores R-1 a R-4. Será el Ayuntamiento quien, con el aprovechamiento de su propiedad o, como prevé el Artículo 85.1.c) de la Ley 9/2001 aportando a la urbanización la cuantía económica equivalente al valor del defecto de aprovechamiento, palie estas diferencias.

Las redes asignadas se indican en el cuadro número 3.

**CUADRO 3. ASIGNACIÓN DE REDES A LOS DIFERENTES SECTORES**

				Redes supramunicipales (m2s)								Redes Generales (m2s)						Edificabilidad (m2c)	Total Redes (m2s)				
				Redes Estatales			Redes Autonómicas					Red de Infraestructuras (*)		Red de Equipamientos		Red de Zonas Verdes			Nuevas Redes Adscritas		Redes Adscritas y existentes		
							Red de Viviendas Públicas		Otras Redes														
ID del Sector	Superficie computable del Sector (m2s)	Superficie total del sector (m2s)	Superficie neta sin Redes Generales ni Supramunicipales (m2s)	Superficie (m2s)	Superficie dominio público hidráulico (**) (m2s)	Estándar m2s/100 m2c	Superficie (m2s)	Estándar m2s/100 m2c	Superficie (m2s)	Superficie carreteras existentes (**) (m2s)	Estándar m2s/100 m2c	Superficie (m2s)	Estándar m2s/100 m2c	Superficie (m2s)	Estándar m2s/100 m2c	Superficie (m2s)	Estándar m2s/100 m2c	m2c	Superficie (m2s)	Estándar m2s/100 m2c	Superficie total de redes incluidas las existentes (m2s)	Total estandar inclusas redes existentes m2s/100 m2c	
R1	1.305.138,00	1.305.138,00	666.381,80	0,00		0,00	56.719,00	11,99	86.908,00		18,37	107.079,20	22,63	307.450,00	64,98	80.600,00	17,03	473.156,55	638.756,20	135,00	638.756,20	135,00	
R2	1.006.224,00	1.008.514,00	559.552,12	16.280,00	2.290,00	4,58	48.485,00	13,63	38.550,00		10,84	114.836,88	32,28	167.820,00	47,17	60.700,00	17,06	355.760,27	446.671,88	125,55	448.961,88	126,20	
R3	739.348,00	739.348,00	411.030,79	0,00		0,00	35.937,00	13,74			0,00	86.320,21	33,01	85.830,00	32,82	120.230,00	45,98	261.500,28	328.317,21	125,55	328.317,21	125,55	
R4	712.713,00	713.811,00	408.845,08	4.840,00	1.098,00	2,01	30.600,00	12,69			0,00	75.657,92	31,37	77.650,00	32,20	115.120,00	47,74	241.159,18	303.867,92	126,00	304.965,92	126,46	
R5	1.177.702,00	1.180.502,00	762.904,00	13.330,00	2.800,00	4,11	48.264,00	14,89	12.974,00		4,00	103.390,00	31,90	100.770,00	31,10	136.070,00	41,99	324.060,04	414.798,00	128,00	417.598,00	128,86	
P1	648.687,00	648.687,00	431.277,00	0,00		0,00	0,00	0,00	7.850,00		3,00	81.240,00	31,01	46.140,00	17,61	82.180,00	31,37	261.955,46	217.410,00	83,00	217.410,00	83,00	
P2	972.548,00	985.704,00	646.620,00	20.138,00	4.217,00	5,13	0,00	0,00	71.950,00	8.939,00	18,32	51.660,00	13,16	131.500,00	33,49	50.680,00	12,91	392.701,34	325.928,00	83,00	339.084,00	86,35	
P3	703.900,00	713.350,00	467.975,00	79.370,00	1.895,00	27,92	0,00	0,00	23.875,00	7.555,00	8,40	26.280,00	9,25	56.850,00	20,00	49.550,00	17,43	284.244,21	235.925,00	83,00	245.375,00	86,33	
P4	270.372,00	271.495,00	179.760,00	22.427,00	1.123,00	20,54	0,00	0,00			0,00	18.312,00	16,77	27.163,00	24,88	22.710,00	20,80	109.174,06	90.612,00	83,00	91.735,00	84,03	
P5	1.104.995,00	1.106.492,00	769.414,80	7.229,00	1.497,00	1,85	0,00	0,00	165.000,00		42,30	75.751,20	19,42	45.100,00	11,56	42.500,00	10,90	390.057,71	335.580,20	86,03	337.077,20	86,42	
OC	835.792,00	837.703,00	659.074,30	9.349,00	1.911,00	4,57	0,00	0,00	32.596,66		15,92	53.765,04	26,26	8.257,00	4,03	72.750,00	35,53	204.772,96	176.717,70	86,30	178.628,70	87,23	
<b>Total Suelo Urbanizable Sectorizado</b>	<b>9.477.419,00</b>	<b>9.510.744,00</b>	<b>5.962.834,89</b>	<b>172.963,00</b>	<b>16.831,00</b>	<b>5,24</b>	<b>220.005,00</b>	<b>6,67</b>	<b>439.703,66</b>	<b>16.494,00</b>	<b>13,33</b>	<b>794.292,45</b>	<b>24,08</b>	<b>1.054.530,00</b>	<b>31,97</b>	<b>833.090,00</b>	<b>25,26</b>	<b>3.298.542,06</b>	<b>3.514.584,11</b>	<b>106,55</b>	<b>3.547.909,11</b>	<b>107,56</b>	
SUNC-1	217.679,00	229.224,00	164.120,30									8.358,70	9,25	27.120,00	30,00	18.080,00	20,00	90.400,00	53.558,70	59,25	53.558,70	59,25	
SUNC-2	31.698,20	31.698,20	21.666,77									981,90	7,29	6.355,00	30,37	2.694,33	12,88	20.920,68	10.031,23	47,95	10.031,23	47,95	
SUNC-3	28.630,00	28.630,00	28.630,00									0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.260,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
SUNC-4	93.859,00	95.348,00	84.904,00									0,00	0,00	0,00	0,00	8.955,00	5,61	159.560,30	8.955,00	5,61	8.955,00	5,61	
<b>TOTAL Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbanizable No Sectorizado</b>	<b>9.849.285,20</b>	<b>9.895.644,20</b>	<b>6.262.155,96</b>	<b>172.963,00</b>	<b>16.831,00</b>	<b></b>	<b>220.005,00</b>	<b></b>	<b>439.703,66</b>	<b>16.494,00</b>	<b></b>	<b>803.633,05</b>	<b>22,16</b>	<b>1.088.005,00</b>	<b>30,00</b>	<b>862.819,33</b>	<b>23,79</b>	<b>3.626.683,04</b>	<b>3.587.129,04</b>	<b>98,91</b>	<b>3.620.454,04</b>	<b>99,83</b>	

(\*) En la superficie de infraestructuras generales se han excluido los aparcamientos anexos a viario

(\*\*) Las superficies incluidas en esta columna corresponden a suelos de dominio público preexistente que permanecen como tales y que, en consecuencia, no son computables a efectos de aprovechamiento, tal como se refleja en las primeras columnas del cuadro. Son suelos de dominio público hidráulico o viario, según se especifica en la ficha de cada sector o ámbito.

#### 4.1.6. Número de viviendas sujetas a protección pública

El Artículo 38 de la Ley 9/01 señala que el Ayuntamiento podrá decidir la tipología de las viviendas del 10% del Área de Reparto. El Ayuntamiento de Móstoles decidió que dicho porcentaje se elija de forma que en su interior se incluyera el 10% del número total de viviendas previsto en el Área de Reparto y que se destine a vivienda libre. La supresión del Sector R-6 derivada del informe definitivo de análisis ambiental, reduce de “facto” el porcentaje que de este 10% se destina a vivienda libre hasta situarlo en el 7,38%.

En consecuencia, del total de viviendas previstas, el 52,38% serán libres y el 47,62% protegidas, porcentaje del cual el 25% será de VPL y el 75% de VPB.

Para el cumplimiento de esta exigencia se han tomado como referencia las siguientes superficies por tipo de vivienda.

Vivienda unifamiliar libre .....	153 m <sup>2</sup>
Vivienda multifamiliar libre en condominio.....	120 m <sup>2</sup>
Vivienda multifamiliar protegida VPL .....	111 m <sup>2</sup>
Vivienda multifamiliar protegida VPB .....	100 m <sup>2</sup>

Si bien la Ley fija los estándares dotacionales en función del módulo de 100 m<sup>2</sup>c de cualquier uso sin que el número de viviendas sea determinante, la variación que pueda tener lugar respecto al número que se indica en el cuadro siguiente no dará lugar a estándares inferiores a los de 25 m<sup>2</sup> de suelo dotacional y 25 m<sup>2</sup> de zonas verdes (generales y locales) por vivienda, cualquiera que sea la superficie de las viviendas. Asimismo el aparcamiento será como mínimo de 2 plazas/vivienda excepto para viviendas de superficie construida igual o inferior a 60 m<sup>2</sup> en que será de 1 plaza/vivienda, cumpliéndose el estándar global de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Con estos estándares de superficie y la opción de tipología en el 10% del área de reparto el número de viviendas tipo previsto en los seis sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado es el siguiente:

Identificación del Sector	Tipo de vivienda				TOTAL	Densidad (Vivs./Ha.)		
	Libre		Protegida					
	Unifamiliar	Multifamiliar	Módulo bajo	Módulo alto				
SUS-R1	-	1.992	1.705	343	4.040	30,95		
SUS-R2	702	745	1.084	409	2.940	29,16		
SUS-R3	739	293	862	210	2.104	28,45		
SUS-R4	746	278	707	173	1.904	26,67		
SUS-R5	1.493	-	406	453	2.352	19,92		
TOTAL	3.680	3.308	4.764	1.588	13.340	26,96		

El número de viviendas protegidas es, por consiguiente, 6.352, el 47,62% del total previsto, de las cuales el 25% (1.588) corresponden al módulo alto.

**4.1.7.** Cada Sector deberá urbanizar las Redes Generales que discurren por su ámbito excepto la que constituye el nuevo enlace con la A-5 que deberá distribuirse entre todos los sectores residenciales R1 a R5 y el Sector P5 en la siguiente proporción en función de su aprovechamiento:

R1	-	22,25%	R4	-	12,16%
R2	-	17,18%	R5	-	18,32%
R3	-	12,61%	P5	-	17,48%

Asimismo los ámbitos colindantes con dominio público pecuario deberán acondicionar la vía pecuaria de acuerdo a las directrices que establezca el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias.

**4.1.8. Orden de prioridad del desarrollo de los diferentes sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado**

Con carácter previo a la aprobación de cualquier Plan Parcial deberá:

1. Poner en funcionamiento la Depuradora de la Reguera.
2. Aprobar un Plan Especial de Infraestructuras que establezca los ritmos de ejecución de las mismas y los gastos a asumir por cada sector.

Una vez aprobado el citado Plan Especial, que deberá contar con la viabilidad de las compañías y organismos afectados se podrá proceder a la aprobación de Planes Parciales. A estos efectos los Suelos Urbanizables Sectorizados se agrupan en tres áreas:

Área al Norte de la A-5  
Área en el arco S-SO de la ciudad  
Área al Oeste del término municipal.

Área al Norte de la A-5

Incluye los sectores productivos y el orden de desarrollo será el siguiente:

1<sup>a</sup> Prioridad.- Sectores P-2 y P-4 (ejecución pública), su desarrollo es necesario para garantizar la existencia de suelo para el traslado de las industrias existentes en el suelo categorizado como Urbano No Consolidado, así como aquellos en los que previo Plan Especial se admite el cambio de uso a residencial.

2<sup>a</sup> Prioridad.- Sector P-1.

3<sup>a</sup> Prioridad.- Sector P-3. La aprobación del Plan Parcial del Sector P-3 no podrá producirse antes de que se haya producido la urbanización del 70% de los Sectores P-4 y P-2.

#### Área en el arco S-SO de la ciudad

Incluye los sectores residenciales 1 a 4, y el orden de desarrollo será el siguiente:

1<sup>a</sup> Prioridad.- Sector R-1, su ejecución es necesaria para garantizar la construcción del nuevo enlace con la A-5, el ferrocarril Móstoles-Navalcarnero, el intercambiador de autobuses, la compensación de los terrenos cedidos por la Universidad para el Hospital.

2<sup>a</sup> Prioridad.- Sectores R-2, R-3 y R-4, en este orden la aprobación de cada Plan Parcial no podrá producirse hasta tanto se haya concluido el 70% de la Urbanización del sector inmediatamente anterior.

Si no fuera posible el desarrollo del Sector R-5, podrá adelantarse el desarrollo del R-4 para garantizar la oferta de suelo residencial unifamiliar.

#### Área al Oeste del término municipal

Incluye un sector residencial (R-5), el sector comercial (OC) y el sector terciario industrial.

Son tres sectores de usos independientes cuyo desarrollo puede ser simultáneo, en todo caso en primera prioridad deberá desarrollarse el Sector P-5, con objeto de garantizar la ejecución del nuevo enlace sobre la A-5.

El Sector R-5, requiere como cuestión previa el desvío de las líneas eléctricas que lo atraviesan.

Dado que la puesta en el mercado del Suelo Urbano No Consolidado está supeditada al traslado de las industrias que se recalifican dentro del municipio y por ello a la existencia de suelo para el mismo, previo estudio justificativo de la existencia de demanda de suelo podrá “adelantarse” la ejecución de sectores respecto a la prevista en este Programa.

En cualquier caso, el Ayuntamiento contrastará la exactitud de las proyecciones de población efectuadas en el Plan General y la realidad, corrigiendo, en su caso los ritmos de desarrollo del planeamiento en forma que en ningún caso se produzca retenciones especulativas de suelo o bolsas injustificadas de suelos con desarrollo pormenorizado aprobado. En este sentido, la capacidad en vivienda tipo del suelo con Plan Parcial aprobado no será nunca superior al que se deduzca de las proyecciones de población para una fecha cinco años posteriores al momento en que se efectúe el cálculo.

#### **4.1.9. Actuaciones requeridas para la viabilidad de las redes de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración de los nuevos desarrollos previstos**

##### Abastecimiento de agua

La demanda requerida por los nuevos desarrollos requiere la ejecución de una nueva conducción principal de suministro a la red de distribución además del refuerzo y ampliación de los anillos de distribución existentes tal y como se señala a continuación:

- Nueva arteria de distribución de diámetro mínimo  $\varnothing$  1.200 mm., desde las Arterias de Majadahonda-Retamares de  $\varnothing$  1.600 mm. en un punto próximo al Depósito de Retamares en Alcorcón, hasta un punto próximo a su cruce con la carretera M-856 de Móstoles a Villaviciosa de Odón.
- Desde el punto anterior partirá un semianillo de distribución de diámetros  $\varnothing$  1.000/600 mm., hasta conectar con las arterias de alta presión de Alcorcón a Móstoles y de Fuenlabrada, en la calle Travesía de Leganés.
- Nueva tubería de diámetro mínimo  $\varnothing$  800 mm. desde la tubería de  $\varnothing$  1.000 mm. propuesta anteriormente hasta unir con la conducción de  $\varnothing$  800 mm. propuesta en la viabilidad de suministro del PAU-4.
- Nueva tubería de diámetro mínimo  $\varnothing$  800 mm., al norte del casco urbano, que partirá de la arteria inicialmente propuesta de diámetro mínimo  $\varnothing$  1.200 mm., y que se unirá al anillo de diámetro  $\varnothing$  600 mm. previsto en el Plan General vigente, actualmente en fase de ejecución.
- Nueva tubería de diámetro mínimo  $\varnothing$  500 mm. que partirá de la tubería  $\varnothing$  1.000 mm. propuesta en el semianillo de distribución 1.000/600 mm. y que discurrirá paralela a la tubería existente de diámetro  $\varnothing$  500 mm. por la margen izquierda de la antigua N-V. Esta tubería abastecerá a los nuevos sectores R5 y OC, situados junto a la Urbanización Parque Coimbra.
- Nueva tubería de diámetro mínimo  $\varnothing$  500 mm. que partirá de la tubería  $\varnothing$  1.000 mm. propuesta en el semianillo de distribución 1.000/600 mm. desde el norte del Sector P5 hasta el interior del Sector R5. Esta tubería abastecerá por el norte a los nuevos sectores R5 y OC, situados junto a la Urbanización Parque Coimbra, y conectará con el depósito de esta urbanización.

## Riego

Según el Plan Director de Suministro de Agua Reciclada deberán realizarse las siguientes infraestructuras para satisfacer la demanda de riego.

- Nueva conducción desde la EDAR de Arroyo del Soto hasta el nuevo depósito de agua reciclada a construir próximo a la depuradora.
- Construcción de un nuevo depósito de 4.000 m<sup>3</sup> para el suministro de agua reciclada para riego.
- Red troncal conectada a la salida del depósito con grupo de presión en su inicio, que alimentará un anillo primario de distribución de agua reciclada.

Los nuevos desarrollos del planeamiento en Revisión deberán ampliar las infraestructuras de suministro de agua reutilizable para riego (ampliación de la conducción entre la EDAR y el depósito, ampliación del depósito, ampliación de grupo de presión, ampliación de red troncal y ampliación de anillo primario descritas anteriormente) para adaptarlas al incremento de caudal que se produzca en los nuevos desarrollos en Suelo Urbano y Urbanizable no recogidos en el mencionado Plan Director.

## Depuración

Con la ejecución de esta EDAR de Arroyo de la Reguera, los vertidos procedentes de Fuenlabrada, Alcorcón y de los desarrollos de las zonas sur y este de Móstoles, que actualmente depuran en la EDAR de Arroyo del Soto, podrán tratarse en la nueva ampliación de la EDAR de la Reguera, liberándose capacidad de tratamiento de vertidos en la EDAR de Arroyo del Soto, en la que se podrán depurar los vertidos correspondientes a los nuevos desarrollos emplazados al norte del término municipal, así como los de los nuevos sectores situados junto al Parque Coimbra, que lo podrán realizar mediante la implantación de una EBAR que impulsará los efluentes generados a esta última EDAR.

De acuerdo con los criterios de cálculo del Canal de Isabel II, el vertido medio diario de las aguas residuales generadas por los nuevos desarrollos en Suelo Urbanizable Sectorizado del municipio de Móstoles es de 30.921,12 m<sup>3</sup>/día, que se corresponde con 123.684 habitantes equivalentes (h-e).

La depuración de los nuevos vertidos requiere la ampliación de la futura EDAR de Arroyo de la Reguera.

Deberán ejecutarse las infraestructuras para la depuración de las aguas residuales procedentes de los nuevos desarrollos en Suelo Urbanizable Sectorizado que se indican a continuación:

- Ampliación de la EDAR de Arroyo de la Reguera para los nuevos sectores urbanizables situados al sur y este del casco urbano cuyo caudal de vertido estimado es de 10.413 m<sup>3</sup>/día. Este incremento de vertido requerirá también adecuar los colectores correspondientes para poder admitir los nuevos vertidos.
- Adaptación de la EDAR de Arroyo del Soto y de los colectores, en caso necesario, para los nuevos sectores urbanizables situados al norte del casco urbano cuyo caudal de vertido estimado es de 15.631 m<sup>3</sup>/día. Igualmente los nuevos sectores situados junto al Parque Coimbra, cuyo caudal de vertido estimado es de 4.645 m<sup>3</sup>/día, deberán conducir sus aguas residuales mediante el correspondiente sistema de impulsión a esta EDAR. Como se señaló anteriormente, esta aportación de vertido requerirá la liberación de la misma capacidad en la EDAR de Arroyo del Soto cifrada en 20.276 m<sup>3</sup>/día, conduciendo los vertidos liberados a la ampliación de la EDAR de Arroyo de la Reguera y adecuando los correspondientes colectores a las nuevas necesidades de transporte.

## **Condiciones en relación al cumplimiento del deber de Cesión de Redes Supramunicipales para todos los Sectores**

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al previo informe favorable de la Dirección General de Suelo a los efectos de evaluar la propuesta de localización concreta de suelos para Redes Supramunicipales así como su destino y ordenación pormenorizada.  
En virtud del artículo 48.4. de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial habrá de ordenar los suelos destinados por el Planeamiento General a Redes Públicas Supramunicipales, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 50.1.a) de la citada Ley.
2. Para dimensionar las parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Vivienda Pública o de integración social se atenderá al tamaño medio de las parcelas residenciales del sector. En cualquier caso se evitarán parcelas mayores a la hectárea, pues esto conlleva mayores dificultades en su ulterior gestión, por lo que el total de la reserva de Vivienda Pública para el sector, deberá materializarse en varias parcelas.
3. Para dimensionar las parcelas destinadas a Equipamientos Supramunicipales, será preferible materializar el total de la reserva establecida para el sector, en una sola parcela, sin perjuicio de que la ordenanza que se establezca para la misma, permita su segregación.
4. Todas las parcelas que se propongan como cesión de Redes Supramunicipales tendrán proporción geométrica adecuada de forma regular, preferentemente rectangulares, y cuya proporción entre el fondo de la parcela y su frente no exceda de tres a uno (3:1), dispondrán de acceso a través de viario rodado público y de al menos un frente coincidente en toda su extensión con la alineación oficial, excepto cuando se justifique desde el punto de vista funcional que no sea necesario.
5. Se garantizará que sobre las parcelas propuestas como Red Supramunicipal no recae ninguna servidumbre o afección acústica, eléctrica, hidrológica, arqueológica, medioambiental, topográfica, o de cualquier otra índole que imposibilite el fin previsto para dicha Red.
6. Las edificaciones se han de adaptar en lo básico al ambiente urbanístico en que se vayan a situar, por lo que parece lógico que las viviendas de la Red Supramunicipal se rijan por las mismas características edificatorias que el resto del sector en que se vayan a situar.
7. Se asignará a las parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Vivienda Pública o de integración social una ordenanza finalista que sea lo más flexible posible respecto a los parámetros urbanísticos, a fin de facilitar a la Comunidad de Madrid el satisfacer la demanda del tipo de viviendas más adecuado. En este sentido será conveniente no establecer un número máximo de viviendas para dichas parcelas, que sí tendrán asignado un techo máximo de m<sup>2</sup> edificables. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 50.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
8. Se establecerá una ordenanza que regula la/s parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Equipamientos y Servicios, que será lo más flexible posible respetando los parámetros urbanísticos máximos establecidos para otras zonas del sector salvo que, por las características de la actividad de que se trate, sea necesario superarlos, a fin de poder adecuar el uso pretendido en base a las directrices del organismo competente que gestione la red. Podrá considerarse como uso alternativo, el de Vivienda Pública o Integración Social, cuando no se prohíba expresamente en la ficha del Sector.
9. En ningún caso se aceptarán para dar cumplimiento a la cuantía mínima del deber de cesión de Redes Supramunicipales, bienes de dominio público ya existentes, obtenidos o en trámites de obtención mediante expropiación.
10. Cualquier propuesta de suelo reservado como Red Supramunicipal de Infraestructuras deberá estar expresamente avalada para su aceptación, por el correspondiente informe favorable al documento de Plan Parcial a emitir por el órgano competente para su gestión.  
Si de dicho informe, se adujera la innecesidad total o parcial de dicha reserva, la superficie no avalada, habrá de relocatearse como Red Supramunicipal de Equipamientos o Servicios, en el interior del sector.
11. El establecimiento de la ordenación pormenorizada de las Redes Supramunicipales no podrá suponer una merma o detrimiento de la superficie establecida por el Planeamiento con destino a Redes Generales o Locales.

## **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 tráficos 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 condicionarán 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 tratar 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 tratar.

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 eliminan 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.

