

0

PLAN ESPECIAL DEL AOS 10 Y SU ENTORNO

MÓSTOLES (MADRID)

P07/2015

EQUIPO REDACTOR :

Dirección y Coordinación:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista

Equipo Base de DIAPLAN, SAP:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista

Berta Sánchez-Casas Pastor, Arquitecta-Urbanista-Paisajista

Carmen Sánchez-Casas Pastor, Abogada

Composición y edición de textos DIAPLAN, SAP: Pilar del Brío Castro

Estudio Acústico:

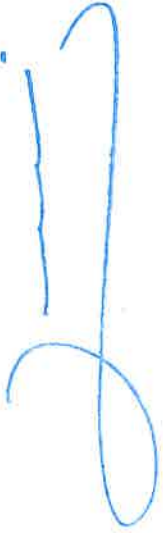
Jorge Sánchez-Casas Padilla

Madrid, Julio de 2015

LA PROPIEDAD
FORO WORKING CAPTIAL, SL

Técnico por DIAPLAN, SAP:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA
Arquitecto





200810368
COAM
VISADO
BOLSA DE TRABAJO
Fecha de validez: 29/09/2015

ÍNDICE

ÍNDICE

MEMORIA	6
1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN	7
2. SITUACIÓN Y LÍMITES	7
3. ENCUADRE TERRITORIAL Y PROBLEMAS DE BORDE	7
3.1. AFECCIONES DEL ENTORNO	7
3.2. SITUACIÓN FÍSICA DE LA PARCELA	9
4. INCARDINACIÓN DEL AOS EN LA ESTRUCTURA URBANA DE LA CIUDAD	10
5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO Y SUPERFICIE	11
6. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	14
7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	14
8. LOS AOS EN EL PLAN GENERAL	14
9. EL CASO CONCRETO DEL AOS 10, OBJETO DE ESTE PLAN ESPECIAL	15
10. CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS DESDE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL	16
11. AJUSTES EN LA FICHA DERIVADOS DE TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS EXPLICITADAS EN LOS PUNTOS ANTERIORES	16
12. ORDENACIÓN PROPUESTA	19
13. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS	24
14. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS	24
14. 1. REPARTO DE EDIFICABILIDAD ENTRE PARCELAS INICIALES	24
14. 2. PARCELACIÓN PREVISTA	25
15. GASTOS DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN	25
16. COMPROMISOS DE DESARROLLO	26
17. TRAMITACIÓN	26
18. ÍNDICE PLANOS Y ANEXOS	27

NORMAS URBANÍSTICAS.....	28
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.....	29

ÍNDICE

	Pág.
NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES.....	29
ORDENANZA ZU-R2 _{AOS-10}	30
ORDENANZA ZU-TC _{AOS 10}	34
ORDENANZA ZU-ZV.1.....	36
ORDENANZA ZU-ZV.2.....	37
ORDENANZA ZU-RV.....	40
PLANOS.....	55
ANEXOS.....	56
ANEXO 1. FOTOGRAFÍAS EDIFICACIONES	57
ANEXO 2. PLANO 2.4.1 DE LA MEMORIA DEL PG	63
ANEXO 3. PLANO 2.4.2 DE LA MEMORIA DEL PG	64
ANEXO 4. PLANO 13.5 DEL PG	65
ANEXO 5. PLANOS 13.11 y 13.12 DEL PG.....	66
ANEXO 6. FICHA DEL AOS EN EL PG	67
ANEXO 7. ESTUDIO ACÚSTICO	68
ANEXO 8. FICHA CATASTRAL.....	69
ANEXO 9. COPIA SIMPLE DE LA FINCA REGISTRAL.....	70
ANEXO 10. LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO DE LA GERENCIA MUNICIPAL.....	71
ANEXO 11. PLANOS DE LA UG 19, DEL PLAN PARCIAL PRADO REGORDOÑO Y FICHAS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE ÉSTE ÚLTIMO.....	72
ANEXO 12. PLANO DE ÁREAS HOMOGÉNEAS DEL PG	73
ANEXO 13. DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LA OCUPACIÓN DE FRANJA DE PARCELA EDIFICABLE POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO	74
ANEXO 14. CONVENIO SUSCRITO CON EL CONSORCIO URBANÍSTICO MÓSTOLES SUR, ASIENTOS Y FACTURAS	74