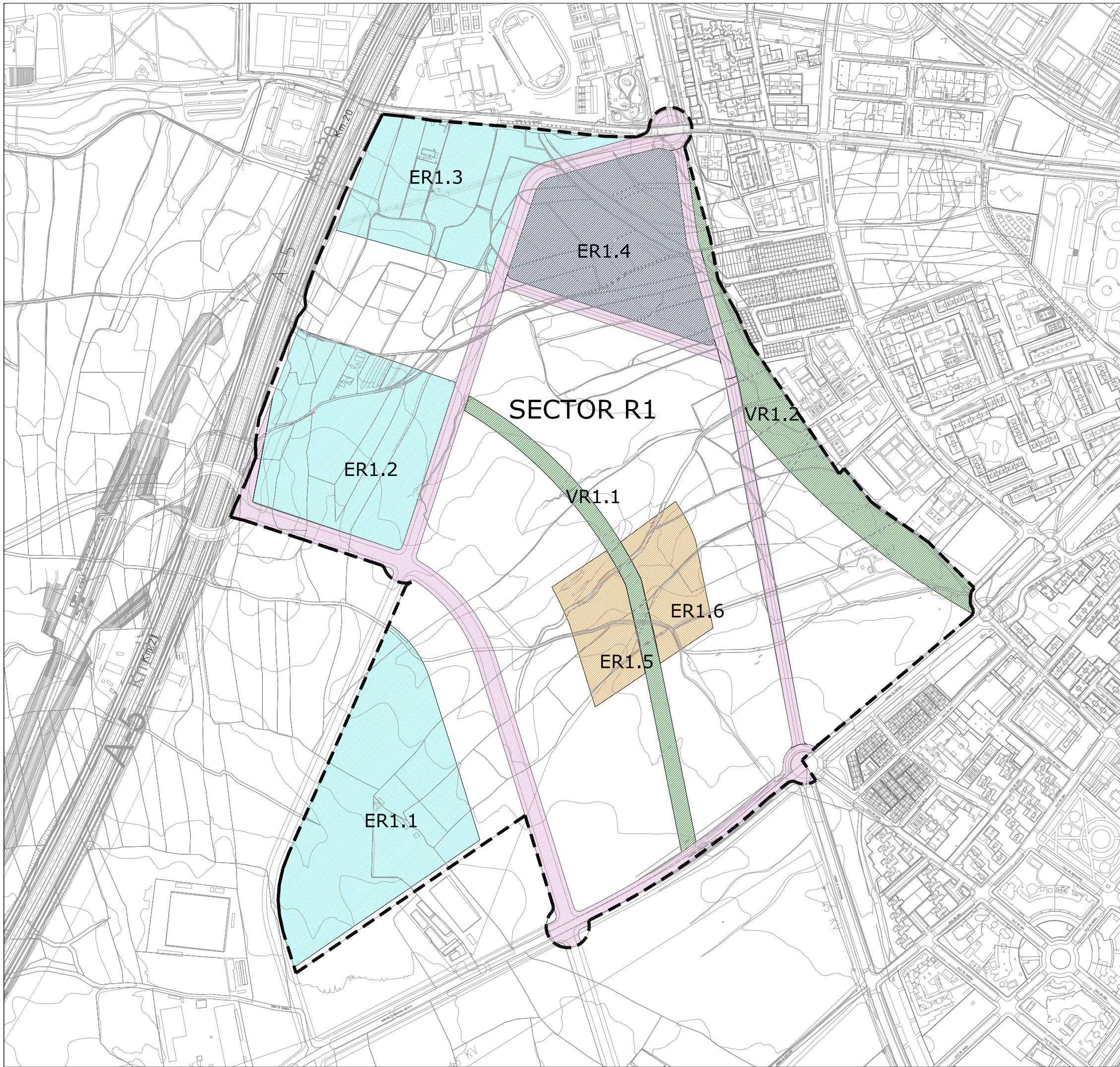
Los Planes Parciales aplicarán las medidas previstas en el estudio acústico del Plan General, debiendo realizar en cualquier caso los estudios acústicos específicos que permitan valorar de manera más detallada las condiciones y medidas a aplicar.

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 R1</b>	Superficie Total del sector (m <sup>2</sup> )	1.305.138,00
	Superficie Computable (m <sup>2</sup> s)	1.305.138,00
	Superficie neta sin Redes Generales ni Supramunicipales (m <sup>2</sup> s)	666.381,80
	Redes Estatales	0,00
	Superficie (m <sup>2</sup> s)	0,00
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	0,00
	Redes Supramunicipales (m <sup>2</sup> s)	56.719,00
	Red de Vivienda Pública	11,99
	Redes Autonómicas	86.908,00
	Otras Redes	18,37
	Redes Generales (m <sup>2</sup> s)	107.079,20
	Superficie (m <sup>2</sup> s)	107.079,20
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	22,63
	Red de Equipamientos	307.450,00
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	64,98
	Red de Zonas Verdes	80.600,00
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	17,03
	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	473.156,55
	Total Redes Adscritas	638.756,20
	Superficie (m <sup>2</sup> s)	638.756,20
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	135,00

REDES SUPRAMUNICIPALES	TIPO	RESERVA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
	Estate		
	Total Redes Estatales		0
	Vivienda Pública		
	ER 1-5	28.116	
	ER 1-6	28.603	
	Total Vivienda Pública	56.719	
	Otras Redes		
	ER 1-4	86.908	
	Total Redes Autonómicas		143.627
	Total Redes Supramunicipales		143.627
REDES GENERALES	Infraestructuras	Viario	107.079,20
		Total Infraestructuras	107.079,20
GENÉRICAS	Genéricas		
	ER 1-1	123.000	
	ER 1-2	102.398	
	ER 1-3	82.052	
	Total Genéricas		307.450
ZONAS VERDES	Zonas Verdes		
	VR 1-1	29.303	
	VR 1-2	51.297	
	Total Zonas Verdes		80.600
	Total Redes Generales		388.050
	TOTAL REDES		531.677

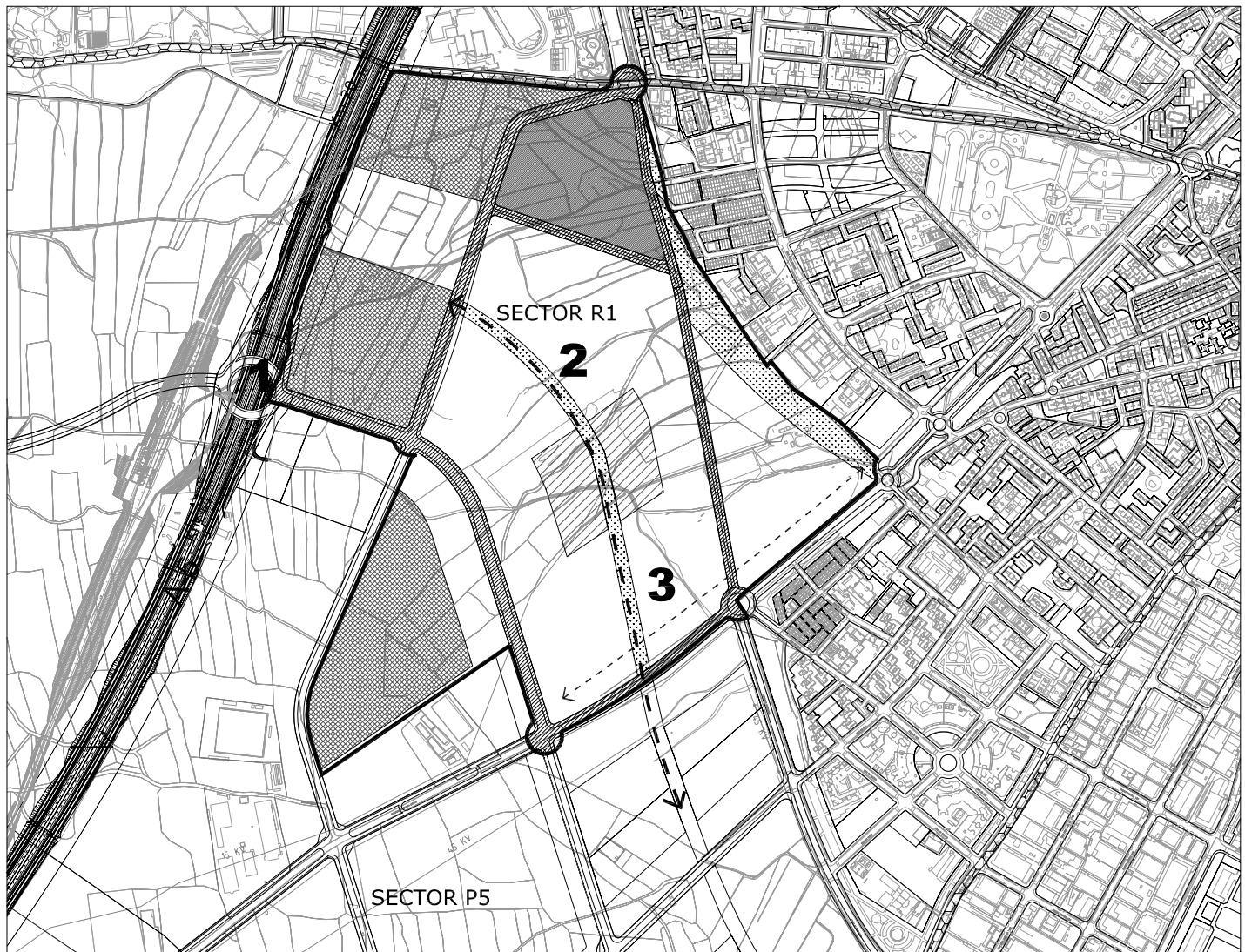
- LÍMITE DEL SECTOR
- RED SUPRAMUNICIPAL ESTATAL
- RED SUPRAMUNICIPAL AUTONÓMICA:
- DE VIVIENDA PÚBLICA
- VÍAS PECUARIAS
- OTRAS REDES
- RED GENERAL:
- DE INFRAESTRUCTURAS
- DE EQUIPAMIENTOS
- DE ZONAS VERDES

	REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MÓSTOLES TEXTO REFUNDIDO		N. PLANO: - N. HOJA: -
	ESCALA: 1/7000	TÍTULO: REDES SECTOR R1	
NOVIEMBRE 2008			

# SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-R1

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR .....	1.305.138,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE A EFECTOS DE CÓMPUTO DE APROVECHAMIENTO .....	1.305.138,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES (excepto existentes) .....	638.756,20 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES .....	0,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR .....	666.381,80 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO .....	0,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO EN EL USO GLOBAL DEL SECTOR ..	0,3464 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



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 eliminan 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.

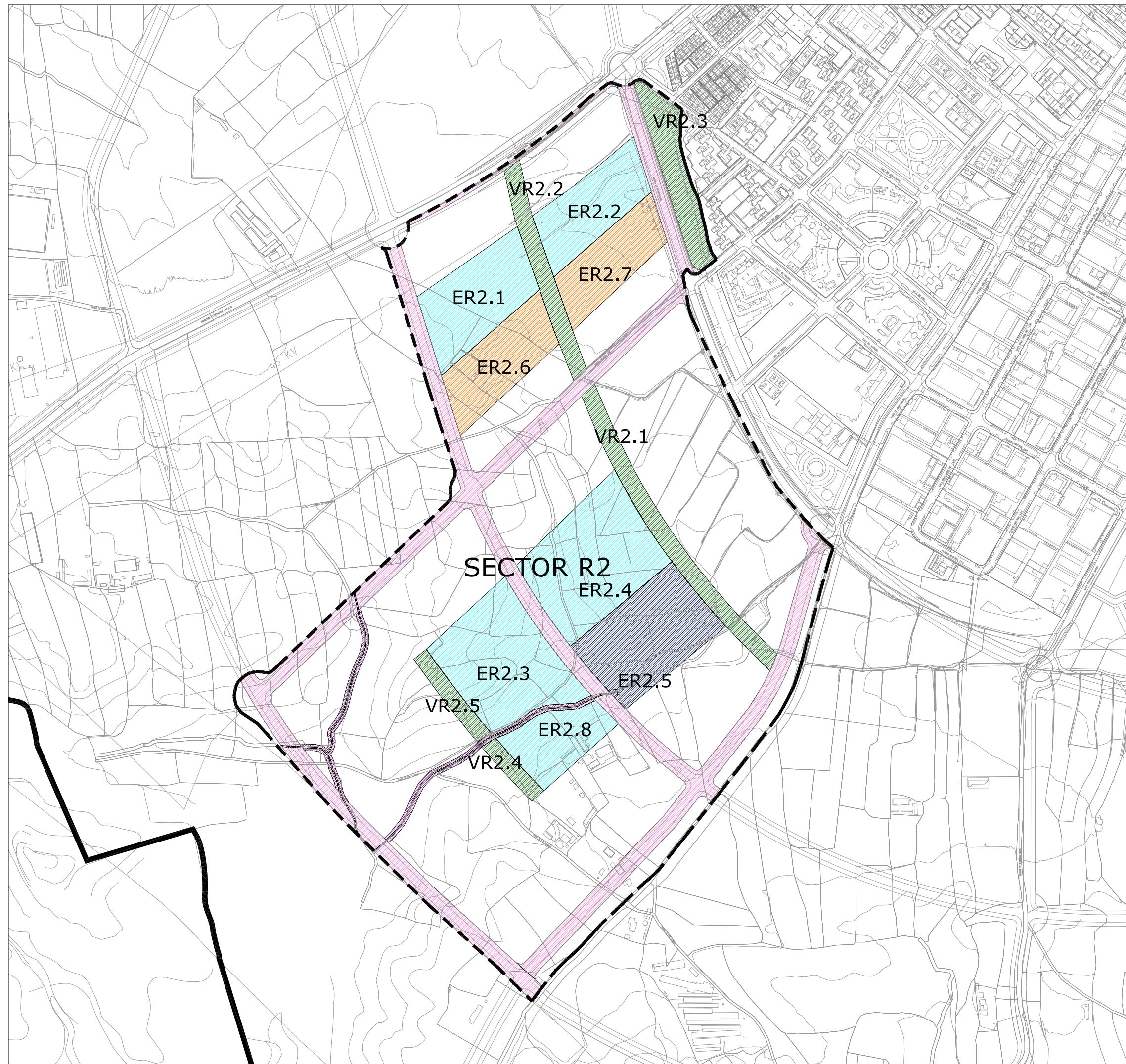
Los Planes Parciales aplicarán las medidas previstas en el estudio acústico del Plan General, debiendo realizar en cualquier caso los estudios acústicos específicos que permitan valorar de manera más detallada las condiciones y medidas a aplicar.

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 R2</b>	Superficie Total del sector (m <sup>2</sup> s)	1.008.514,00
	Superficie Computable (m <sup>2</sup> s)	1.006.224,00
	Superficie neta sin Redes Generales ni Supramunicipales (m <sup>2</sup> s)	559.737,12
<b>Redes Estatales</b>	Superficie (m <sup>2</sup> s)	18.570,00
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	16.280,00 (nuevas)
	4.58 (nuevas)	
<b>Redes Supramunicipales (m<sup>2</sup>s)</b>	Superficie (m <sup>2</sup> s)	48.300,00
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	13,58
	Otras Redes	38.550,00
<b>Redes Autonómicas</b>	Superficie (m <sup>2</sup> s)	10,84
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	
	Otras Redes	
<b>Redes Generales (m<sup>2</sup>s)</b>	Red de Infraestructuras	114.836,88
	Red de Equipamientos	167.820,00
	Red de Zonas Verdes	60.700,00
<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>c)</b>	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	17,06
	Total Redes Adscritas excepto existentes	355.760,27
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	
<b>Total Redes</b>	Superficie (m <sup>2</sup> s)	446.486,88
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	125,50
	Superficie (m <sup>2</sup> s)	448.776,88
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	126,15

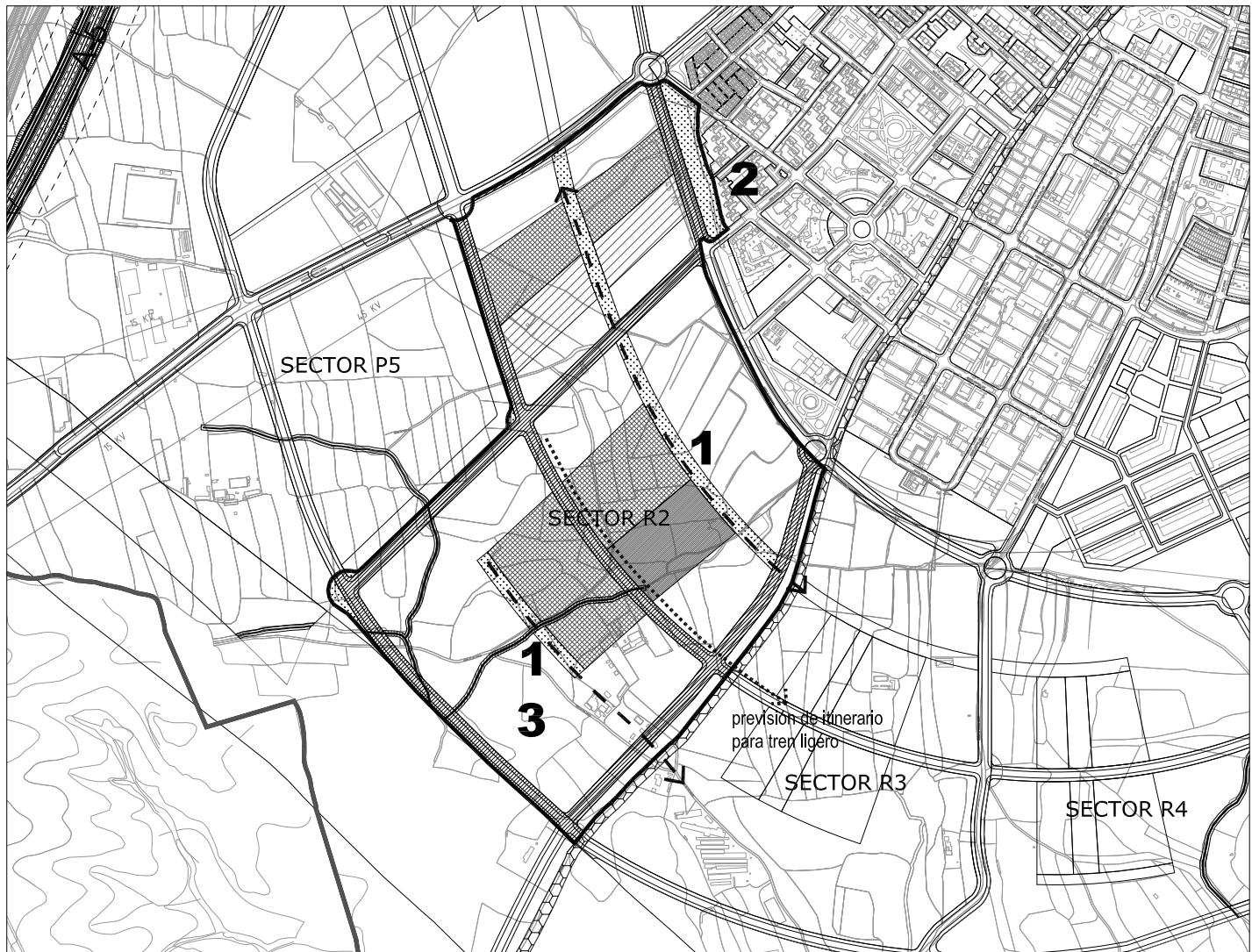
	TIPO	RESERVA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>ESTATALES</b>			
	Cauce público (existente)	2.290	
	Dominio Público Hidráulico	16.280	
	<b>Total Redes Estatales</b>		<b>18.570</b>
<b>REDES SUPRAMUNICIPALES</b>	<b>Vivienda Pública</b>		
	ER 2-6	25.731	
	ER 2-7	22.754	
	<b>Total Vivienda Pública</b>		<b>48.485</b>
	Equipamientos y Servicios		
	ER 2-5	38.550	
	<b>Total Redes Autonómicas</b>		<b>87.035</b>
	<b>Total Redes Supramunicipales</b>		<b>105.605</b>
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>	Vialio	114.836,88	
	<b>Total Infraestructuras</b>		<b>114.836,88</b>
<b>GENÉRICAS</b>	Equipamientos		
	ER 2-1	31.054	
	ER 2-2	25.454	
	ER 2-3	44.495	
	ER 2-4	47.778	
	ER 2-8	19.039	
	<b>Total Genéricas</b>		<b>167.820</b>
<b>ZONAS VERDES</b>	VR 2-1	19.961	
	VR 2-2	13.498	
	VR 2-3	17.161	
	VR 2-4	4.120	
	VR 2-5	5.960	
	<b>Total Zonas Verdes</b>		<b>60.700</b>
<b>TOTAL REDES</b>	<b>Total Redes Generales</b>		<b>448.961,88</b>

- 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

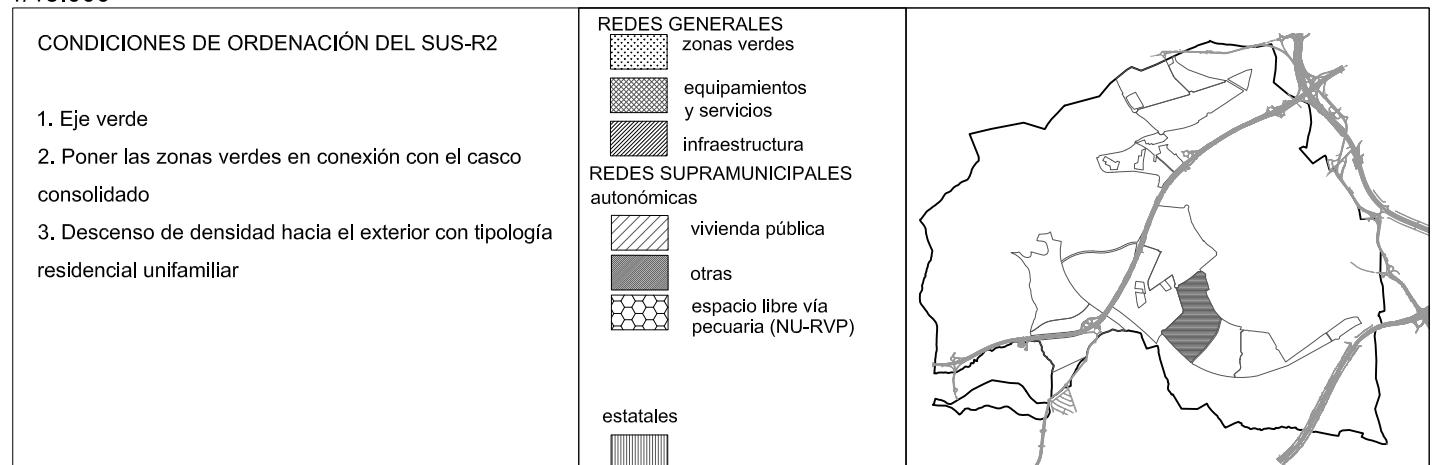
# SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-R2

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR .....	1.008.514,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE A EFECTOS DE CÓMPUTO DE APROVECHAMIENTO .....	1.066.224,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES (excepto existentes) .....	446.486,88 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES .....	2.290,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR .....	559.737,12 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO .....	0,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO EN EL USO GLOBAL DEL SECTOR ..	0,3373 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

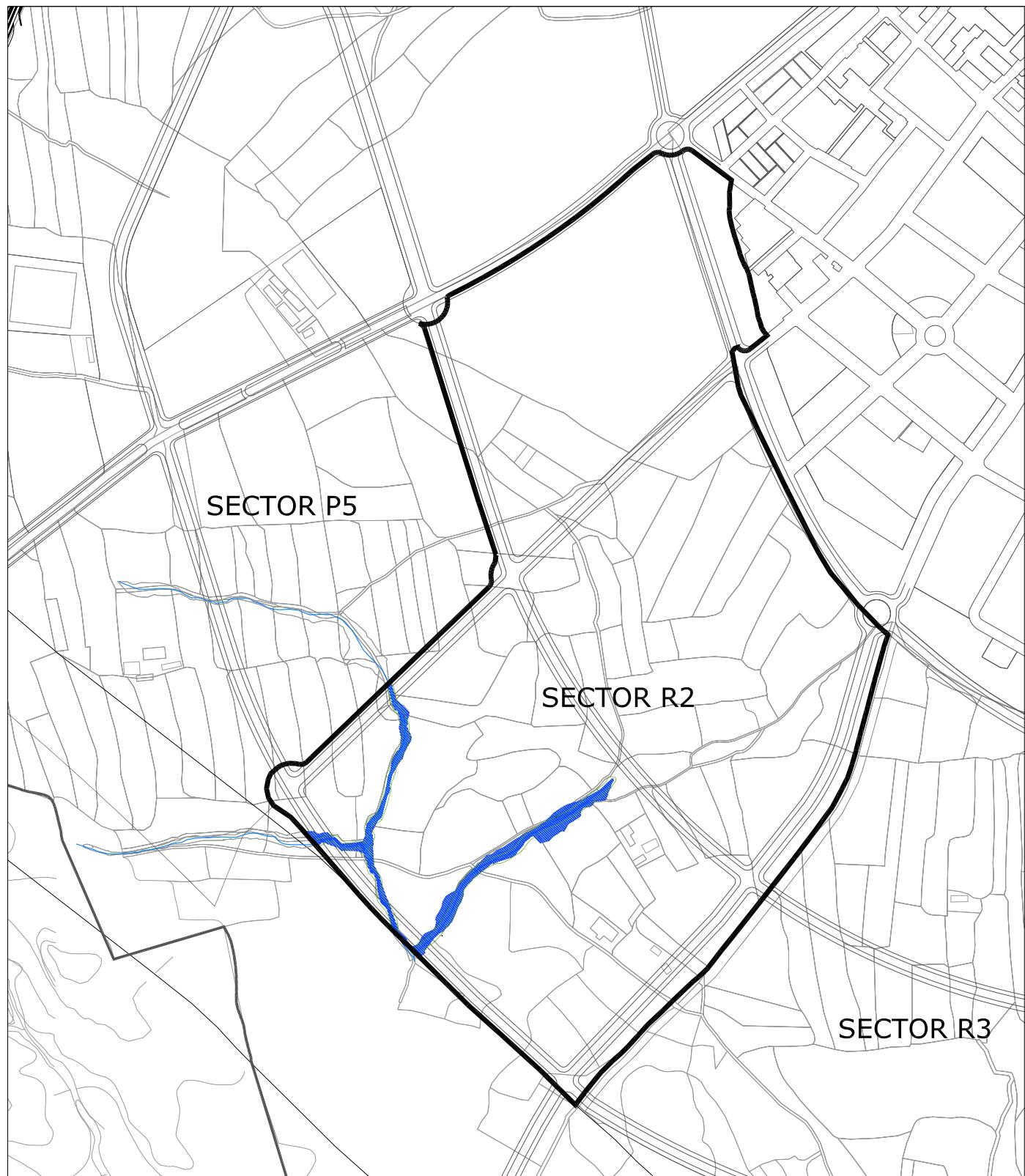


1/15.000



RESULTADO DEL ANÁLISIS HIDROLÓGICO  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-R2



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.