COAM
VISADO
FOLIO 11/015509/2015
FOLIO 11/015509/2015

[Handwritten signature]

MEMORIA

1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN.-

El Plan Especial se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan general y tiene como objetivo definir las determinaciones pormenorizadas del Ámbito de Ordenación Singular nº 10, toda vez que el diseño pormenorizado incluido en el citado documento tiene carácter indicativo.

2. SITUACIÓN Y LÍMITES.-

El AOS se sitúa (ver plano nº 1) en el oeste centro de suelo urbano de Móstoles al norte de la glorieta de confluencia de la calle Simón Hernández y la carretera de Fuenlabrada, al Este del polígono Industrial Prado Regordoño, y en él hace efectivo su aprovechamiento una superficie de zonas verdes y espacios libres de m² que necesariamente deben formar parte del ámbito del Plan Especial que, por razones obvias, debe considerar el viario del entorno, prácticamente urbanizado en su totalidad, para que sus previsiones sean coherentes con el tejido urbano y los usos colindantes.

El ámbito, constituido por el AOS y las zonas verdes de ocupación directa que hacen efectivo su aprovechamiento en el mismo, linda al Norte con la Avda. de la ONU, un tramo de la cual lo atraviesa, al Sur con la glorieta confluencia de la carretera de Fuenlabrada, la citada avda. de la ONU y la calle Simón Hernández, la mitad de la cual también se incluye en el AOS, al Oeste con el resto de la manzana conformada por las calles Simón Hernández, Avda. de Carlos V, Nicaragua y Avda. de la ONU y al Este con el Polígono Industrial Prado Regordoño. (ver plano nº 4)

3. ENCUADRE TERRITORIAL Y PROBLEMAS DE BORDE.-

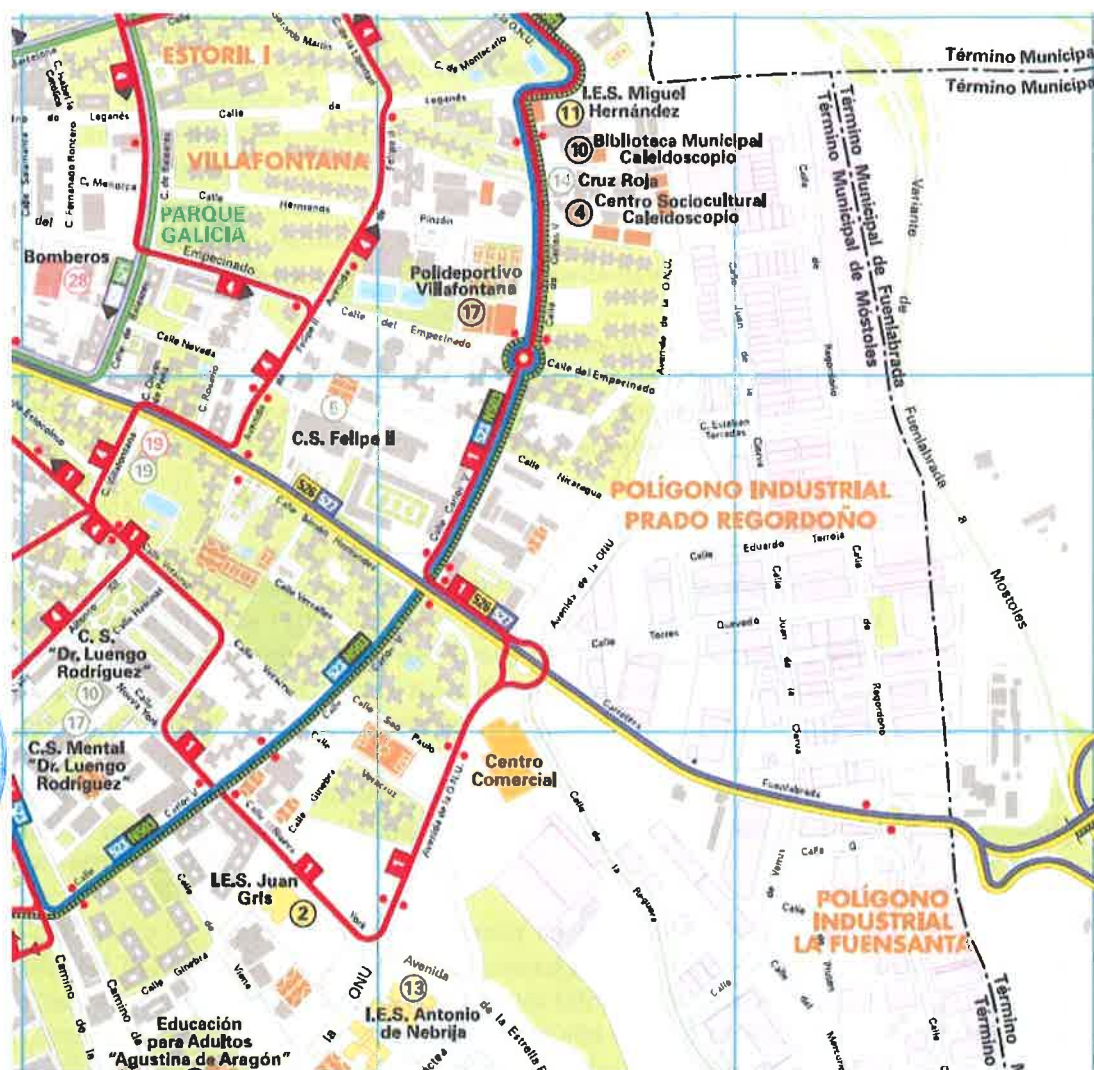
3.1 AFECCIONES DEL ENTORNO

El conjunto AOS-zonas verdes, constituye una pieza de "cosido" del tejido urbano de esta zona de la ciudad que se articula en torno a la glorieta de la confluencia de la Avda. de la ONU y la Carretera de Fuenlabrada (calle Simón Hernández) en la que, como se ha dicho, confluyen, además la Avda. de la Reguera y la calle Torres Quevedo. Es una glorieta de gran tamaño que distribuye el tráfico desde la M-509, en uno de los accesos a la ciudad de Móstoles. (ver foto aérea adjunta y plano nº 2).



Fuente: www.madrid.org/nomecalles. Instituto de estadística

Se trata de un suelo con bastante centralidad a pesar de situarse en el límite del suelo residencial, bien servido tanto de transporte público, por la calle Simón Hernández o surcadas por las líneas de autobuses nº 1, 526 y 527 como de dotaciones y servicios (en sus proximidades se sitúa un centro comercial, un centro deportivo, colegios, instituto, una gasolinera y tiendas especializadas tales como muebles, azulejos, alimentación...etc).



Fuente: Consorcio regional de transportes de Madrid

Antes, incluso, de la aprobación de la revisión del Plan General, la ciudad requirió con urgencia el cierre del cinturón distribuidor que se encontraba cortado desde la carretera de Fuenlabrada hacia el Norte. El Consorcio Urbanístico Móstoles Sur recibió el encargo por parte del Ayuntamiento de llevar a cabo toda la gestión del suelo y posterior ejecución de las obras de cierre del cinturón con la prolongación de la Avda. de la ONU. Frente a la alternativa de la expropiación, el Consorcio suscribió un convenio con la empresa propietaria entonces del suelo del ámbito para que cediera los viarios públicos a reservas del aprovechamiento asignado por el Avance del Plan general y contribuyera a los gastos de urbanización de la calle y al soterramiento de la línea eléctrica que atravesaba la parcela en la proporción que, en ese momento, se estimó correspondía.

El Plan General, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno en fecha 15 de enero de 2009, incorporó el trazado del cinturón tal y como fue ejecutado y definió un Ámbito de Ordenación Singular, equivalente a una unidad de reparto de beneficios y cargas en suelo urbano consolidado, en el que la cesión que se había anticipado aparecía como red viaria de cesión y urbanización.