#### **4.2.3. 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.-	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 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 tráficos 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 eliminan 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.

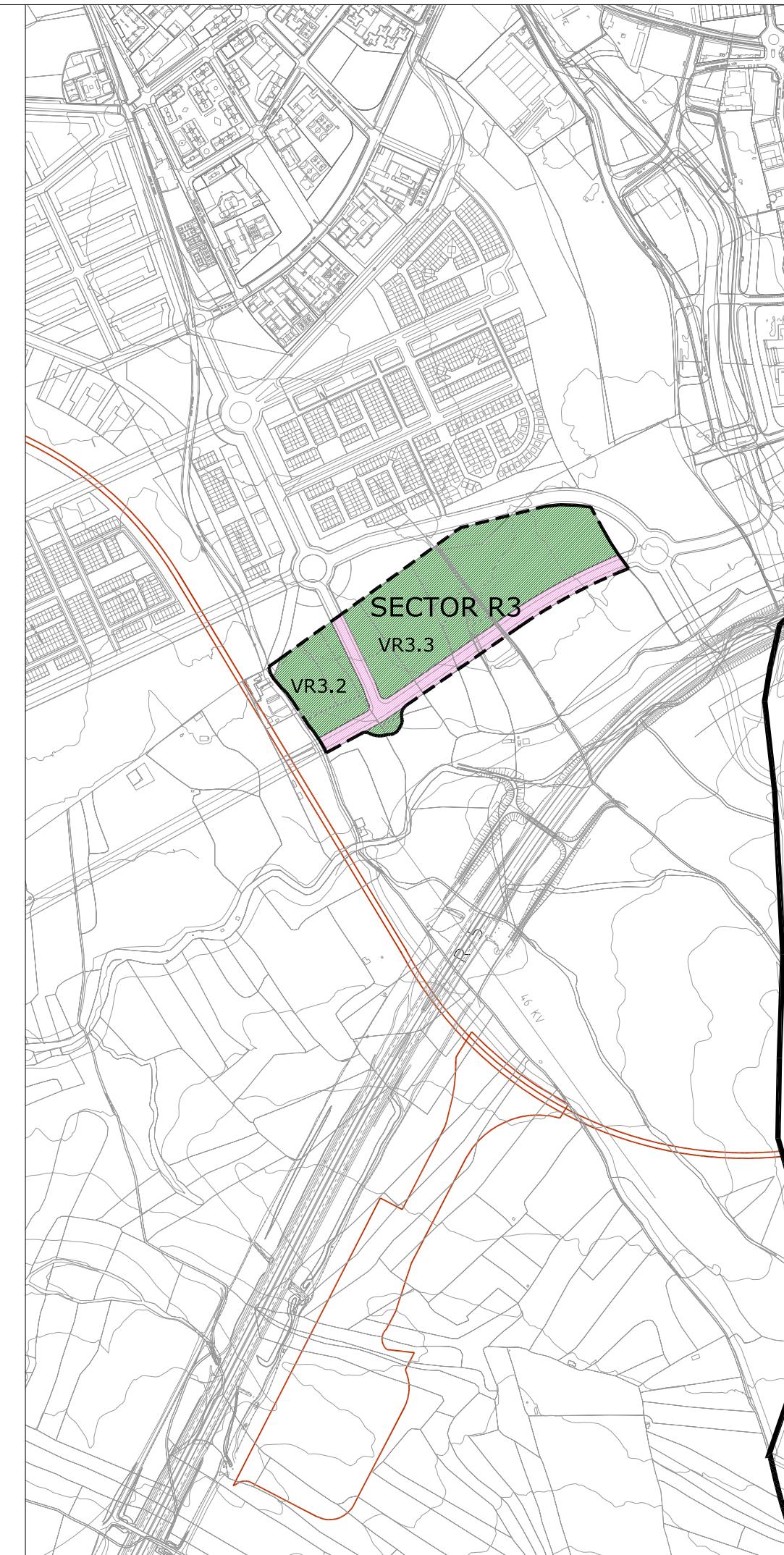
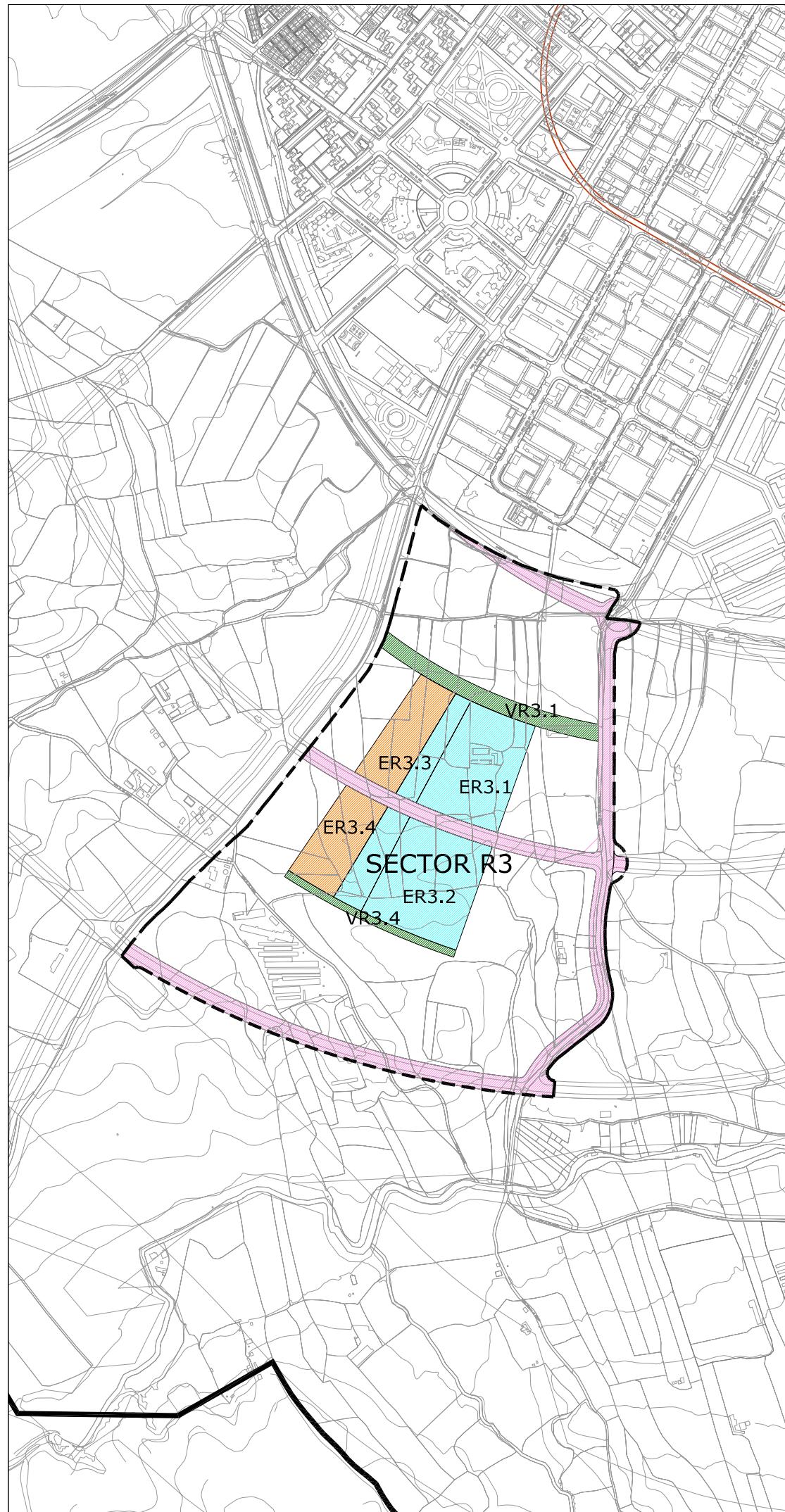
Los Planes Parciales aplicarán las medidas previstas en el estudio acústico del Plan General, debiendo realizar en cualquier caso los estudios acústicos específicos que permitan valorar de manera más detallada las condiciones y medidas a aplicar.

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 (m <sup>2</sup> s)	739.348,00
	Superficie Computable (m <sup>2</sup> s)	739.348,00
	Superficie neta sin Redes Generales ni Supramunicipales (m <sup>2</sup> s)	411.167,79
	Redes Estatales	Superficie (m <sup>2</sup> s) 0,00
		Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c 0,00
	Redes Supramunicipales (m <sup>2</sup> s)	Red de Vivienda Pública Superficie (m <sup>2</sup> s) 35.937,00
		Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c 13,69
	Redes Autonómicas	Otras Redes Superficie (m <sup>2</sup> s) 0,00
		Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c 0,00
	Redes Generales (m <sup>2</sup> s)	Red de Infraestructuras Superficie (m <sup>2</sup> s) 86.320,21
		Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c 33,01
	Red de Equipamientos Superficie (m <sup>2</sup> s) 85.830,00	
		Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c 32,82
	Red de Zonas Verdes Superficie (m <sup>2</sup> s) 120.230,00	
		Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c 45,98
	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	261.500,28
	Total Redes Adscritas excepto existentes	Superficie (m <sup>2</sup> s) 328.180,21
		Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c 125,50
	Total Redes	Superficie (m <sup>2</sup> s) 328.180,21
		Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c 125,50

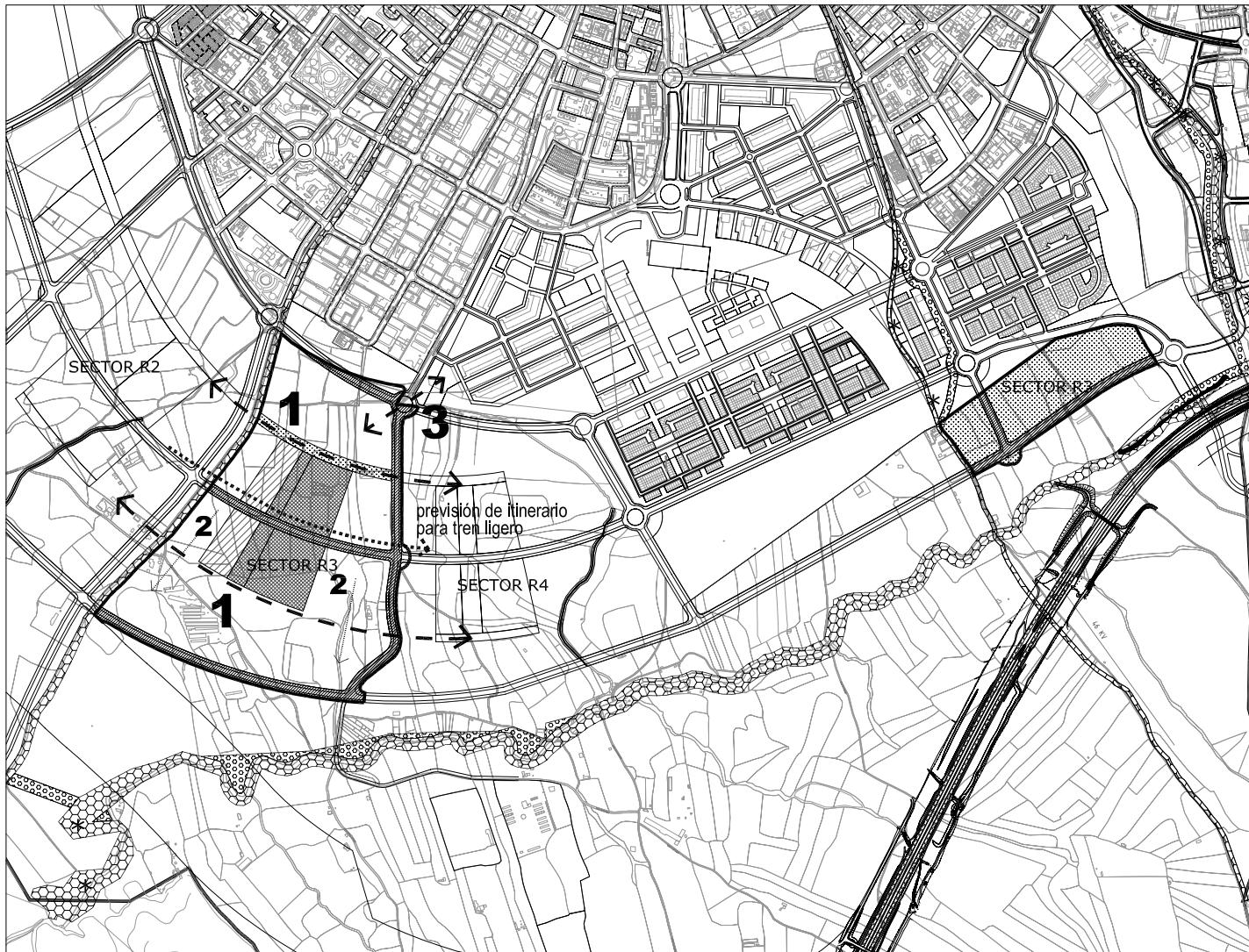
	TIPO	RESERVA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
	Estatales		
			0
	Autonómicas	Vivienda Pública	
		ER 3-3	17.760
		ER 3-4	18.177
		Total Vivienda Pública	35.937
		Otras Redes	0
		Total Redes Autonómicas	35.937
		Total Redes Supramunicipales	35.937
	Infraestructuras		
		Viario	86.320,21
		Total Infraestructuras	86.320,21
	Genéricas	Equipamientos	
		ER 3-1	39.389
		ER 3-2	46.441
		Total Genéricas	85.830
	Zonas Verdes		
		VR 3-1	13.682
		VR 3-2	20.633
		VR 3-3	80.805
		VR 3-4	5.110
		Total Zonas Verdes	120.230
		Total Redes Generales	292.380,21
		TOTAL REDES	328.317,21

- 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-R3

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR .....	739.348,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE A EFECTOS DE CÓMPUTO DE APROVECHAMIENTO .....	739.348,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES (excepto existentes) .....	328.180,21 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES .....	0,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR .....	411.167,79 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO .....	0,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO EN EL USO GLOBAL DEL SECTOR ..	0,3377 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



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)
estatales	
	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)



#### **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 tráficos 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 eliminan 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.

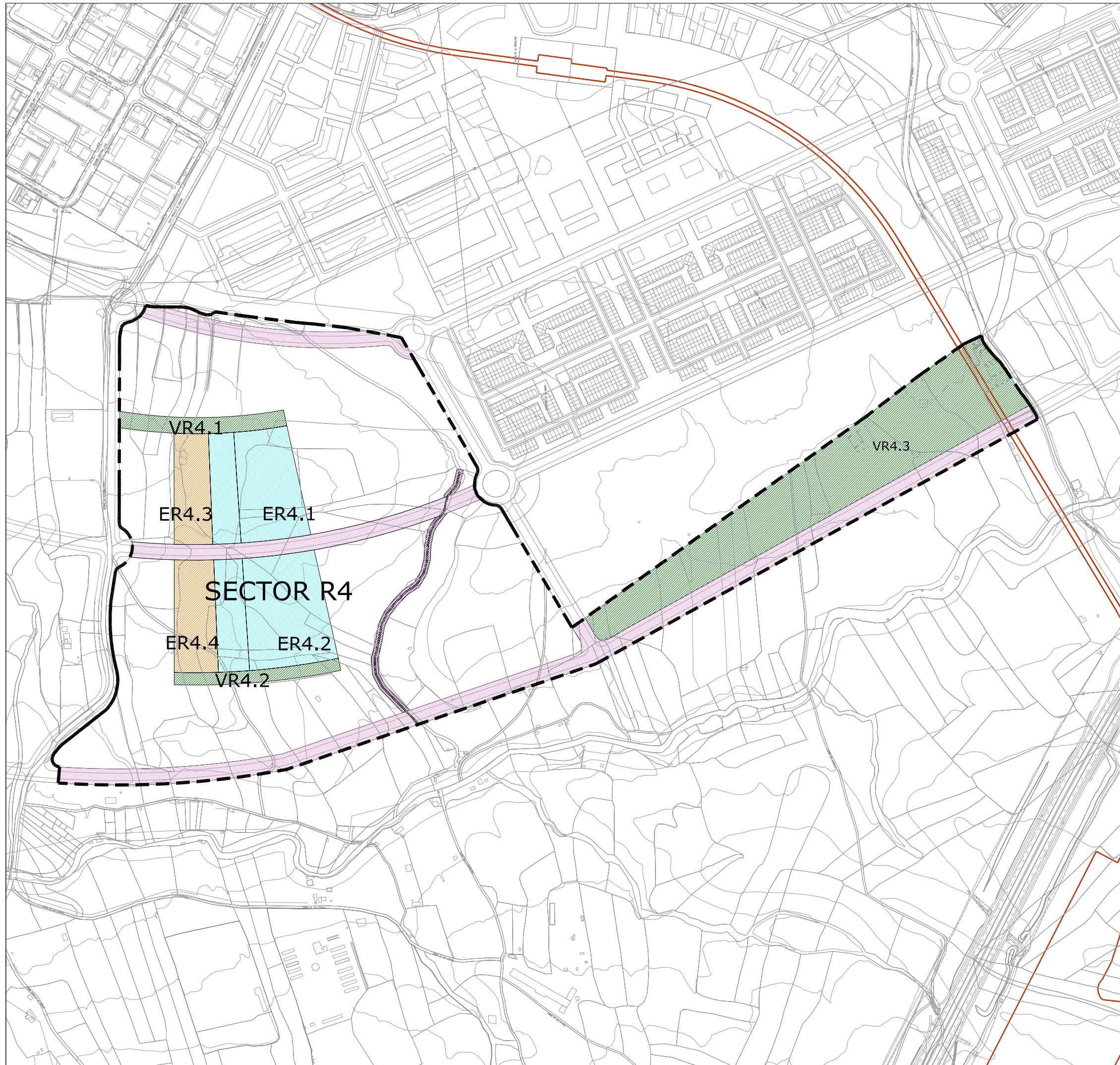
Los Planes Parciales aplicarán las medidas previstas en el estudio acústico del Plan General, debiendo realizar en cualquier caso los estudios acústicos específicos que permitan valorar de manera más detallada las condiciones y medidas a aplicar.

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**

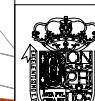
Deberán cumplirse las condiciones explicitadas en la página 200.



<b>Sector R4</b>	Superficie Total del sector (m <sup>2</sup> s)	713.811,00	
	Superficie computable (m <sup>2</sup> s)	712.713,00	
	Superficie neta sin Redes Generales ni Supramunicipales (m <sup>2</sup> s)	408.845,08	
<b>Redes Estatales</b>	Superficie (m <sup>2</sup> s)	5.938,00	
		4.840,00 (nuevas)	
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	2,01 (nuevas)	
<b>Redes Supramunicipales (m<sup>2</sup>s)</b>	Superficie (m <sup>2</sup> s)	30.600,00	
	Red de Vivienda Pública	12,69	
	Redes Autonómicas	0,00	
<b>Otras Redes</b>	Superficie (m <sup>2</sup> s)	0,00	
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	0,00	
<b>Redes Generales (m<sup>2</sup>s)</b>	Red de Infraestructuras	75.657,92	
		Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	31,37
	Red de Equipamientos	77.650,00	
		Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	32,20
	Zonas Verdes	115.120,00	
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	47,74	
<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>c)</b>		241.159,18	
<b>Total Redes Adscritas excepto existentes</b>	Superficie (m <sup>2</sup> s)	303.867,92	
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	126,00	
<b>Total Redes</b>	Superficie (m <sup>2</sup> s)	304.965,92	
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	126,46	

TIPO	RESERVA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Estatales		
Cauce Público (existente)(DPH)	1.098	
Protección de Cauce	4.840	
<b>Total Redes Estatales</b>	<b>5.938</b>	
Autonómicas	Vivienda Pública	
	ER 4-3	14.142
	ER 4-4	16.458
	<b>Total Vivienda Pública</b>	<b>30.600</b>
	Otras Redes	0
<b>Total Redes Autonómicas</b>	<b>30.600</b>	
<b>Total Redes Supramunicipales</b>	<b>36.538</b>	
Infraestructuras		
	Vialio	75.657,92
	<b>Total Infraestructuras</b>	<b>75.657,92</b>
Genéricas	Equipamientos	
	ER 4-1	34.350
	ER 4-2	43.300
<b>Total Genéricas</b>	<b>77.650</b>	
Zonas Verdes		
	VR 4-1	9.330
	VR 4-2	7.177
	VR 4-3	98.613
<b>Total Zonas Verdes</b>	<b>115.120</b>	
<b>Total Redes Generales</b>	<b>268.427,92</b>	
<b>TOTAL REDES</b>	<b>304.965,92</b>	