La definición de los linderos del suelo urbano desarrollado situado en el entorno no estaba soportada por una cartografía digital actualizada y, por consiguiente estaba sometida a discusión, una discusión que el Plan General decidió soslayar calificando la franja colindante con dicho lindero como espacio libre cuya obtención se llevaría a cabo por ocupación directa, localizando en el AOS un aprovechamiento en exceso igual al correspondiente a dicho espacio libre con el aprovechamiento medio del área homogénea $1,11 \text{ m}^2/\text{m}^2$, así como el correspondiente a los retales de zona verde situados al Este de la Avenida de la ONU que completaban la zona verde prevista en el polígono de Regordoño.

En otras palabras, los problemas de borde, que no eran otros, a nivel de suelo, que los jirones de tejido urbano inacabado existentes al Este y al Oeste de la recién ejecutada Avda. de la ONU, son resueltos por el Plan general mediante su calificación como espacios libres públicos, adquiribles por ocupación directa y con su aprovechamiento localizado en la zona edificable del AOS.

Colindantes con estos espacios libres se sitúan edificaciones multifamiliares de diez plantas, una de ellas escalonada a partir de cuatro plantas, cuya localización deberá ser tenida en cuenta, y así lo hace el Plan general en el diseño indicativo incluido en la ficha, para la localización del aprovechamiento del AOS en forma que se reduzca al máximo la afección al soleamiento e iluminación. Junto a estos bloques, tal como se aprecia en las fotos adjuntas, se sitúa el patio de un colegio privado Liceo Villafontana.

El resto de los linderos son límites que pueden ser definidos de manera fehaciente tanto si son viarios, como el resto de la glorieta, como si son parcelas susceptibles de soportar aprovechamiento.

El alto grado de urbanización de los suelos de espacios libres situados al Oeste del suelo edificable del AOS y su actual ocupación parcial para accesos y aparcamientos a las parcelas colindantes, que puede apreciarse en las series fotográficas adjuntas, (ver anexo 1) ha llevado al Ayuntamiento a formalizar este uso con el diseño de un itinerario peatonal compartido con el tráfico rodado de un aparcamiento al servicio de las dotaciones colindantes.

3.2 SITUACIÓN FÍSICA DE LA PARCELA

Los propietarios del ámbito, autorizaron la ejecución del viario de nueva construcción, que une la calle Nicaragua con la calle Simón Hernández, el cual se preveía como espacios libres de ocupación directa con aprovechamiento localizado en el AOS, conforme a los linderos y superficies establecidas en el Plan General.

La propiedad autorizó la ejecución de dichas obras, así como la ocupación de los terrenos correspondientes a dicho viario, en los términos que se recogieron en el documento de fecha 23 de septiembre de 2014 suscrito entre el Ayuntamiento y la mercantil propietaria de los terrenos, el cual se adjunta en el Anexo nº 13 en el presente Plan Especial.

Dicho documento recogía el ámbito concreto de actuación y las obras a ejecutar, sin embargo, tal como se reconoce en la comunicación municipal de fecha 18 de febrero de 2015, la cual se

adjunta en el Anexo nº 13, por error en la ejecución material de las obras, el Ayuntamiento ha invadido y por tanto ocupado indebidamente una franja, de anchura aproximada de tres metros, de la parcela lucrativa. De esta forma, la parcela se encuentra indebidamente ocupada por un viario tal como se recoge en el plano levantado por el Ingeniero Técnico de topografía de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de fecha enero de 2015, el cual se adjunta en el anexo citado.

Por ello, teniendo en cuenta que la anchura mínima de la parcela privada, para garantizar la viabilidad funcional del aparcamiento, debe ser de 30 metros, tal como refleja el Plan General. Este Plan Especial mantiene las alineaciones de la citada avenida y la anchura de los espacios libres. Dado que la situación física de la parcela es la que se ha venido describiendo, en el momento en que se solicite la licencia de obra el Ayuntamiento deberá proceder a restaurar la parcela a su legal configuración, que no es otra que la que hace que esté configurada con una anchura de 30 m. debiendo por tanto demoler el viario que está ilícitamente ocupando la parcela residencial.

Mientras se solicita la licencia de obra la propiedad, en aras a colaborar con la administración municipal, autoriza al Ayuntamiento a la ocupación provisional en régimen de precario de la franja invadida.

4. INCARDINACIÓN DEL AOS EN LA ESTRUCTURA URBANA DE LA CIUDAD.-

El Plan general de Móstoles define la estructura urbana como el modo de uso de la ciudad, característica definitoria fundamental del modelo territorial propuesto, y síntesis de las estructuras comercial, de equipamientos y de zonas verdes.

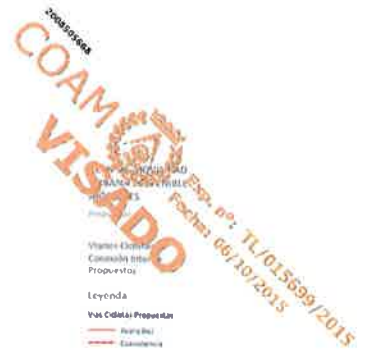
Como puede apreciarse en el plano M.2.4.1. de la Memoria (que se adjunta en anexo 2), el AOS 10 se sitúa en el borde del sector circular SE de la ciudad comprendido entre dos concentraciones dotacionales: una más al sur, en un extremo de la Avda. de la ONU, y otra en el extremo opuesto, junto a la Avda. de Portugal, con una concentración intermedia de menor tamaño, en la que se sitúan, el IES Miguel Hernández y la Biblioteca y el Centro Cultural Caleidoscopio.

El cinturón de zonas verdes bordea al, ámbito que se encuentra muy próximo al gran parque de Sistema General de Móstoles Sur.

En lo que se refiere a la estructura comercial, como puede apreciarse en el plano M.2.4.2. de la Memoria (que se adjunta en anexo 3) en el AOS desemboca el eje comercial que constituye la calle de Simón Hernández en su intersección con el de la Calle Carlos V, reforzado por el centro comercial en la confluencia de la Avda. de la ONU con la calle de la Reguera.

En lo que se refiere a la movilidad, el cinturón conformado por la Avda. de la ONU incluye, de acuerdo con el Plan General, (ver plano 13.5 del Plan general en anexo 4) itinerarios de peatones y tráfico no motorizado, que no han sido previstos en la urbanización de la Avda. de la ONU, llevada a cabo por el Consorcio Móstoles Sur con anterioridad a la aprobación del Plan general, pero que sería posible recuperar en el tejido urbano actual y la red de espacios libre.

En el PMUS de Móstoles se mantiene el itinerario de carril bici por la Avda. de la ONU y se potencia el eje radial por la calle Simón Hernández, coincidiendo con el eje comercial.



El Plan general, con los datos anteriores, adopta la decisión de ubicar en este AOS el volumen edificable de uso residencial que figura en la ficha (ver anexo 6) y que, con los ajustes de superficie resultantes de la medición topográfica realizada y de la materialización de los linderos de acuerdo con los planeamientos de borde, se recogen en este Plan especial, lo que supone que las afecciones acústicas resultantes de ese tráfico deben corregirse con medidas de la edificación, sin que sea posible su corrección en el ambiente exterior más allá de la que puede llevarse a cabo mediante la reducción del límite máximo de velocidad.

5. CARACTERISTICAS DEL TERRENO Y SUPERFICIE.-

11

Según la ficha del Plan general el AOS y las zonas adscritas, tienen una superficie total de 19.513 m², (ver anexo 6) inferior a la que aparece para la única parcela afectada en el catastro (ver anexo 8) y en el Registro de la Propiedad. (ver anexo 9). La Gerencia Municipal de Urbanismo efectuó en julio de 2010 un levantamiento planimétrico de la parcela, (ver anexo 10), que arroja una superficie de 20.213 m², coincidente con la superficie registral. El artículo 1.9 de las Normas Urbanísticas da prevalencia al resultado de la medición sobre el terreno frente a los datos superficiales incluidos en el Plan, pero añade la frase "manteniendo el perímetro", lo que obliga necesariamente a una interpretación.