- 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



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN  
DEL PLAN GENERAL DE MÓSTOLES  
TEXTO REFUNDIDO

N. PLANO:  
-  
N. HOJA:  
-

ESCALA:  
1/7000  
TITULO:  
NOVIEMBRE 2008

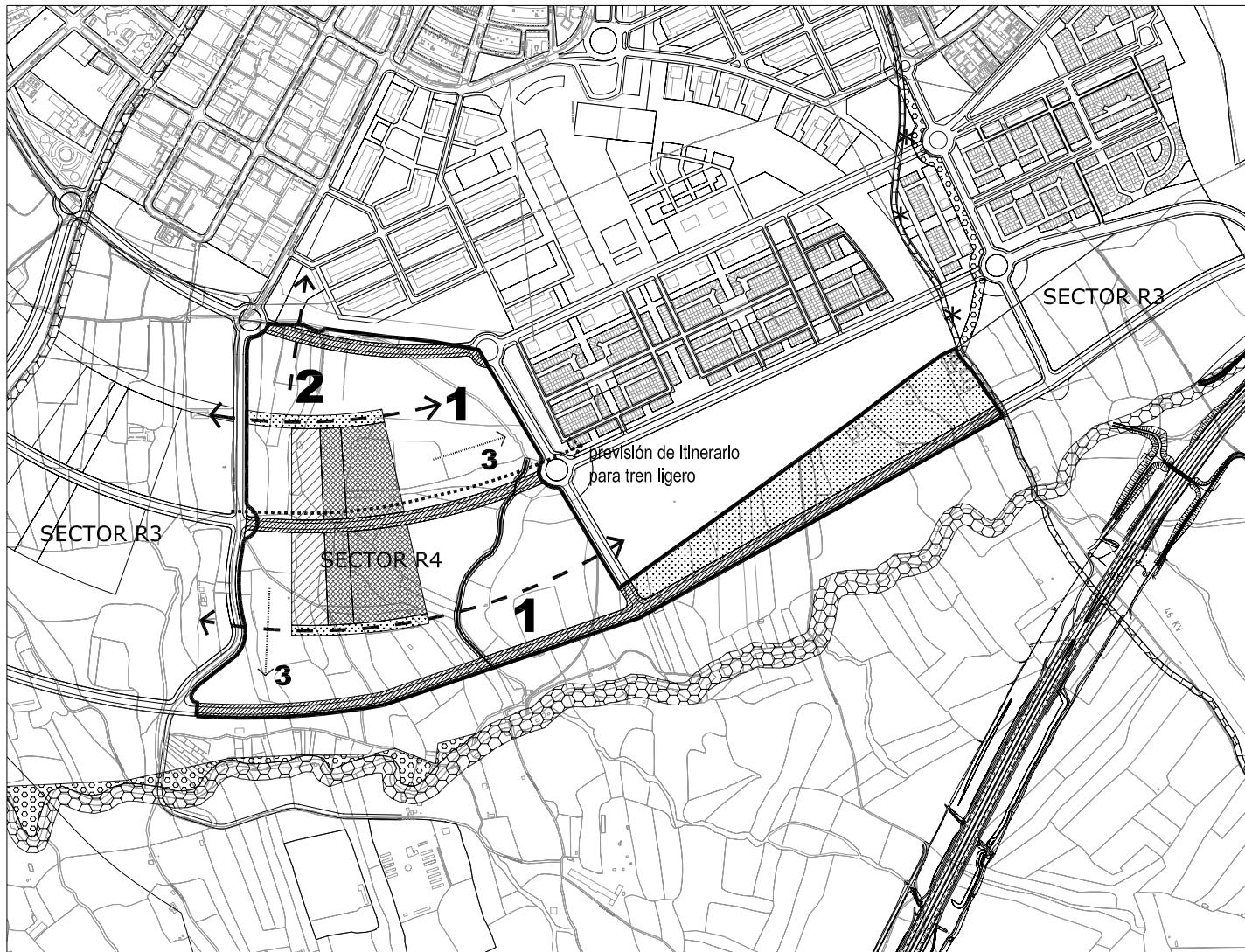
REDES  
SECTOR R4



# SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-R4

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR .....	713.811,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE A EFECTOS DE CÓMPUTO DE APROVECHAMIENTO .....	712.716,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES (excepto existentes) .....	303.867,92 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES .....	1.098,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR .....	408.845,08 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO .....	0,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO EN EL USO GLOBAL DEL SECTOR ..	0,3232 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



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

- [dotted pattern] zonas verdes
- [cross-hatch] equipamientos y servicios
- [diagonal hatching] infraestructura

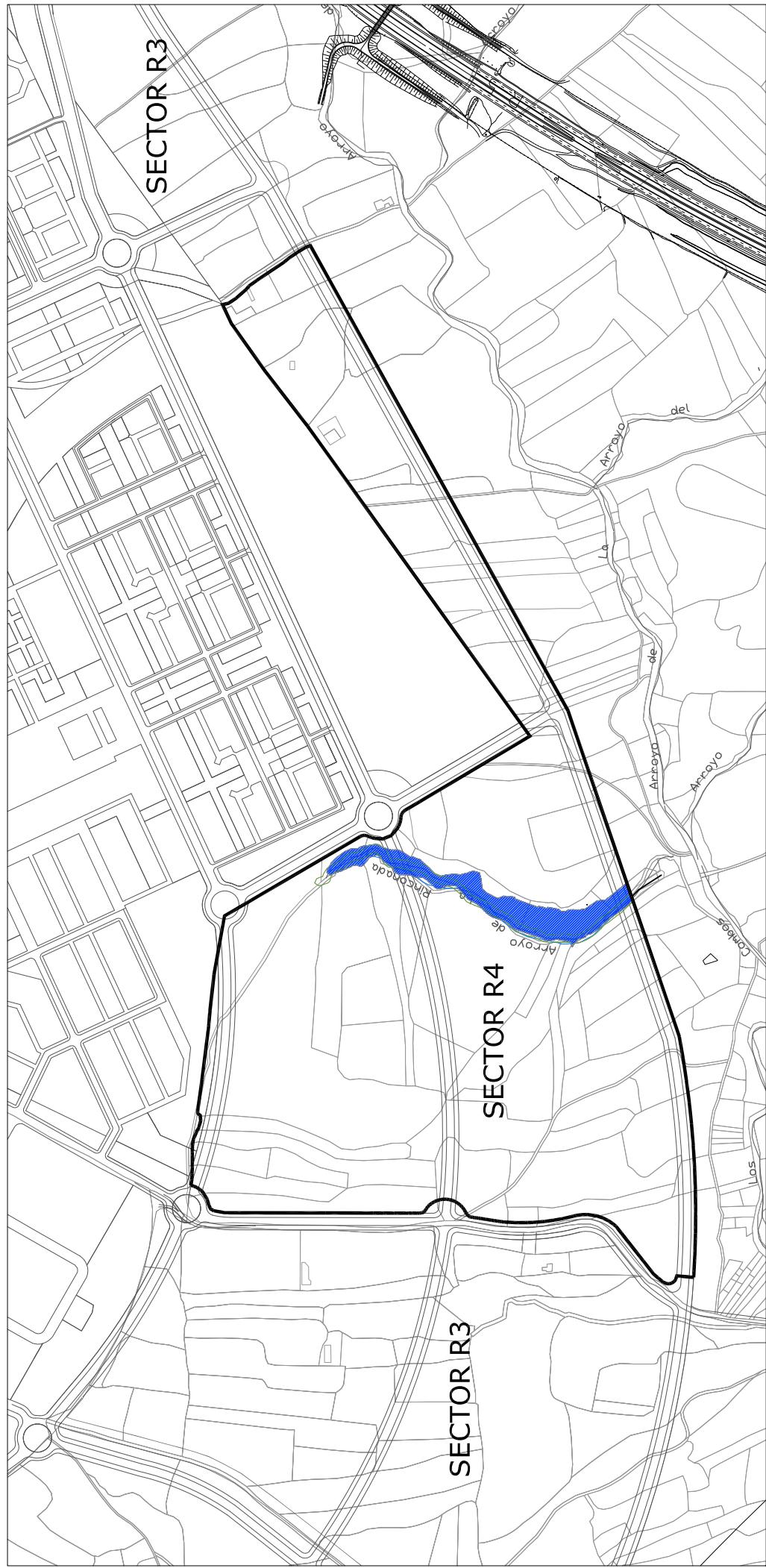
## REDES SUPRAMUNICIPALES autonómicas

- [diagonal hatching] vivienda pública
- [solid dark gray] otras
- [hexagonal pattern] espacio libre vía pecuaria (NU-RVP)
- [solid black] 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)
- [solid black] estatales



**RESULTADO DEL ANÁLISIS HIDROLÓGICO  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**S.U.S-R4**



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.

#### **4.2.5. 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-Navalcánero.

##### **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 condicionarán 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 eliminan 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.

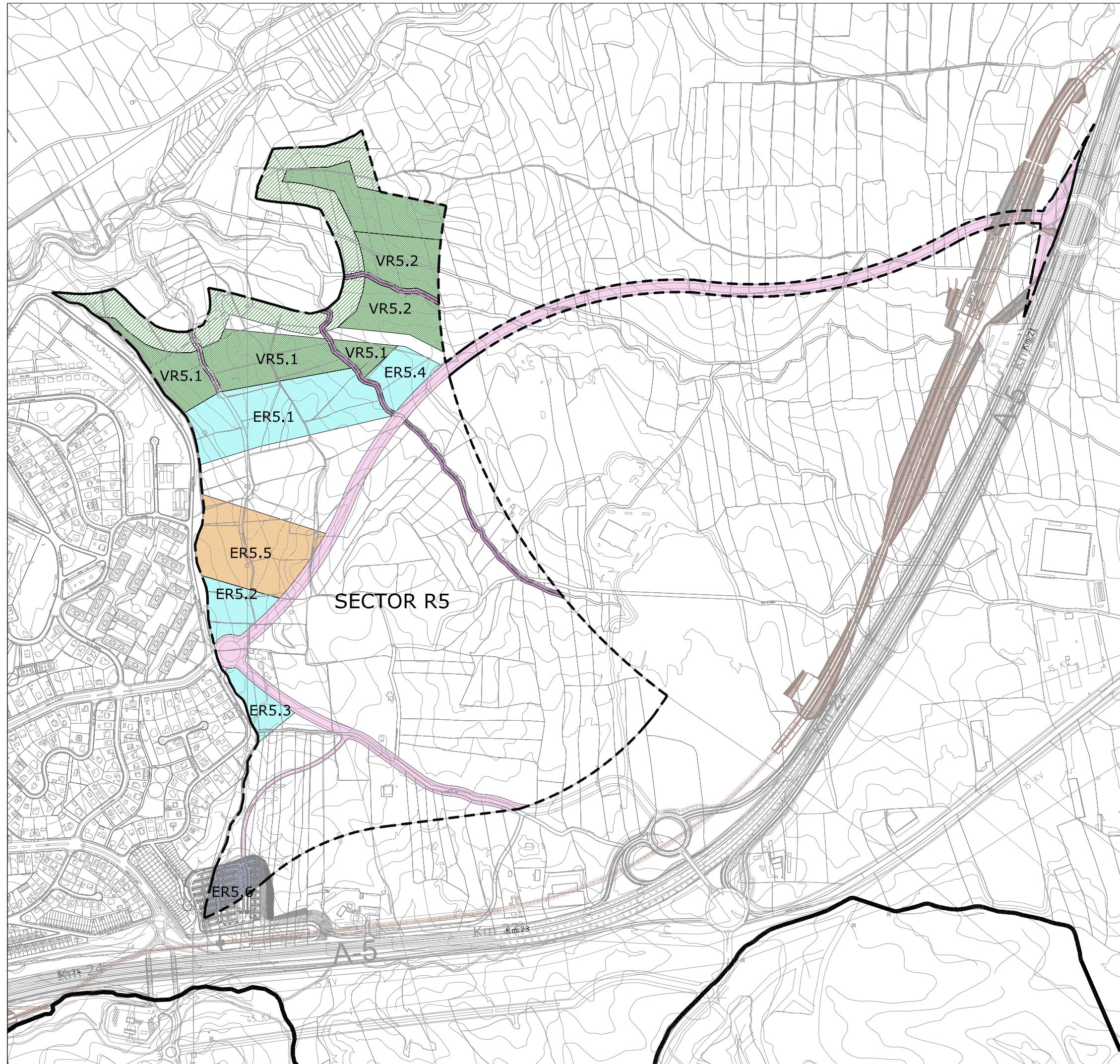
En cualquier caso, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, verificará el cumplimiento de todas las medidas, de acuerdo con el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y en base a las previsiones del Decreto 78/1999.

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.



REDES SUPRAMUNICIPALES	TIPO	RESERVA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
	<b>Estatales</b>		
	Cauce Público DPH (existente)	2.800	
	Protección de Cauce	13.330	
	<b>Total Redes Estatales</b>		<b>16.130</b>
	<b>Autonómicas</b>		
	Vivienda Pública	ER 5-5	48.264
	<b>Total Vivienda Pública</b>		<b>48.264</b>
	Otras Redes	Ferrocarril	12.974
	<b>Total Redes Autonómicas</b>		<b>61.238</b>
	<b>Total Redes Supramunicipales</b>		<b>77.368</b>
REDES GENERALES	<b>Infraestructuras</b>		
		Viario	103.390
	<b>Total Infraestructuras</b>		<b>103.390</b>
	<b>Genéricas</b>	Equipamientos	
		ER 5-1	62.631
		ER 5-2	16.006
		ER 5-3	7.859
		ER 5-4	14.274
	<b>Total Genéricas</b>		<b>100.770</b>
	<b>Zonas Verdes</b>		
TOTAL REDES		VR 5-1	60.599
		VR 5-2	75.471
	<b>Total Zonas Verdes</b>		<b>136.070</b>
	<b>Total Redes Generales</b>		<b>340.230</b>
	<b>TOTAL REDES</b>		<b>417.598</b>

- — — 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
-  ZONAS VERDES DE PROTECCIÓN DE BORDE DE PARQUE



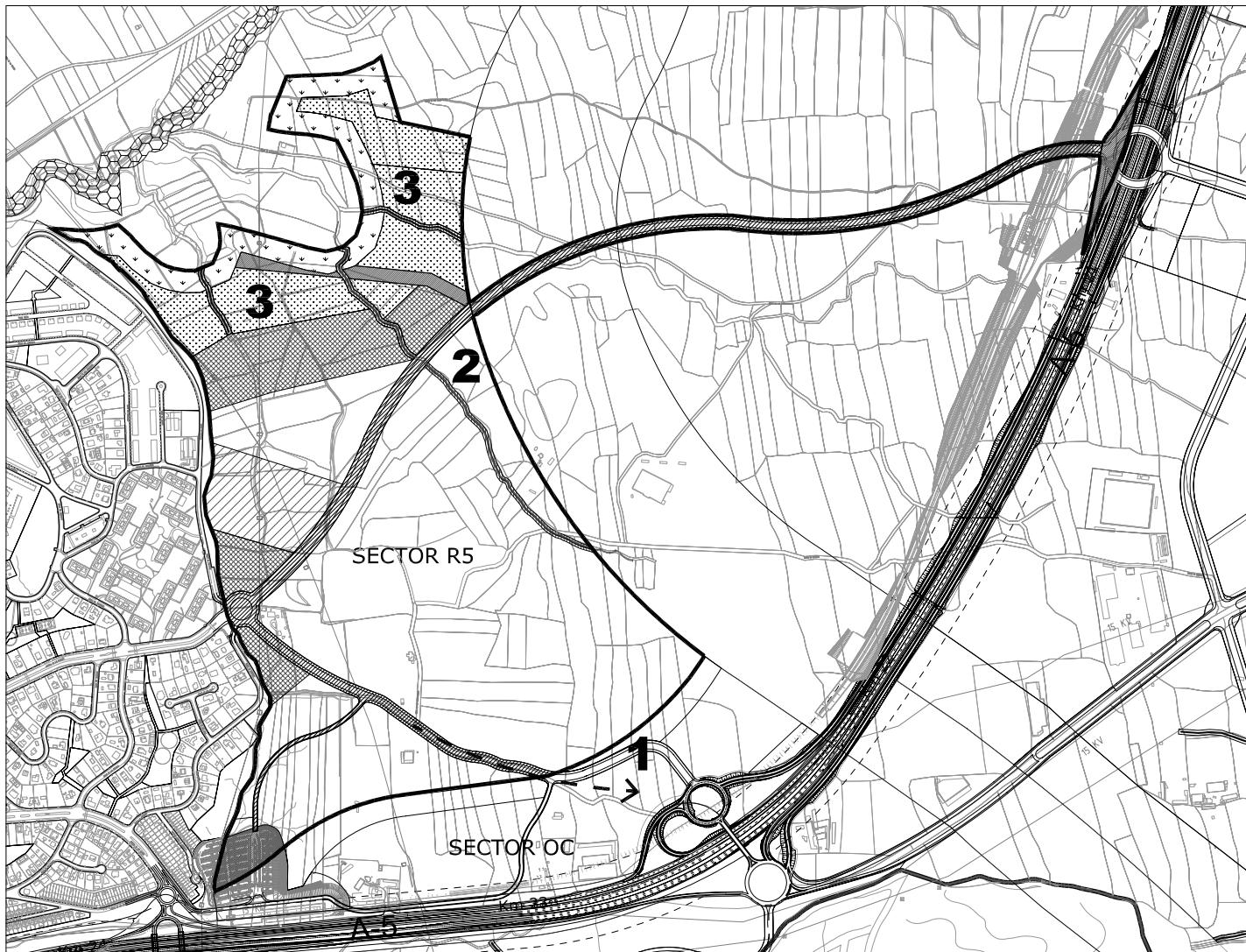
## REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MÓSTOLES TEXTO REFUNDIDO

ESCALA:  
1/9000

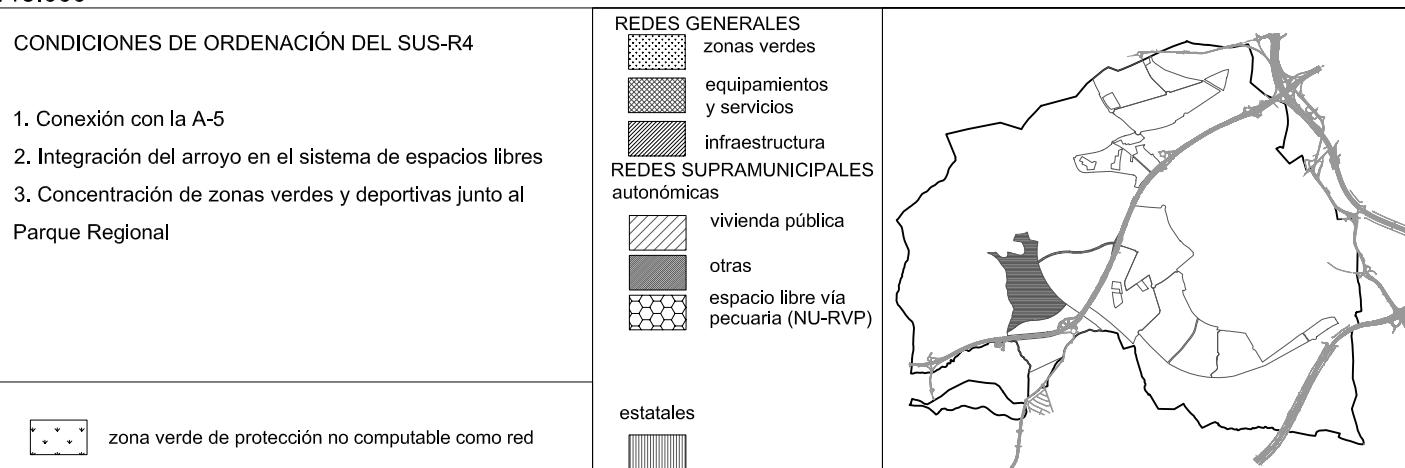
# SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-R5

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR .....	1.180.502,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE A EFECTOS DE CÓMPUTO DE APROVECHAMIENTO .....	1.177.702,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES (excepto existentes) .....	414.798,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES .....	2.800,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR .....	762.904,00 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO .....	0,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO EN EL USO GLOBAL DEL SECTOR ..	0,2881 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

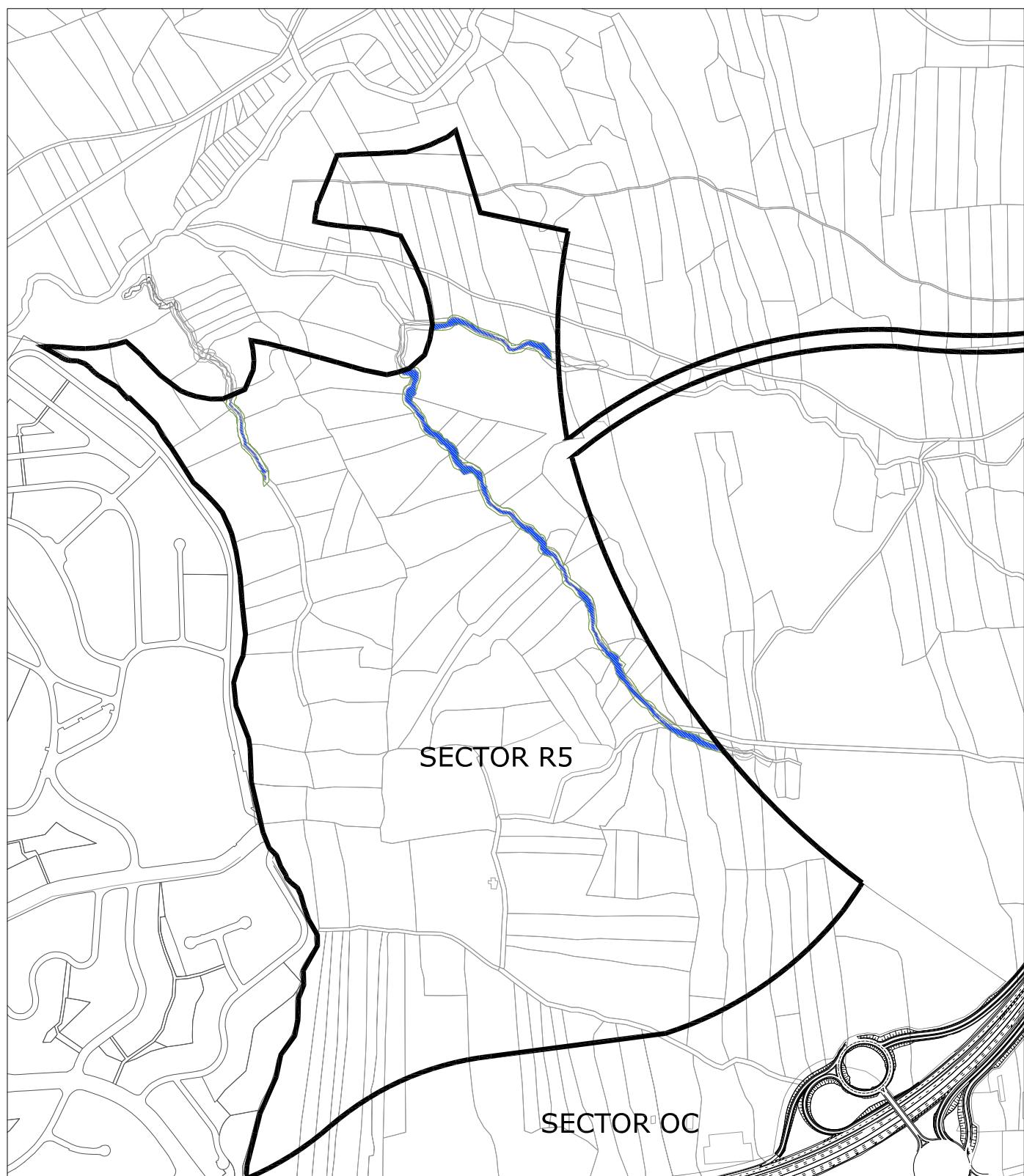


1/15.000



RESULTADO DEL ANÁLISIS HIDROLÓGICO  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-R5



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.

#### **4.2.6. 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 eliminan 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.

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:

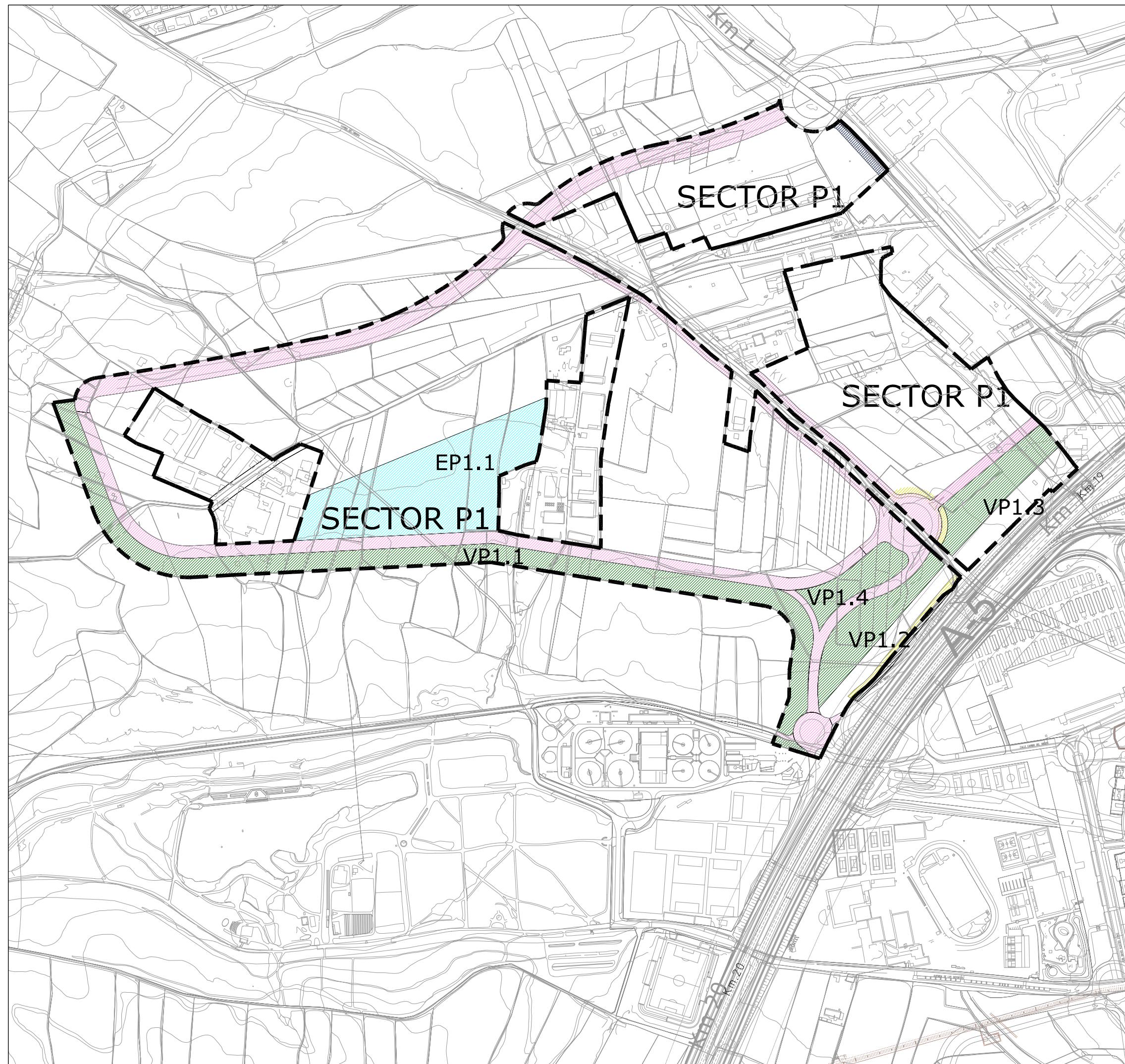
- Establecer el blanco ambiental en la situación preoperacional del ámbito.
- Identificar, en su caso, las posibles afecciones a la calidad del suelo en los siguientes emplazamientos:
  - Antiguo vertedero municipal del Camino de Pajarillas, Polígono 22, Parcela 34 (en la parte que se incluye en el Sector).
  - 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.



<b>Sector P1</b>	Superficie Total del sector (m <sup>2</sup> s)	648.687,00
	Superficie Computable (m <sup>2</sup> s)	648.687,00
	Superficie neta sin Redes Generales ni Supramunicipales (m <sup>2</sup> s)	431.277,00
Redes Supramunicipales (m <sup>2</sup> s)	Redes Estatales	Superficie (m <sup>2</sup> s) 0,00
		Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c 0,00
	Redes Autonómicas	Superficie (m <sup>2</sup> s) 0,00
		Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c 0,00
		Superficie (m <sup>2</sup> s) 7.850,00
		Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c 3,00
		Superficie (m <sup>2</sup> s) 81.240,00
		Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c 31,01
	Red de Infraestructuras	Superficie (m <sup>2</sup> s) 46.140,00
	Red de Equipamientos	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c 17,61
Redes Generales (m <sup>2</sup> s)	Red de Zonas Verdes	Superficie (m <sup>2</sup> s) 82.180,00
		Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c 31,37
	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	261.955,46
Total Redes Adscritas excepto existentes	Superficie (m <sup>2</sup> s)	217.410,00
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	83,00
Total Redes	Superficie (m <sup>2</sup> s)	217.410,00
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	83,00
REDES SUPRAMUNICIPALES	TIPO	RESERVA
	Estatales	
		Total Redes Estatales 0
	Autonómicas	Vivienda Pública
		Total Vivienda Pública
		Otras Redes
		M-856 1.750
REDES GENERALES		VP-SUS 6.100
		Total Redes Autonómicas 7.850
		Total Redes Supramunicipales 7.850
	Infraestructuras	
		Vario 81.240
		Total Infraestructuras 81.240
	Genéricas	Equipamientos
		EP 1-I 46.140
		Total Genéricas 46.140
	Zonas Verdes	
		VP 1-1 46.759
		VP 1-2 13.411
		VP 1-3 13.530
		VP 1-4 8.480
		Total Zonas Verdes 82.180
		Total Redes Generales 209.560
<b>TOTAL REDES</b>		<b>217.410</b>

LÍMITE DEL SECTOR

RED SUPRAMUNICIPAL ESTATAL

#### **RED SUPRAMUNICIPAL AUTONÓMICA**

DE VIVIENDA PÚBLICA

VIAS PECUARIAS

OTRAS REDES

**RED GENERAL:**

## **DE INFRAESTRUCTURA DE EQUIPAMIENTOS**

DE ZONAS VERDES

REVISED

DEL PLAN C

**TEXT**

**SCALA:** \_\_\_\_\_ **TITULO:** \_\_\_\_\_

1/6000

OVIEMBRE 2008



## REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MÓSTOLES TEXTO REFUNDIDO

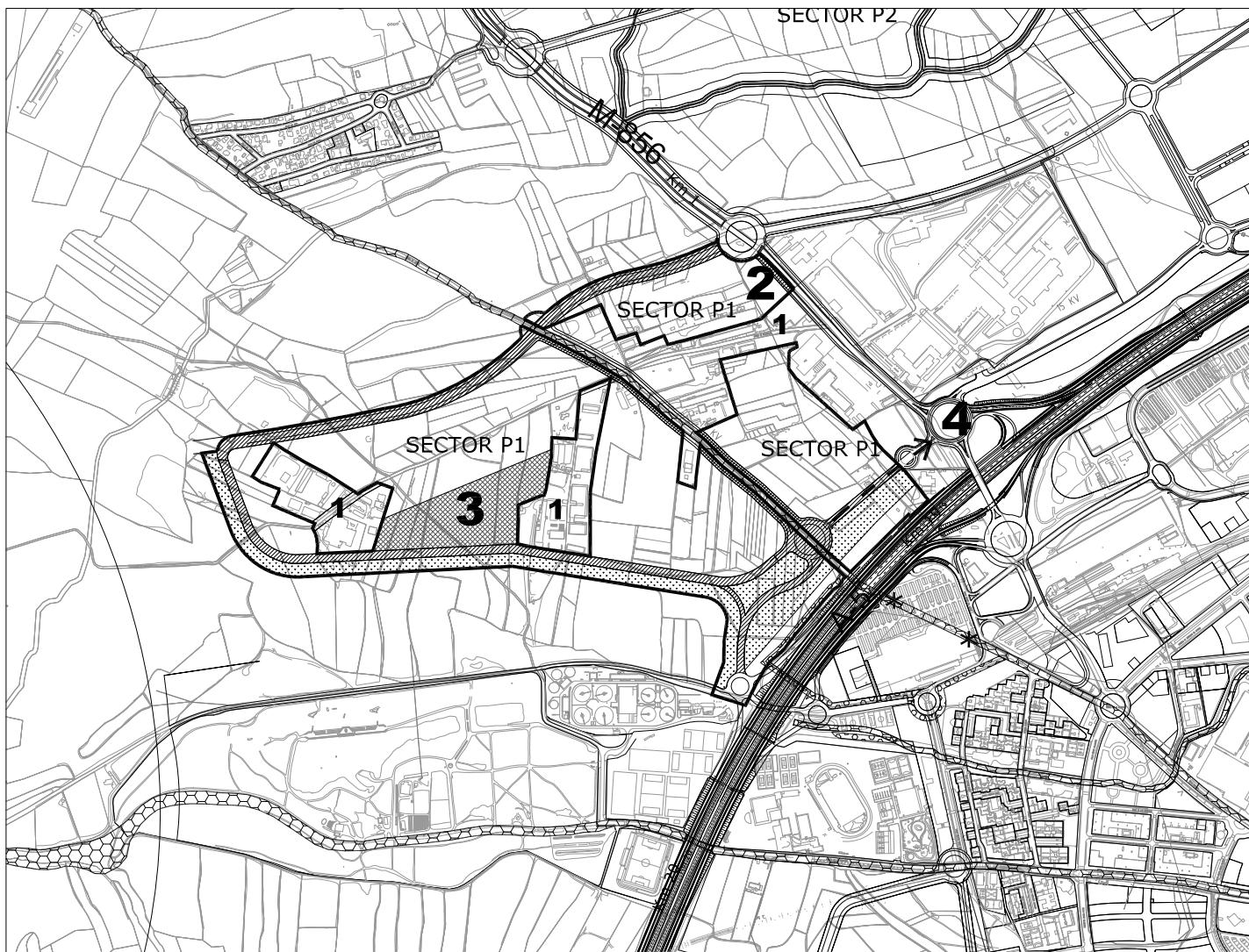
N PLANO:  
—

N HOJA:  
—

# SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-P1

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR .....	648.687,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE A EFECTOS DE CÓMPUTO DE APROVECHAMIENTO .....	648.687,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES (excepto existentes) .....	217.410,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES .....	0,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR .....	431.277,00 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO .....	0,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO EN EL USO GLOBAL DEL SECTOR ..	0,4160 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



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 tratar según Ley 8/1998 de VP de la CM (NU-RVP)
estatales	* tramo de vía pecuaria intrusado (tramitar cambio de trazado según Ley 8/1998 de VP de la CM)



#### **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 condicionarán 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 tratar 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 tratar.

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 eliminan 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.

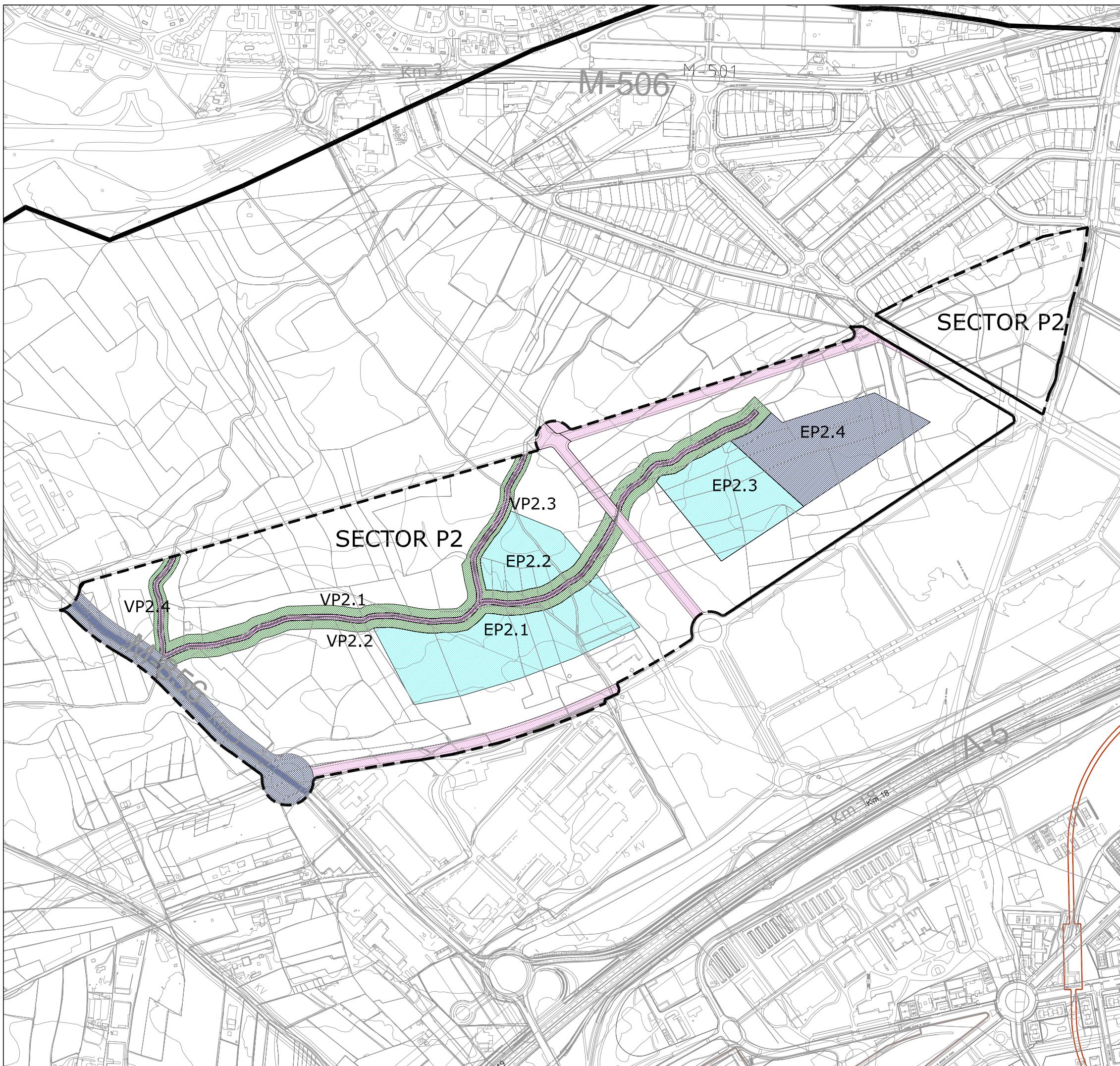
En la fase de aprobación inicial del Plan Parcial se incluirá como anexo un estudio de caracterización de suelos para ser informado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio dirigido a establecer el blanco ambiental en la situación preoperacional del ámbito. En dicha caracterización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



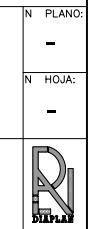
<b>Sector P2</b>	Superficie Total del sector (m <sup>2</sup> s)	985.704,00
	Superficie Computable (m <sup>2</sup> s)	972.548,00
	Superficie neta sin Redes Generales ni Supramunicipales (m <sup>2</sup> s)	646.620,00
	Redes Estatales	24.355,00
<b>Redes Supramunicipales (m<sup>2</sup>s)</b>	Superficie (m <sup>2</sup> s)	20.138,00 (nuevas)
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	5,13 (nuevas)
	Red de Vivienda Pública	0,00
	Redes Autonómicas	80.889,00
<b>Otras Redes</b>	Superficie (m <sup>2</sup> s)	71.950,00 (nuevas)
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	18,32 (nuevas)
	Red de Infraestructuras	51.660,00
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	13,16
<b>Redes Generales (m<sup>2</sup>s)</b>	Superficie (m <sup>2</sup> s)	131.500,00
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	33,49
	Red de Equipamientos	50.680,00
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	12,91
Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)		392.701,34
Total Redes Adscritas excepto existentes		325.928,00
Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c		83,00
Superficie (m <sup>2</sup> s)		339.084,00
Total Redes		Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c
		86,35

	TIPO	RESERVA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>REDES SUPRAMUNICIPALES</b>	Estatales	Cauce Público DPH (existente)	4.217
		Protección de Cauce	20.138
	Total Redes Estatales		24.355
<b>REDES GENERALES</b>	Autonómicas	Vivienda Pública	
		Total Vivienda Pública	
	Otras Redes	EP 2-4	50.150
		M-856 (existente)	8.939
		M-856	21.800
Total Redes Autonómicas			80.889
Total Redes Supramunicipales			105.244
<b>TOTAL REDES</b>	Infraestructuras	Vialio	51.660
		Total Infraestructuras	51.660
	Genéricas	Equipamientos	
		EP 2-1	66.225
		EP 2-2	24.253
		EP 2-3	41.022
Total Genéricas			131.500
<b>TOTAL REDES</b>	Zonas Verdes	VP 2-1	19.037
		VP 2-2	20.142
	Otras Redes	VP 2-3	9.591
Total Zonas Verdes			50.680
Total Redes Generales			233.840
			339.084

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



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN  
DEL PLAN GENERAL DE MÓSTOLES  
TEXTO REFUNDIDO



N. PLANO:  
-

N. HOJA:  
-

ESCALA:  
1/8000

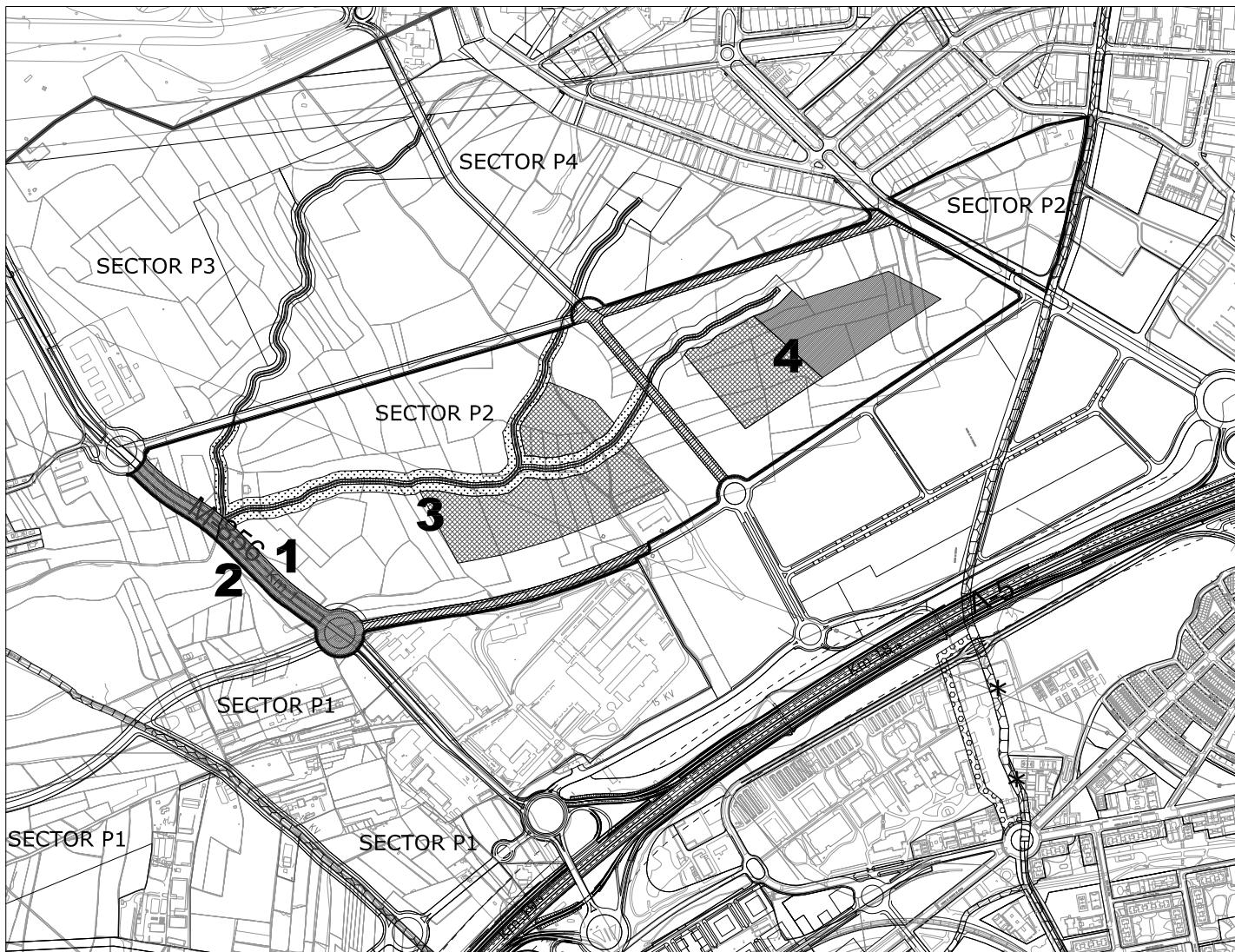
NOVIEMBRE 2008

TITULO:  
REDES  
SECTOR P2

# SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-P2

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR .....	985.704,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE A EFECTOS DE CÓMPUTO DE APROVECHAMIENTO .....	972.548,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES (excepto existentes) .....	325.928,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES .....	4.217,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR .....	646.620,00 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO .....	0,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO EN EL USO GLOBAL DEL SECTOR ..	0,4159 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



1/15.000

## CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUS-P2

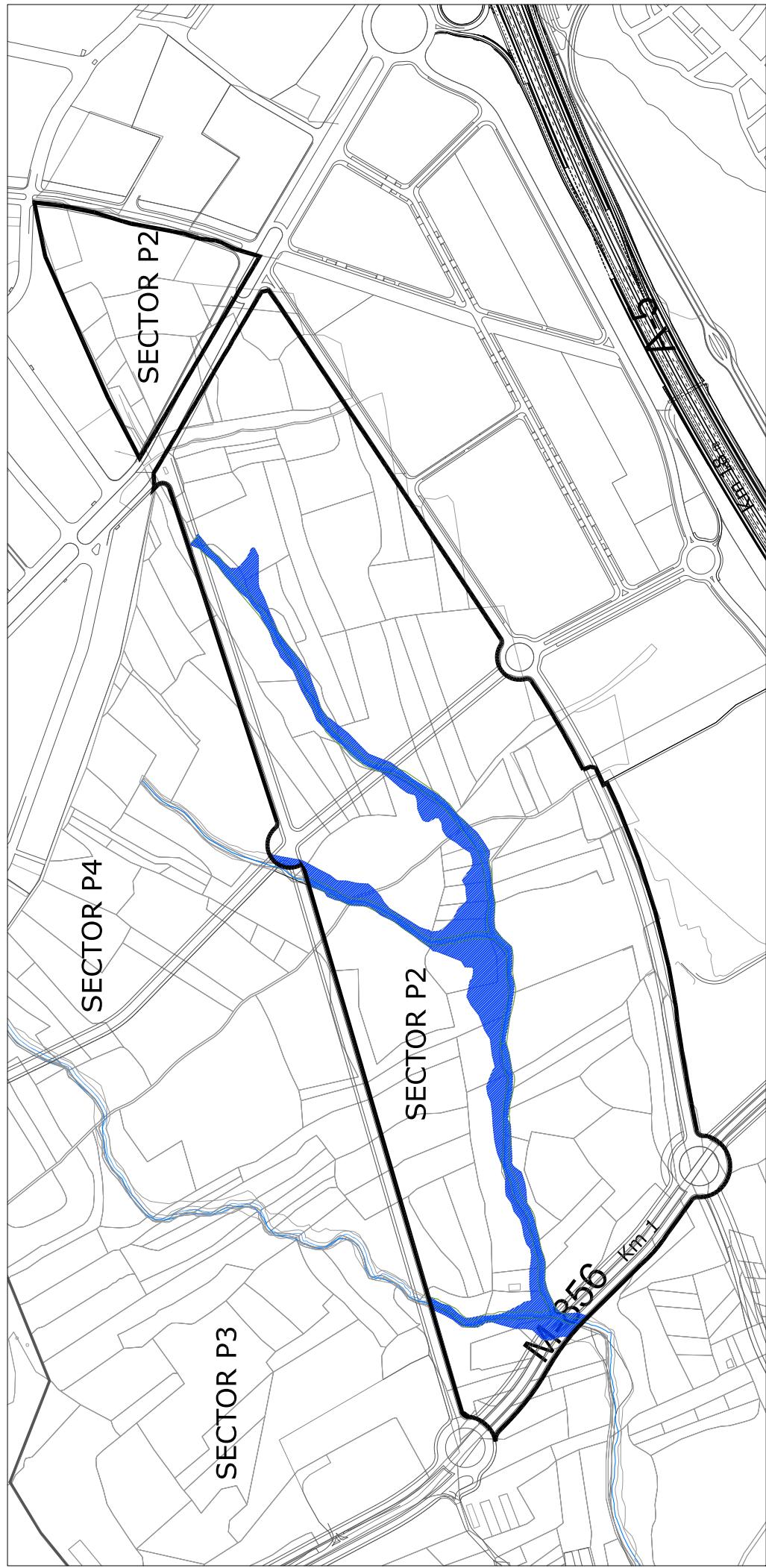
1. Ubicación de usos terciarios en los bordes sur y oeste.
2. Ampliación de la carretera con vías de servicios y aceras amplias.
3. Localización de zonas verdes y equipamientos junto a arroyo.
4. Localización de equipamientos en conexión con itinerario peatonal y verde.

REDES GENERALES	
[zona verde]	zonas verdes
[equipamiento]	equipamientos
[infraestructura]	infraestructura
REDES SUPRAMUNICIPALES autónomas	
[vivienda pública]	vivienda pública
[otras]	otras
[espacio libre vía pecuaria (NU-RVP)]	espacio libre vía pecuaria (NU-RVP)
[trazado alternativo a tratar según Ley 8/1998 de VP de la CM (NU-RVP)]	trazado alternativo a tratar según Ley 8/1998 de VP de la CM (NU-RVP)
[tramo de vía pecuaria intrusivo (tramar cambio de trazado según Ley 8/1998 de VP de la CM)]	tramo de vía pecuaria intrusivo (tramar 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



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.

límite del sector      ——— cauce  
zona de servidumbre      ——— zona inundable

#### **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 condicionarán 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 eliminan 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.