Superponiendo los diferentes planos del Plan General, aun cuando todos están en soporte digital se ponen de manifiesto una serie de discrepancias, siempre inferiores al 4 % sobre las que debe adoptarse una decisión razonada, entendiendo que el Plan Especial tiene capacidad para llevar a cabo los ajustes que resulten necesarios. Las discrepancias son las siguientes. (ver plano nº 3 elaborado a partir de los planos de calificación del suelo y de la ficha del Plan general)

1. Parte de los suelos cuyo aprovechamiento se sitúa en el AOS, están calificados con ordenanza residencial en lugar de ordenanza de zonas verdes tal como figura en la ficha.
2. Parte de los suelos incluidos en el AOS están calificados de zona verde en el plano de calificación del Plan General.
3. No existe una exacta coincidencia entre el límite del AOS en el plano de calificación del suelo y alineaciones y el límite de la ficha.

Parece evidente que el Plan General ha incluido en el AOS y las zonas adscritas los suelos intersticiales que no habían participado en ningún proceso de reparto de beneficios y cargas y existe documentación fehaciente, (ver planos de la UG 19, Plan parcial del Polígono El Regordoño y descripción de las parcelas colindantes con el AOS en el Proyecto de reparcelación, que se adjuntan en anexo 11) que permite delimitar con la exactitud suficiente (se trata de planos en papel dado que en la fecha en que se redactaron los planeamientos de desarrollo o las reparcelaciones no se utilizaban medios informáticos) los linderos Este y Oeste del ámbito, ajustándolos puntualmente a la existencia de vallados siempre que ello no disminuya la superficie de viario y se mantengan las superficies del Proyecto de Reparcelación.

De esta forma, se han definido los linderos Este y Oeste del ámbito del AOS y los espacios libres de ocupación directa como sigue:

Lindero Oeste:

Límite de la UG-19 y prolongación en línea recta hacia el Sur hasta llegar a la glorieta de la Avda. de la ONU y la calle Simón Hernández.

Lindero Este:

Línea paralela al eje de la mediana situada a 12 metros que en ningún caso afecta a las parcelas lucrativas resultantes del Proyecto de reparcelación del Regordoño. El lindero aparente de la parcela en la que se ubica la Industria Azulejos y Pavimentos Rodríguez está desplazado respecto al que resulta del Proyecto de Reparcelación (parcela 70), la razón deriva de que la diferencia de rasantes entre la Avda de la ONU y el suelo de la citada parcela fue resuelta en la ejecución de la vía por el Consorcio mediante la construcción de un muro de cerramiento adosado al de la parcela, (ver foto adjunta) muro que, obviamente, se sitúa en

terrenos de la Avda. El límite del AOS se ha situado en la línea ubicada a 12 metros del eje de la calle, de acuerdo con lo previsto en el Plan.

COAM
VISADO
Exp. n.º: TL/015639/2015
Fecha: 06/10/2015



Muro de cerramiento

Línea de cerramiento de las parcelas industriales existentes en el entorno de la glorieta¹.

En lo que respecta a los linderos Norte y Sur, al situarse en el interior de calles que no estaban incluidas en ámbitos ni se tienen noticias de que lo estuvieran, se opta por asumir los especificados en el levantamiento de la Gerencia Municipal con líneas más ajustadas al perímetro del AOS en el Plan general, bien sea el de la ficha, bien el del plano de alineaciones y son los siguientes:

Lindero Norte:

Resto de la calle Nicaragua

Lindero Sur:

Antiguo límite de la carretera de Fuenlabrada, (hoy diluido en la glorieta existente)

El resultado (ver delimitación en plano nº 4) es una superficie del AOS de 16.090,37 m² y una superficie de zonas verdes y espacios libres con aprovechamiento materializable en el mismo de 3.637,40 m².

Con estos límites no se requieren ajustes en la calificación del suelo del plano de alineaciones del Plan General, en el que solo basta corregir un error de trama en la glorieta, aunque sí ligeros ajustes en la ficha, que lleva a cabo el Plan especial tal como se indica en