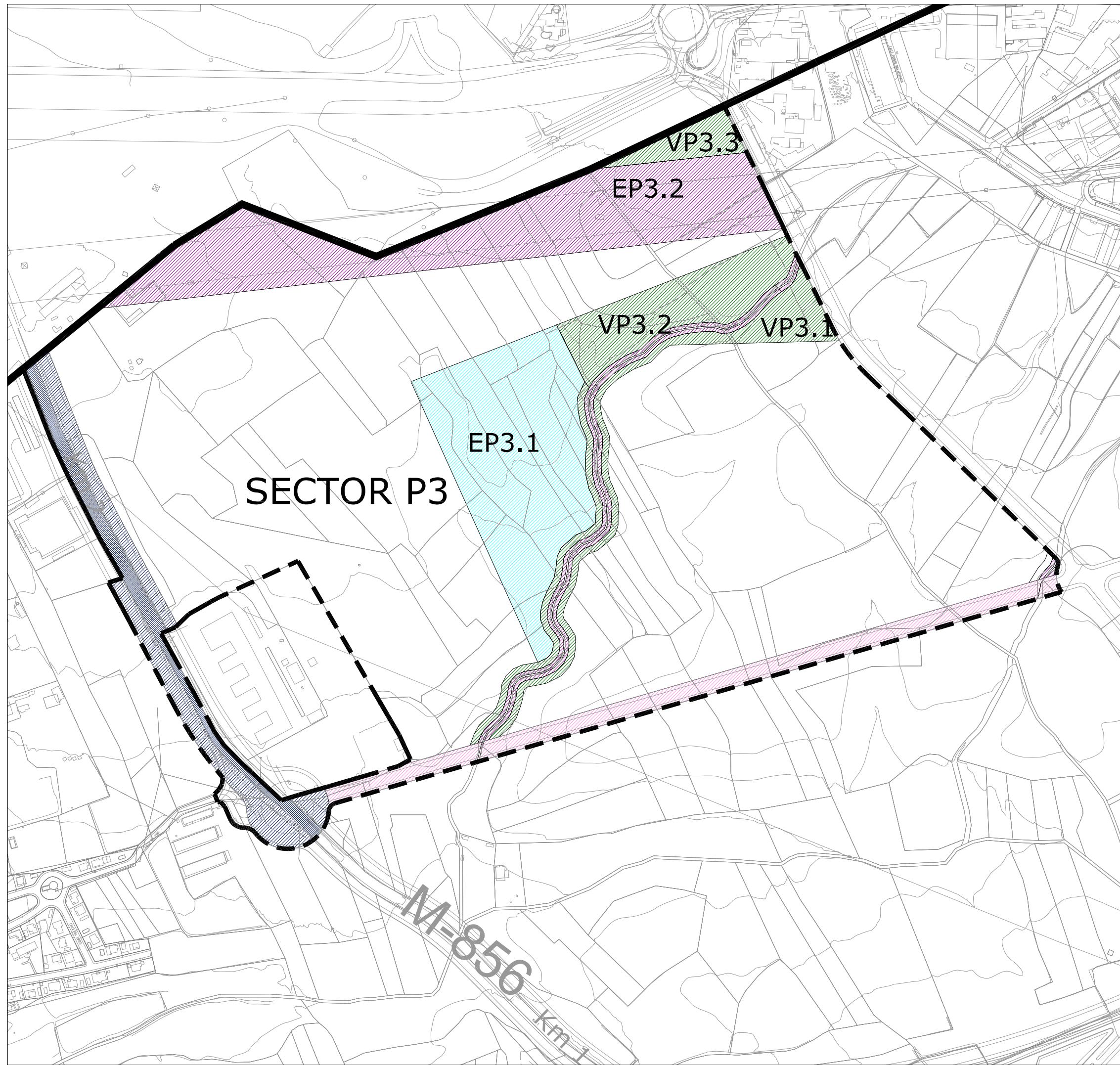
9. Como anexo a la documentación de aprobación inicial del correspondiente Plan Parcial, un estudio de caracterización del suelo del Sector dirigido a los siguientes objetivos:

- 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.



<b>Sector P3</b>	Superficie Total del sector (m <sup>2</sup> s)	713.350,00
	Superficie Computable (m <sup>2</sup> s)	703.900,00
	Superficie neta sin Redes Generales ni Supramunicipales (m <sup>2</sup> s)	467.975,00
	Redes Estatales	81.265,00
		79.370,00 (nuevas)
	Redes Supramunicipales (m <sup>2</sup> s)	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c 27,92 (nuevas)
	Red de Vivienda Pública	Superficie (m <sup>2</sup> s) 0,00
	Redes Autonómicas	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c 0,00
	Otras Redes	Superficie (m <sup>2</sup> s) 31.430,00
		23.875,00 (nuevas)
		Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c 8,40
	Redes Generales (m <sup>2</sup> s)	Red de Infraestructuras Superficie (m <sup>2</sup> s) 26.280,00
		Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c 9,25
	Red de Equipamientos Superficie (m <sup>2</sup> s) 56.850,00	
		Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c 20,00
	Red de Zonas Verdes Superficie (m <sup>2</sup> s) 49.550,00	
		Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c 17,43
	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	284.244,21
Total Redes Adscritas	Superficie (m <sup>2</sup> s)	235.925,00
excepto existentes	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	83,00
Total Redes	Superficie (m <sup>2</sup> s)	245.735,00
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	86,33

TIPO	RESERVA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Estatales	Cauce Público DPH (existente)	1.895
	Protección de Cauce	9.000
	Passillo Eléctrico EP 3-2	70.370
<b>Total Redes Estatales</b>		<b>81.265</b>
Autonómicas	Vivienda Pública	
	Total Vivienda Pública	
	Otras Redes	
	M-856 (existente)	7.555
	M-856	23.875
<b>Total Redes Autonómicas</b>		<b>31.430</b>
<b>Total Redes Supramunicipales</b>		<b>112.695</b>
Infraestructuras	Vario	26.280
<b>Total Infraestructuras</b>		<b>26.280</b>
Genéricas	Equipamientos	EP 3-1 56.850
<b>Total Genéricas</b>		<b>56.850</b>
Zonas Verdes	VP 3-1	14.580
	VP 3-2	28.089
	VP 3-3	6.881
<b>Total Zonas Verdes</b>		<b>49.550</b>
<b>Total Redes Generales</b>		<b>132.680</b>
<b>TOTAL REDES</b>		<b>245.375</b>

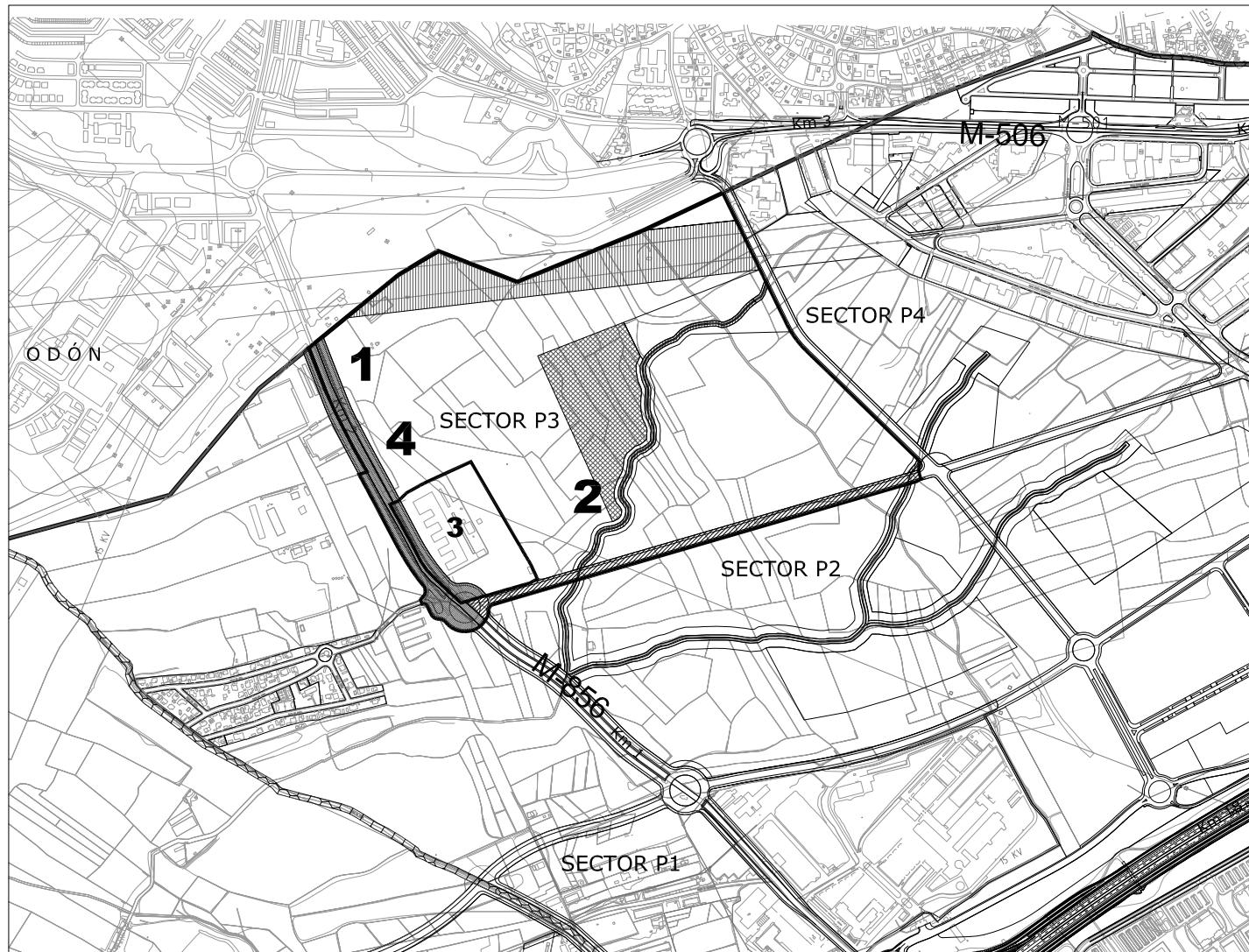
- LÍMITE DEL SECTOR
- RED SUPRAMUNICIPAL ESTATAL
- RED SUPRAMUNICIPAL AUTONÓMICA:
- DE VIVIENDA PÚBLICA
- VÍAS PECUARIAS
- OTRAS REDES EXISTENTES
- OTRAS REDES PREVISTAS
- RED GENERAL:
- DE INFRAESTRUCTURAS
- DE EQUIPAMIENTOS
- DE ZONAS VERDES

	REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MÓSTOLES TEXTO REFUNDIDO	N PLANO:
		— N HOJA:
ESCALA: 1/5000	TÍTULO:	
NOVIEMBRE 2008		
	REDES SECTOR P3	

# SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-P3

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR .....	713.350,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE A EFECTOS DE CÓMPUTO DE APROVECHAMIENTO .....	703.900,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES (excepto existentes) .....	235.925,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES .....	1.895 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR .....	467.975,00 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO .....	0,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO EN EL USO GLOBAL DEL SECTOR ..	0,4159 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



1/15.000

## CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUS-P3

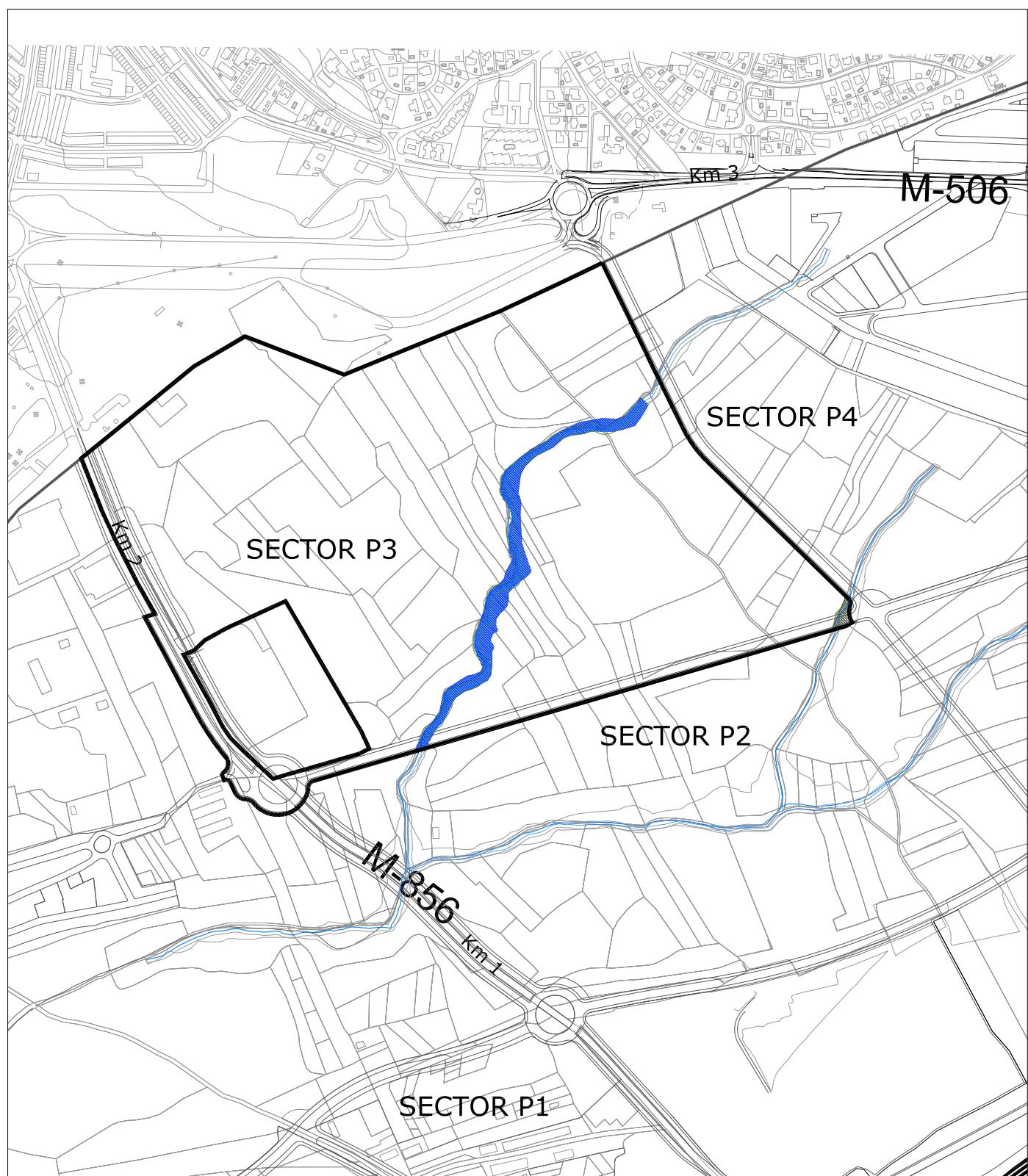
1. Ampliación de la carretera con vías de servicio y aceras amplias.
2. Localización de zonas verdes y equipamientos junto a arroyo.
3. Uso industrial en suelo urbano.
4. Uso terciario en el borde de la M-856

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-P3



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.

#### **4.2.9. 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 condicionarán 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 condicionaría 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 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.

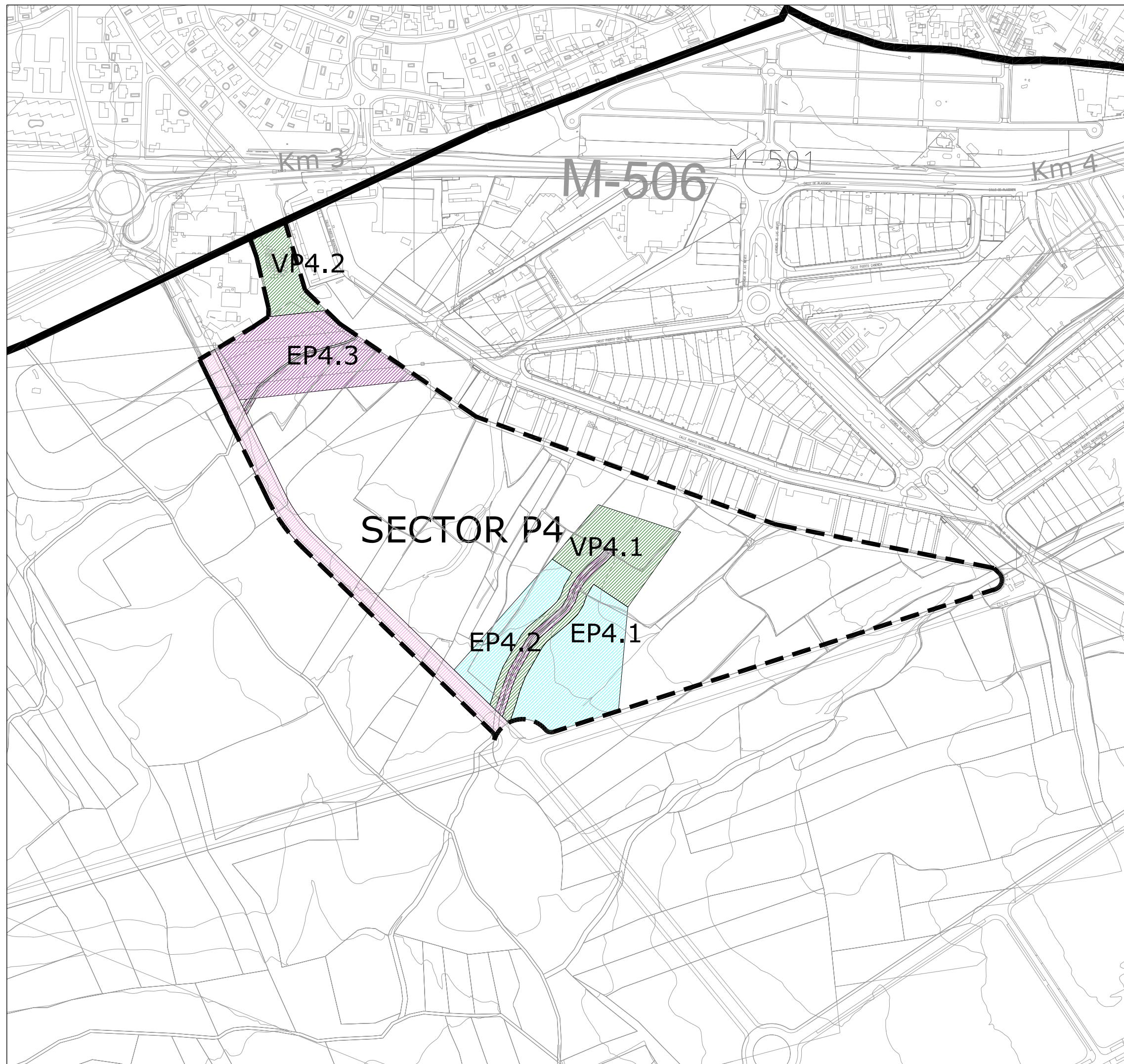
7. Tendidos eléctricos.- Deberán cumplirse los requisitos fijados por el Decreto 131/1997, de 16 de Octubre, de infraestructuras eléctricas.

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.

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.



<b>Sector P4</b>	<b>Superficie Total del sector (m<sup>2</sup>s)</b>	271.495,00
	<b>Superficie Computable (m<sup>2</sup>s)</b>	270.372,00
	<b>Superficie neta sin Redes Generales ni Supramunicipales (m<sup>2</sup>s)</b>	179.760,00
<b>Redes Estatales</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	23.550,00
	<b>Estándar m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c</b>	22.427,00 (nuevas)
<b>Redes Supramunicipales (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	20,54
	<b>Red de Vivienda Pública</b>	0,00
<b>Redes Autonómicas</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	0,00
	<b>Otras Redes</b>	0,00
<b>Redes Generales (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	18.312,00
	<b>Estándar m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c</b>	16,77
<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>c)</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	27.163,00
	<b>Estándar m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c</b>	24,88
<b>Total Redes Adscritas excepto existentes</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	22.710,00
	<b>Estándar m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c</b>	20,80
<b>Total Redes</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	109.174,06
	<b>Estándar m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c</b>	83,00
<b>Total Redes</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	91.735,00
	<b>Estándar m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c</b>	84,03

	TIPO	RESERVA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
		EP 4-3	19.058
<b>REDES SUPRAMUNICIPALES</b>	Cauce Público DPH (existente)	1.123	
	Protección de Cauce	3.369	
	<b>Total Redes Estatales</b>		<b>23.550</b>
	<b>Autonómicas</b>		
	Vivienda Pública		
<b>REDES GENERALES</b>	Total Vivienda Pública		
	Otras Redes		
	<b>Total Redes Autonómicas</b>		<b>0</b>
	<b>Total Redes Supramunicipales</b>		<b>23.550</b>
	<b>Infraestructuras</b>		
	Viario	18.312	
	<b>Total Infraestructuras</b>		<b>18.312</b>
	<b>Genéricas</b>		
	Equipamientos	EP 4-1	18.469
		EP 4-2	8.694
	<b>Total Genéricas</b>		<b>27.163</b>
	<b>Zonas Verdes</b>		
	VP 4-1	16.274	
	VP 4-2	6.436	
	<b>Total Zonas Verdes</b>		<b>22.710</b>
<b>TOTAL REDES</b>	<b>Total Redes Generales</b>		<b>68.185</b>
			<b>91.735</b>

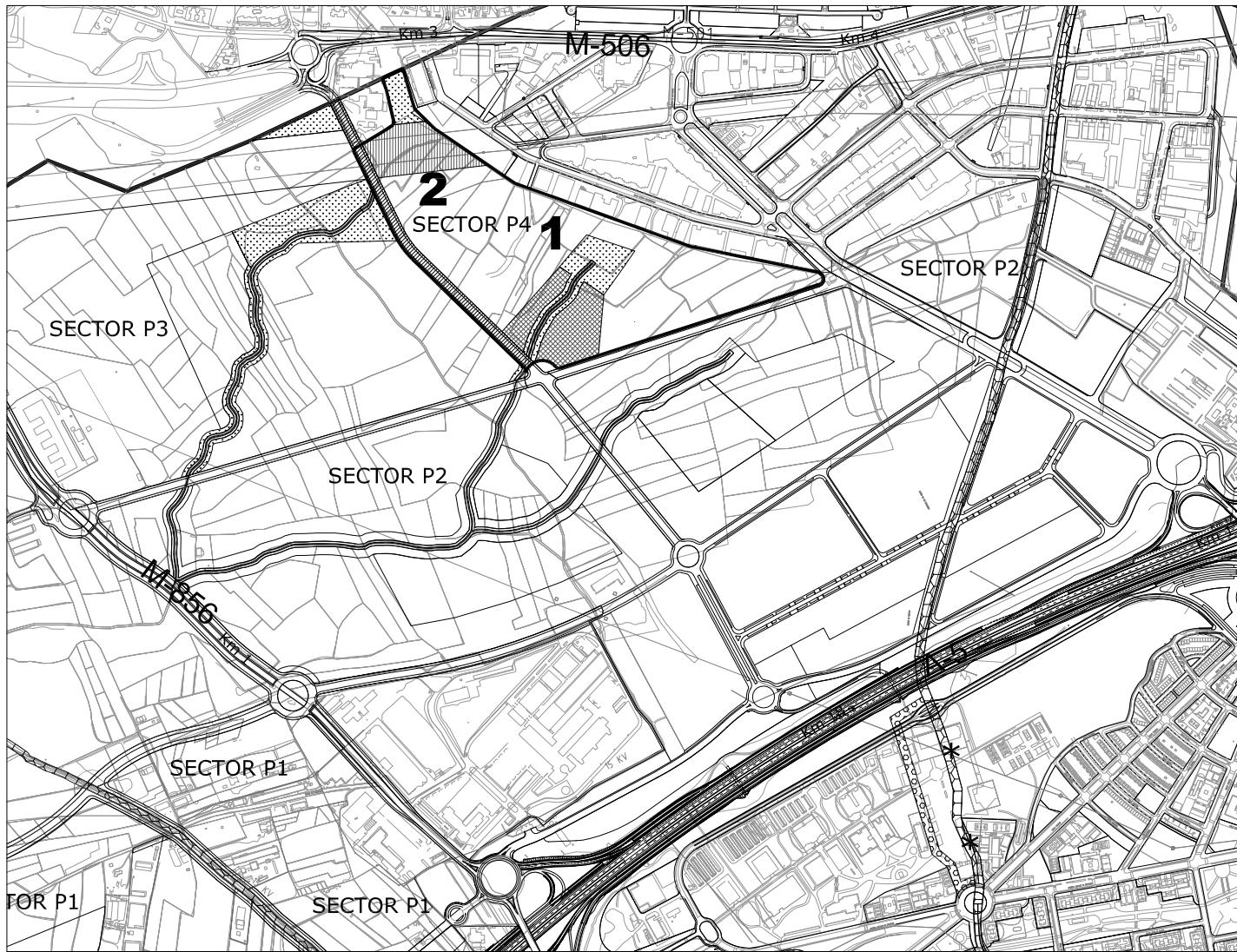
- LÍMITE DEL SECTOR
- RED SUPRAMUNICIPAL ESTATAL
- RED SUPRAMUNICIPAL AUTONÓMICA:
- DE VIVIENDA PÚBLICA
- VIAS PECUARIAS
- OTRAS REDES
- RED GENERAL:
- DE INFRAESTRUCTURAS
- DE EQUIPAMIENTOS
- DE ZONAS VERDES

 ESCALA: 1/5000  NOVIEMBRE 2008	REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MÓSTOLES TEXTO REFUNDIDO		N. PLANO: -  N. HOJA: -
	TITULO: REDES SECTOR P4		
	R		

# SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-P4

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR .....	271.495,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE A EFECTOS DE CÓMPUTO DE APROVECHAMIENTO .....	270.372,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES (excepto existentes) .....	90.612,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES .....	1.123,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR .....	179.760,00 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO .....	0,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO EN EL USO GLOBAL DEL SECTOR ..	0,4159 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



1/15.000

## CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUS-P4

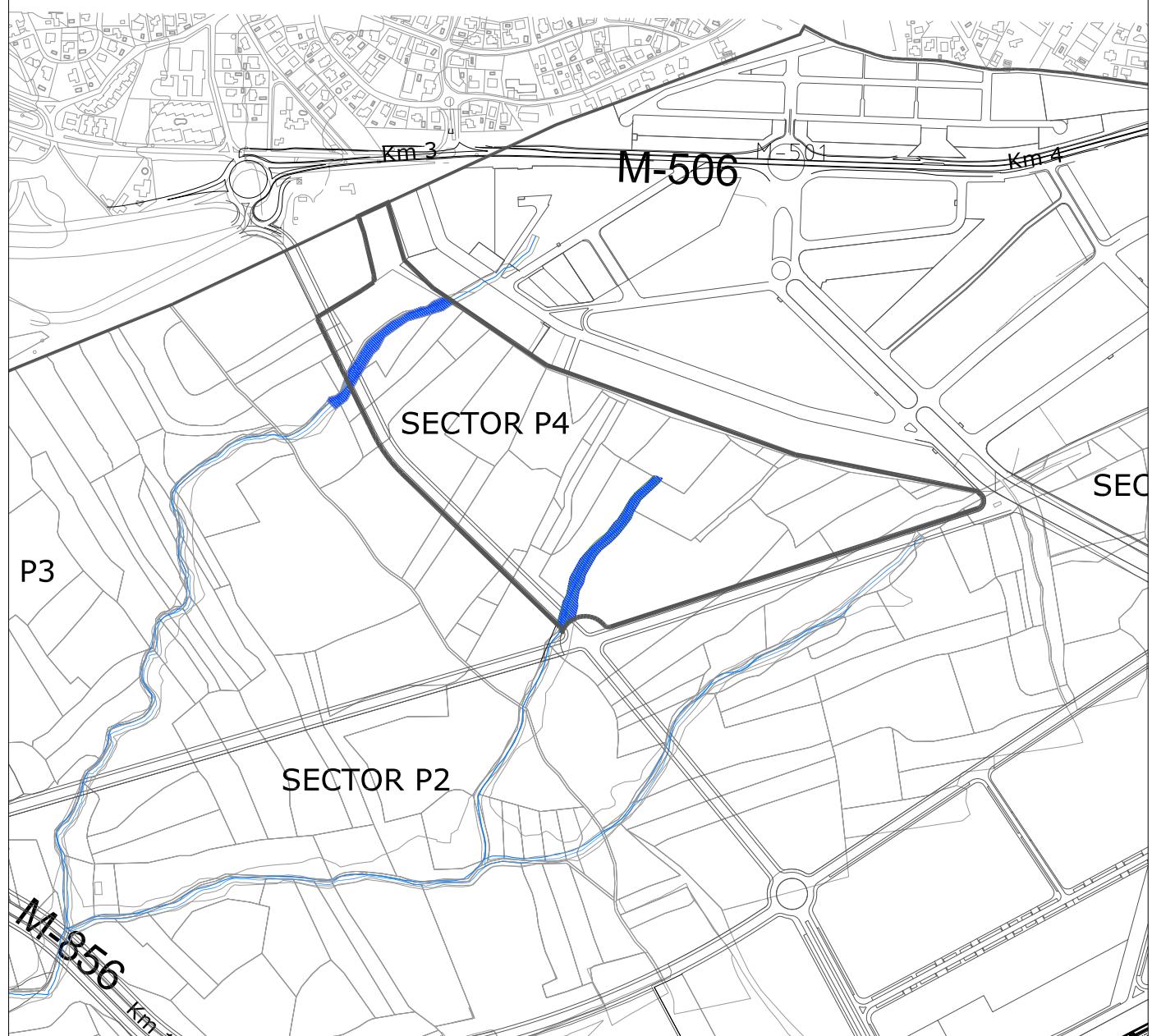
1. Localización de zonas verdes y equipamientos junto a arroyo.
2. Localización de equipamientos en conexión con itinerario peatonal y verde.

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



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 eliminan 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.

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.

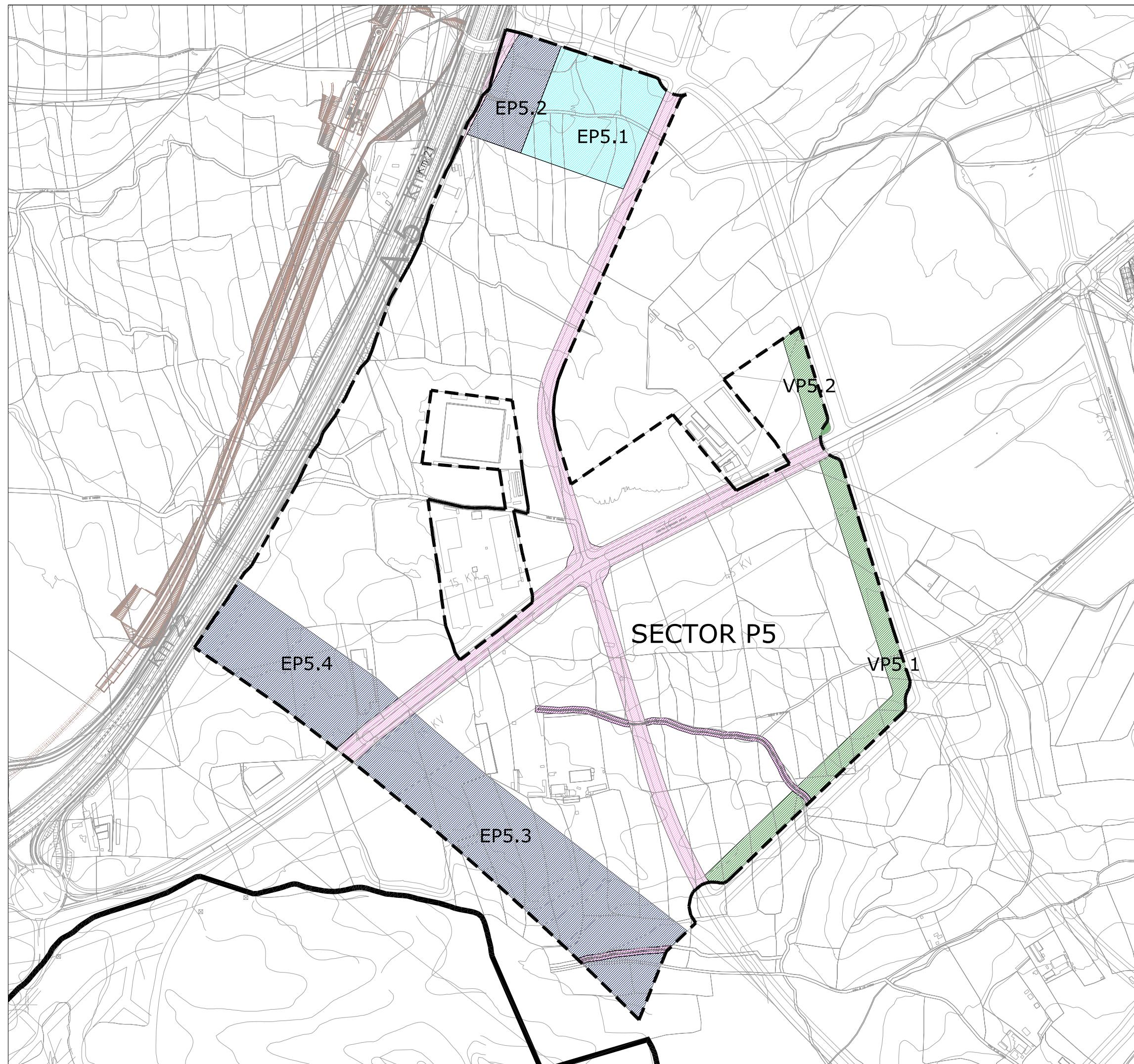
Los emplazamientos sujetos a prescripción son los siguientes:

- 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.



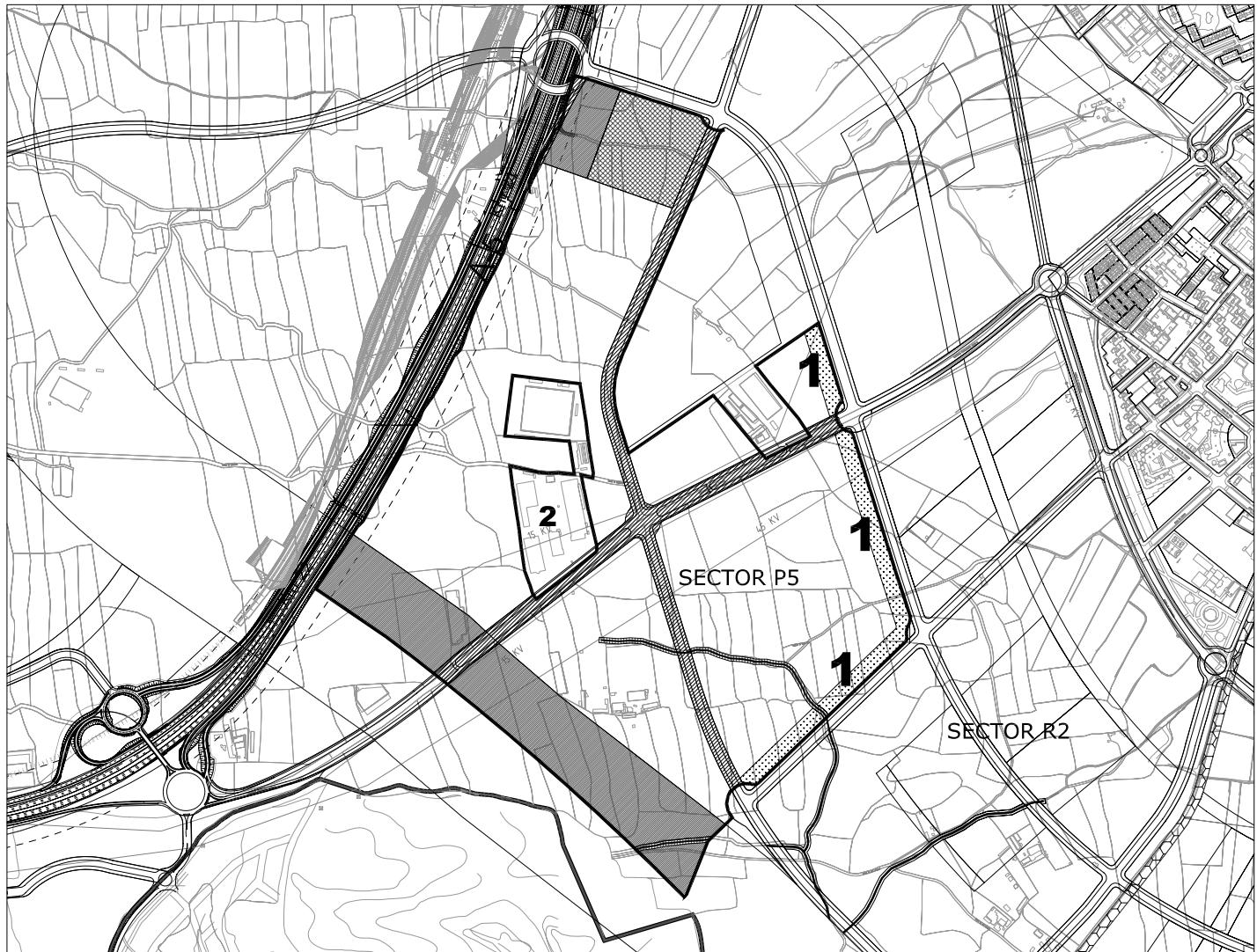
<b>Sector P5</b>	Superficie Total del sector (m <sup>2</sup> s)	1.106.492,00
	Superficie Computable (m <sup>2</sup> s)	1.104.995,00
	Superficie neta sin Redes Generales ni Supramunicipales (m <sup>2</sup> s)	769.414,80
Redes Estatales	Superficie (m <sup>2</sup> s)	8.726,00
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	7.229,00 (nuevas)
Redes Supramunicipales (m <sup>2</sup> s)	Superficie (m <sup>2</sup> s)	1.85 (nuevas)
	Red de Vivienda Pública	0,00
Redes Autonómicas	Superficie (m <sup>2</sup> s)	0,00
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	165.000,00
Otras Redes	Superficie (m <sup>2</sup> s)	42,30
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	10,90
Redes Generales (m <sup>2</sup> s)	Red de Infraestructuras	75.751,20
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	19,42
Red de Equipamientos	Superficie (m <sup>2</sup> s)	45.100,00
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	11,56
Red de Zonas Verdes	Superficie (m <sup>2</sup> s)	42.500,00
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	10,90
Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)		390.057,71
Total Redes Adscritas 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	RESERVA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	
		Cauce Público DPH (existente)	1.497	
REDES SUPRAMUNICIPALES	Estatales	Protección de Cauce	7.229	
		Total Redes Estatales	8.726	
Autonómicas	Vivienda Pública			
		Total Vivienda Pública		
REDES GENERALES	Otras Redes	EP 5-3 Y EP 5-4	144.845	
		EP 5-2	20.155	
Infraestructuras	Total Redes Autonómicas		165.000	
		Total Redes Supramunicipales	173.726	
REDES GENERALES	Vialio	75.751,20		
		Total Infraestructuras	75.751,20	
GENÉRICAS	Equipamientos	EP 5-1	45.100	
		Total Genéricas	45.100	
ZONAS VERDES	VP 5-1	VP 5-2	34.924	
		VP 5-2	7.576	
Total Zonas Verdes		42.500		
TOTAL REDES		Total Redes Generales	163.351,20	
		Total Redes Generales	337.077,20	

# SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-P5

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR .....	1.106.492,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE A EFECTOS DE CÓMPUTO DE APROVECHAMIENTO .....	1.104.995,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES (excepto existentes) .....	335.580,20 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES .....	1.497,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR .....	769.414,80 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO .....	0,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO EN EL USO GLOBAL DEL SECTOR ..	0,3636 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



1/15.000

## CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUS-P5

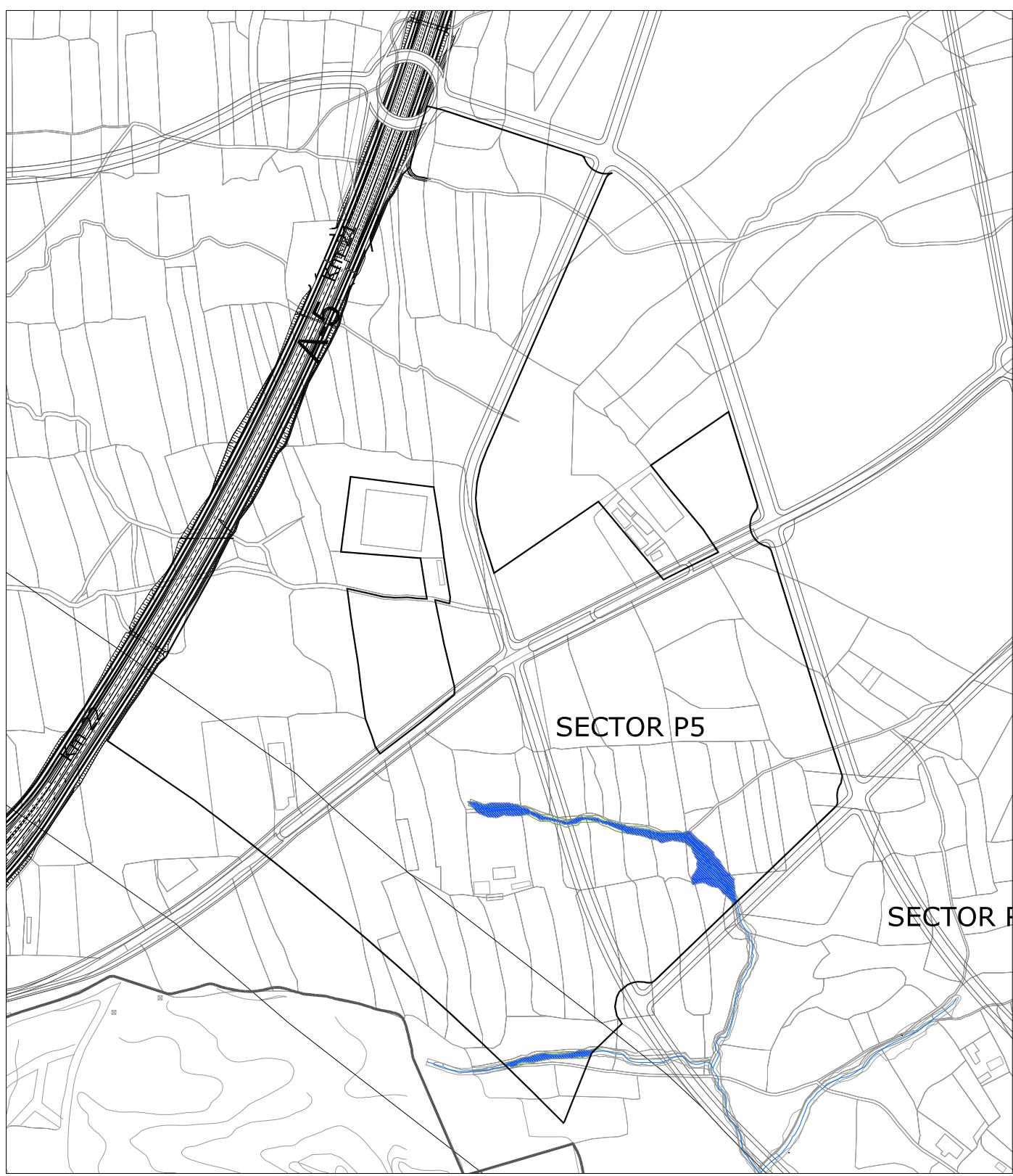
1. Localización de zona verde en el borde de los sectores residenciales.
2. Uso industrial en suelo urbano.

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



— 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.

#### **4.2.11. 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 condicionarán 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 eliminan 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. 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.

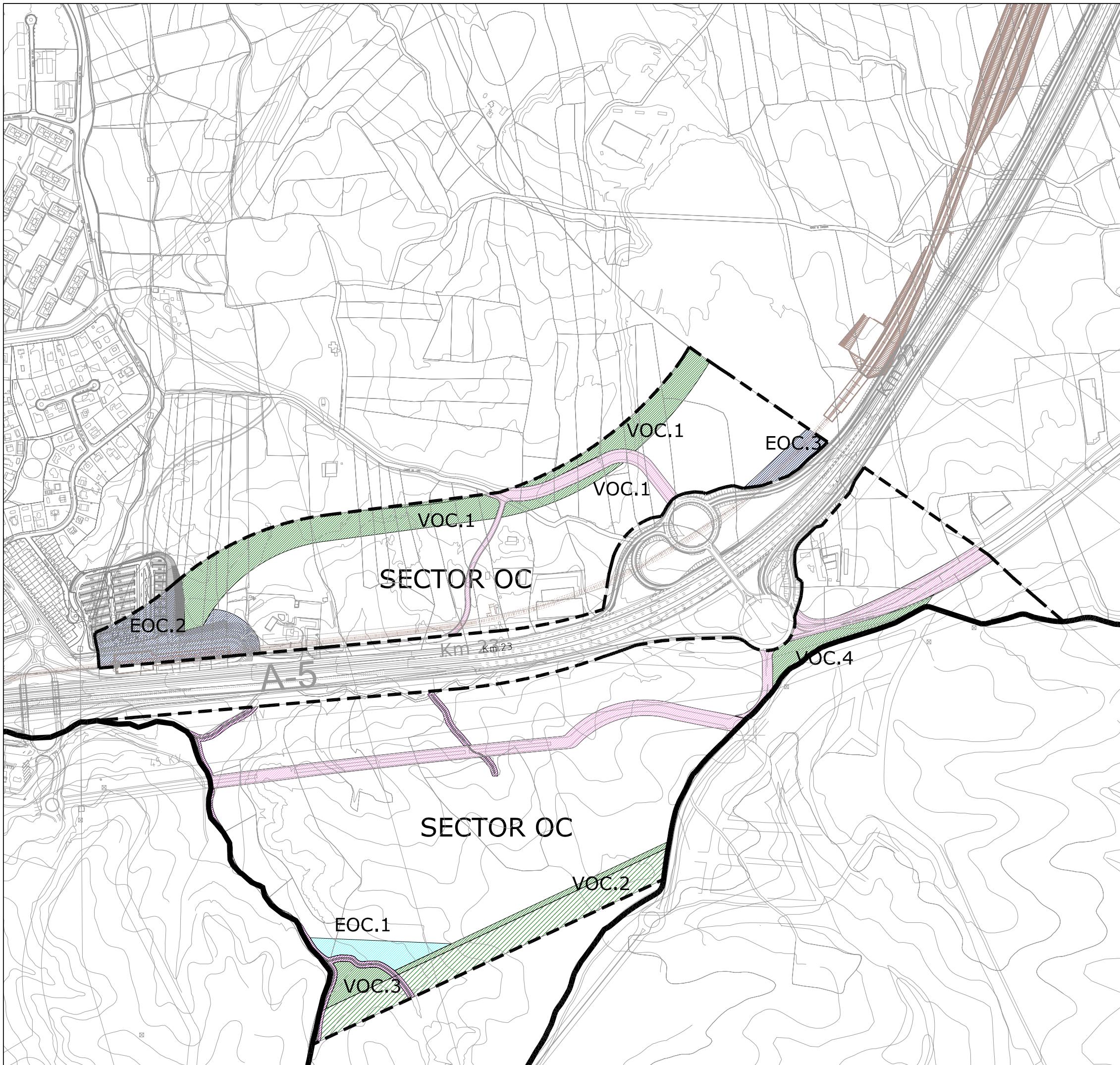
7. Tendidos eléctricos.- Deberán cumplirse los requisitos fijados por el Decreto 131/1997, de 16 de Octubre, de infraestructuras eléctricas.

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:

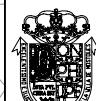
Respecto a las reservas denominadas E-OC 2 y E-OC 3 adscritas al Sector OC, se condiciona su cómputo respecto del estándar legal recogido en el artículo 91.3 de la Ley 9/2001, a su aceptación expresa como Red Supramunicipal a evacuar por el órgano competente de la Comunidad de Madrid a quién vaya destinada. 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.



<b>Sector OC</b>	Superficie Total del sector (m <sup>2</sup> s)	837.703,00
	Superficie Computable (m <sup>2</sup> s)	835.792,00
	Superficie neta sin Redes Generales ni Supramunicipales (m <sup>2</sup> s)	659.074,30
Redes Estatales	Superficie (m <sup>2</sup> s)	11.260,00
		9.349,00 (nuevas)
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	4,57 (nuevas)
Redes Supramunicipales (m <sup>2</sup> s)	Superficie (m <sup>2</sup> s)	0,00
	Red de Vivienda Pública	0,00
	Redes Autonómicas	32.596,66
Otras Redes	Superficie (m <sup>2</sup> s)	32.596,66
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	15,92
Redes Generales (m <sup>2</sup> s)	Red de Infraestructuras	53.765,04
	Red de Equipamientos	8.257,00
	Red de Zonas Verdes	72.750,00
Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	Superficie (m <sup>2</sup> s)	35,53
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	26,26
		204.772,96
Total Redes Adscritas excepto existentes	Superficie (m <sup>2</sup> s)	176.717,70
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	86,30
		178.628,70
Total Redes	Superficie (m <sup>2</sup> s)	87,23
	Estándar m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	

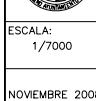
	TIPO	RESERVA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
REDES SUPRAMUNICIPALES	Estatales	Cauce Público DPH (existente)	1.911
		Protección de Cauce	9.349
	Total Redes Estatales		11.260
REDES GENERALES	Autonómicas	Vivienda Pública	
		Total Vivienda Pública	
	Otras Redes	EOC-2	26.835,6
REDES GENERALES	Infraestructuras	EOC-3	5.761
		Total Redes Autonómicas	32.596,66
	Genéricas	Total Redes Supramunicipales	43.855,66
REDES GENERALES	Zonas Verdes	Vialio	53.765,04
		Total Infraestructuras	53.765,04
	Otras Redes	EOC-1	8.257
TOTAL REDES	Zonas Verdes	Total Genéricas	8.257
		VOC-1	53.288
		VOC-2	5.513
		VOC-3	5.096
		VOC-4	8.853
		Total Zonas Verdes	72.750
		Total Redes Generales	134.772,04
			178.628,70

- - - LÍMITE DEL SECTOR
- ■ ■ RED SUPRAMUNICIPAL ESTATAL
- ■ ■ RED SUPRAMUNICIPAL AUTONÓMICA:
- ■ ■ DE VIVIENDA PÚBLICA
- ■ ■ VIAS PECUARIAS
- ■ ■ OTRAS REDES
- ■ ■ RED GENERAL:
- ■ ■ DE INFRAESTRUCTURAS
- ■ ■ DE EQUIPAMIENTOS
- ■ ■ DE ZONAS VERDES
- ■ ■ ZONAS VERDES DE PROTECCIÓN DE BORDE DE PARQUE



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN  
DEL PLAN GENERAL DE MÓSTOLES  
TEXTO REFUNDIDO

N. PLANO:  
-



ESCALA:  
1/7000  
TITULO:  
REDES  
SECTOR OC

N. HOJA:  
-

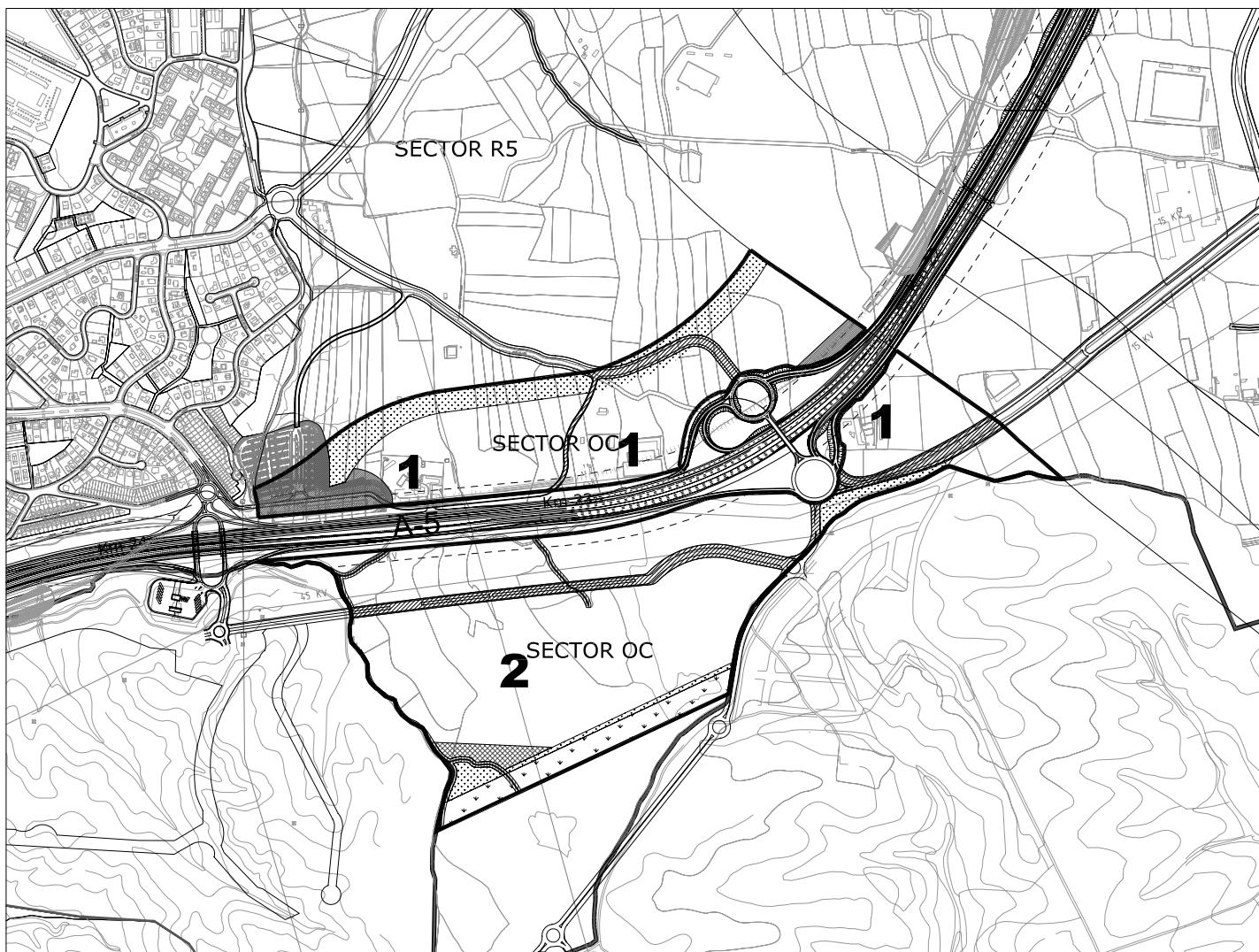
NOVIEMBRE 2008



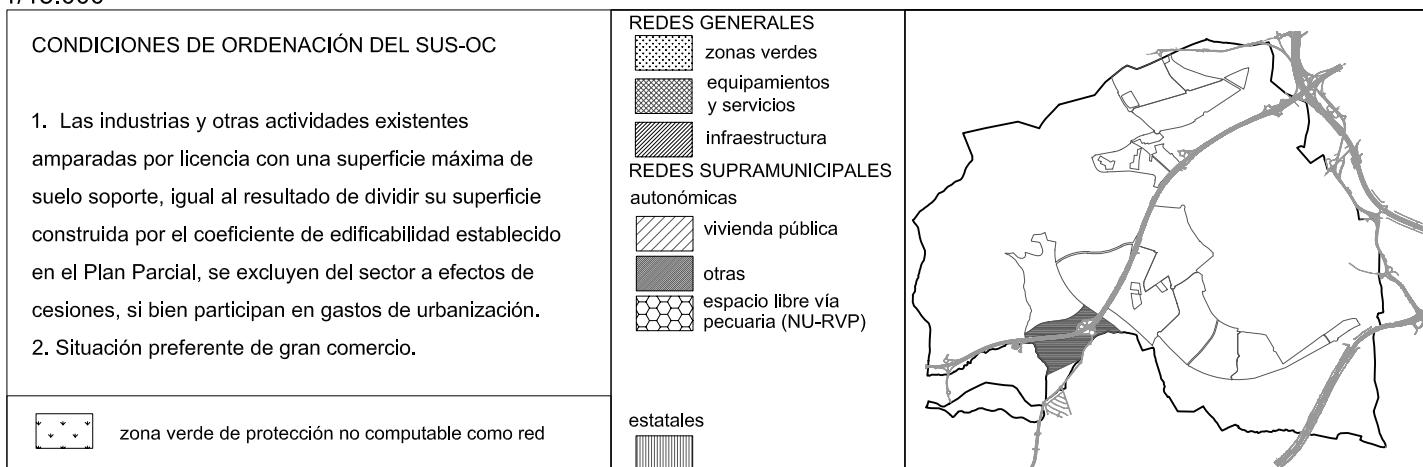
# SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-OC

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR .....	837.703,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE A EFECTOS DE CÓMPUTO DE APROVECHAMIENTO .....	835.792,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES (excepto existentes) .....	176.717,70 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES .....	1.911,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR .....	659.074,30 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO .....	0,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO EN EL USO GLOBAL DEL SECTOR ..	0,2502 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



1/15.000



## **4.3. PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS**

### **4.3.1. Objeto**

El objeto del Plan Especial es establecer, a partir de los esquemas incluidos en el Plan General, las infraestructuras generales y, en su caso, supramunicipales de saneamiento (tanto de pluviales como de fecales), riego, abastecimiento, electricidad y gas, que son necesarias para posibilitar el desarrollo de los diferentes sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y ámbitos de Suelo Urbano que requieren obras de infraestructuras respetando las prioridades previstas en el Plan General.

Asimismo, el Plan Especial tiene como objetivo señalar la compatibilidad del desarrollo de los Suelos Urbanizables No Sectorizados con el de los sectores de Suelo Urbanizable, toda vez que los informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo y del Canal de Isabel II han ajustado sus previsiones a la demanda de Suelo Urbanizable Sectorizado.

El objetivo genérico anterior implica:

1. Determinar qué tramos y partes de las mismas deben ejecutarse previa o simultáneamente al desarrollo de cada uno de los Planes Parciales.
2. Qué instalaciones comunes deben estar en funcionamiento antes de la concesión de licencias de primera ocupación (depuradoras, subestaciones... etc.) y, en su caso, soluciones transitorias posibles (especialmente en riego con agua reciclada).
3. Garantizar la viabilidad de los trazados que discurren fuera de los sectores o que lo hacen por un sector diferente de desarrollo posterior (formas de ocupación, expropiación, cesión anticipada... etc.).
4. Garantizar la viabilidad de las soluciones adoptadas tanto en lo que respecta a las compañías encargadas del servicio, cuanto a las administraciones implicadas (Canal de Isabel II, Confederación Hidrográfica del Tajo, compañías suministradoras).
5. Condiciones de incorporación del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

### **4.3.2. Formulación**

El Plan Especial será redactado por el Ayuntamiento de Móstoles considerando los costes de redacción como otros gastos de ejecución a repercutir y sufragar por los propietarios de los diferentes sectores.

#### **4.3.3. Ámbito**

Será el afectado por las infraestructuras generales necesarias para garantizar el servicio a la totalidad de los ámbitos y sectores previstos en el Plan General, de acuerdo con los plazos del Plan General.

El Plan Especial podrá plantear su desarrollo en uno o varios Proyectos de Urbanización e, incluso, admitir que el correspondiente a las infraestructuras necesarias para un sector se incluya como anexo al Proyecto de Urbanización del mismo.

#### **4.3.4. Obras a realizar y presupuesto**

Descripción, a nivel de anteproyecto de las características de las obras a realizar y valoración de su costo en forma que pueda segregarse en cuantos tramos sean necesarios para una ejecución ligada a los sectores.

#### **4.3.5. Contenido**

Será el necesario para el cumplimiento de sus objetivos y al menos:

- Memoria descriptiva de las diferentes redes, sus características y estándares de cálculo.
- Trazado de las distintas redes y suelos por los que atraviesan, identificando la propiedad de aquellos que se sitúan fuera de los sectores y formas de viabilizar el trazado (expropiación, servidumbres... etc.).
- Presupuesto, a nivel de anteproyecto desagregado por tramos en coherencia con la asignación a sectores.
- Distribución de costes entre los diferentes sectores y ámbitos en función de su aprovechamiento homogeneizado.
- Mecanismos de compensación de inversiones realizadas por sectores, que superen la cuantía que les corresponde en función de su aprovechamiento.
- Proyectos de Urbanización que deban realizarse y posibilidad de su asignación a sectores específicos.
- Conformidad de los organismos, administraciones y empresas encargadas de los servicios.

## **5. CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

### **5.1. CONSIDERACIONES GENERALES**

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 24 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- En el Suelo Urbanizable No Sectorizado podrán formularse iniciativas de desarrollo urbanístico mediante actuaciones urbanizadoras de transformación de los terrenos.
- Las iniciativas de desarrollo urbanístico se formalizarán mediante solicitudes de tramitación y aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.
- Las determinaciones de ordenación y gestión de las actuaciones urbanizadoras que se legitimen por el correspondiente Plan de Sectorización deberán observar los criterios que sobre delimitación de Sectores y su inserción en el modelo territorial se establecen en este Plan General, sin provocar discontinuidad en el desarrollo urbano.
- Deberán respetar las condiciones de compatibilidad establecidos en el Plan Especial de Infraestructuras.

### **5.2. CONDICIONES PARTICULARES**

#### I. Función, formalización y contenido.

Se estará a lo establecido en los Artículos 44, 45 y 46 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### II. Delimitación.

El sector delimitado deberá incluir la totalidad del suelo clasificado y categorizado como Suelo Urbanizable No Sectorizado que constituye un área continua delimitada por redes generales, supramunicipales o suelos urbanos, urbanizables sectorizados o no urbanizables de protección. Existen, por consiguiente, cuatro sectores posibles:

Norte del Parque del Soto  
Norte de la A-5  
Norte de la R-5  
Sur de la R-5.

Los dos últimos pueden unificarse en un único Plan de Sectorización.

#### III. Garantías:

El Plan de Sectorización:

- Deberá incardinarse en la estrategia estructural de sostenibilidad del desarrollo.
- Deberá ser coherente con las estrategias territoriales de ordenación del territorio.

- Deberá asegurar la adecuada inserción del sector en la estructura de ordenación del Plan General (artículo 42.4 de la Ley 9/2001) y *asegurar un crecimiento ordenado que evite situaciones urbanas de dispersión y se ajuste a las necesidades reales que se vayan detectando tras el correspondiente análisis socioeconómico y ambiental de los efectos de los desarrollos según se vayan ejecutando progresivamente.*
- Deberá contar con los informes favorables de la Confederación Hidrográfica y del Canal de Isabel II que, en ningún caso, podrán suponer restricciones al desarrollo de Suelos Urbanizables Sectorizados para los que se ha admitido la viabilidad en este Plan General.

#### IV. Determinaciones de Aprovechamiento.

El Aprovechamiento unitario será  $0,24 \text{ m}^2/\text{m}^2$  expresado en uso residencial unifamiliar libre, igual al del Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado (Art. 84.4. Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid).

#### V. Impactos Ambientales.

En la fase de aprobación inicial de los Planes de Sectorización se incluirá como anexo un estudio de caracterización del suelo para ser informado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con objeto de determinar la viabilidad de los usos previstos.

Se prestará especial atención a:

- Deposición y vertidos de residuos varios, Polígono 27, Parcelas 263, 266, 267, 268, 269, 270, 290 y 291.
- Estación de servicio junto a la A-5, sentido Badajoz, Polígono 28, Parcela 9007.
- Vertedero de Fuente Húmera.

Deberá realizarse una actualización del Estudio Hidrológico prestando especial atención a las zonas potencialmente conflictivas citadas y a los terrenos que limitan con el Parque Natural del “Soto”.

En el desarrollo del Suelo No Sectorizado, se realizará un muestreo sistemático que incluya analítica de suelos para establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional y, por tanto, base de comparación y referencia en el caso de detectarse con posterioridad episodios de contaminación o de realizarse nuevos estudios o auditorías ambientales sobre la calidad del suelo.

El Plan de Sectorización deberá incorporar en su diseño la red supramunicipal ferroviaria prevista en el Plan General caso de que se hubiera ejecutado cuando se proceda al desarrollo del Sector. Si no se hubiera ejecutado deberá ceder los suelos necesarios para su ejecución de acuerdo con el Proyecto de la Comunidad de Madrid o, en su caso, del Ministerio de Fomento.

Los Planes Parciales regularán la edificación y el uso y la 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).

Deberán vallar 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.

## **6. LA GESTIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN**

Con independencia de las calificaciones urbanísticas previstas en la Ley 9/2001 para la implantación de los usos admisibles en el Suelo No Urbanizable de Protección o en el Suelo Urbanizable No Sectorizado, hasta la aprobación del Plan de Sectorización, el Plan General prevé la ejecución de Planes Especiales para

- Resolución de problemas de borde urbano en la Urbanización Guadarrama.
- Recuperación de zonas degradadas, por ejemplo, erradicación de las Casas de las Sabinas.
- Ejecución de cualquier tipo de infraestructura lineal, salvo que por la legislación específica estuviera fijado un procedimiento específico.
- Incorporación de cambios de trazado de vías pecuarias, una vez finalizado el procedimiento específico a la calificación urbanística del Plan General.

### **Intrusiones en vías pecuarias**

A lo largo del desarrollo urbano las vías pecuarias se han considerado “de hecho” como suelo público sin una adscripción administrativa específica y sobre su trazado se han consolidado calles, se han construido dotaciones, aparcamientos sobre y bajo rasante, etc. y ello cuando no se han ocupado directamente con vallados o edificaciones privadas.

Por indicación de la Dirección General de Agricultura se han calificado como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias todas las vías que constaban en los inventarios de la Consejería de Agricultura con las características en ellos reflejadas, con independencia de que estuvieran o no intrusadas. Dentro de estas últimas aparecen casos paradigmáticos de edificios construidos sobre vías pecuarias, como:

El Carrefour  
El rectorado de la Universidad

o de vías pecuarias incorporadas a parcelas privadas (PP-10), etc.

En ellas se propone un cambio de trazado, previéndose tanto el trazado actual como el trazado alternativo de forma que en cualquier momento puede procederse bien a un expediente de cambio de trazado, bien a un simple deslinde acordado que sin disminuir la superficie compatibilice situación real, registros e inventario de la Consejería. Una vez se inscriba el trazado definitivo el trazado inicial recibe la calificación del suelo del entorno en cuyo seno se integraba como consecuencia de la ocupación. Bastaría para ello la tramitación de un Plan Especial de Mejora Urbana cuyo objetivo sería restaurar la continuidad de la vía pecuaria intrusada.

Con objeto de evitar intrusiones en los futuros desarrollos, y tal como se ha podido comprobar en las determinaciones de desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado se ha dispuesto que los límites definitivos de los sectores que limitan con vías pecuarias, sean informados por la Dirección General de Agricultura.

## **6.1. PLAN ESPECIAL DEL BORDE URBANO DE LA URBANIZACIÓN GUADARRAMA**

Objetivo.- Compatibilizar las necesidades de accesibilidad y dotaciones de la población residente y la protección del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama.

Ámbito de aplicación.- El indicado en el plano adjunto.

Superficie.- 348.312 m<sup>2</sup>.

Determinaciones.-

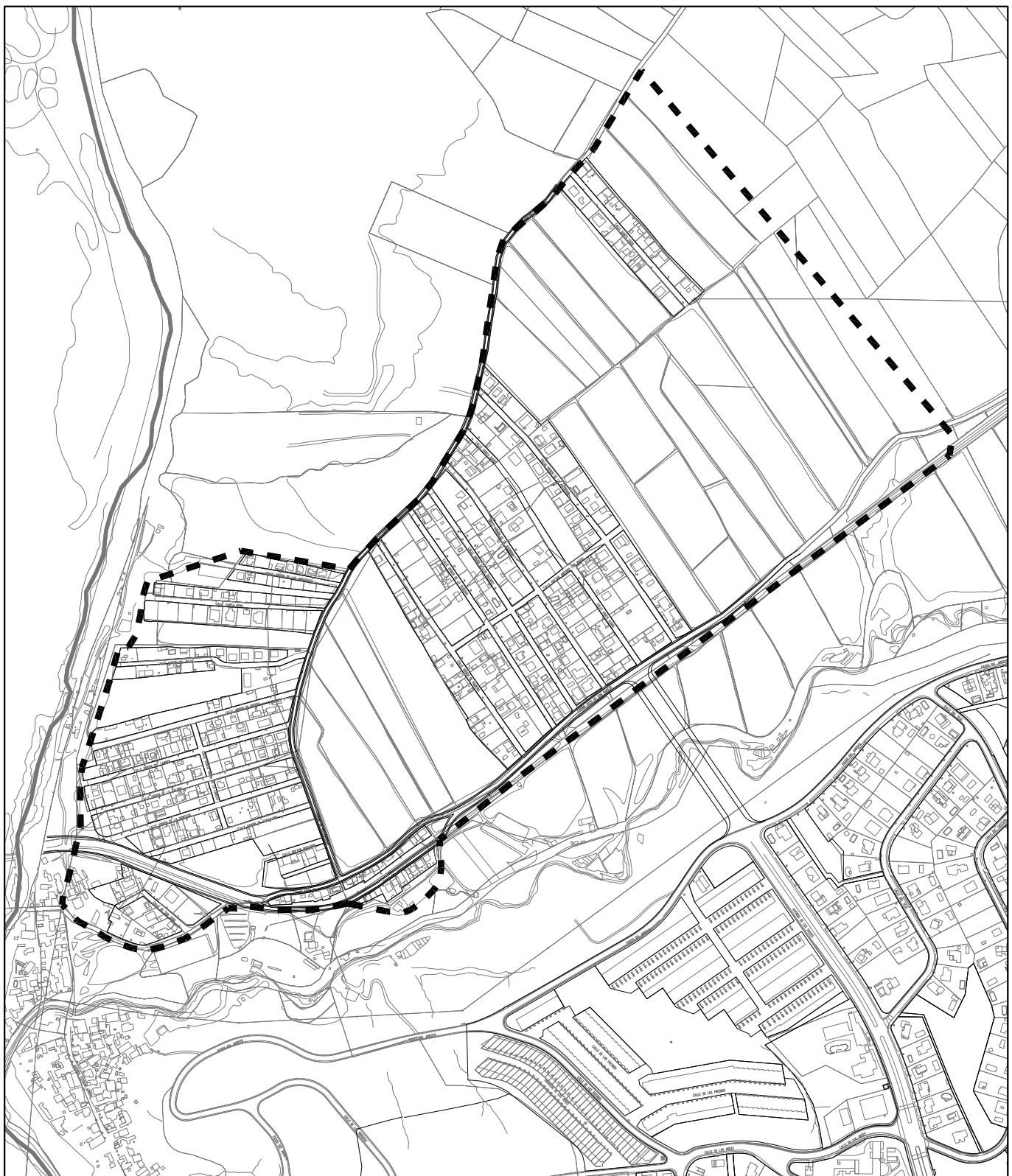
El Plan Especial deberá analizar el borde del Suelo Urbano determinando:

- La forma de cierre del tejido urbano de manera compatible con los valores a proteger.
- Las soluciones de continuidad del tejido urbano para conectar los diferentes núcleos.
- La concreción de la pasarela de unión con Parque Coimbra.
- La pavimentación y secciones del viario.
- Las modificaciones a introducir en el Plan General para hacer posible la construcción de los usos y dotaciones que sean necesarios para satisfacer las necesidades de la población residente o, en su caso, para la seguridad y/o conservación del Parque, de restos arqueológicos, infraestructuras... etc.
- El Sistema de Actuación para llevar a cabo las medidas propuestas y la viabilidad de las mismas.

Contenido.- Será el necesario para el cumplimiento del objetivo y la exposición clara de sus determinaciones.

Se compatibilizará con el proyecto de la vía verde del ferrocarril de Almorox.

# PLAN ESPECIAL BOG



1/7,000

## CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

1. Resolver los problemas de borde urbano.
2. Resolver la interconexión entre los diferentes núcleos residenciales.
3. Compatibilizar necesidades de protección del Parque Regional y necesidades sociales de dotaciones y servicios de la población residente.

— · — LÍMITE DEL ÁMBITO DEL P.E.

— — — LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL

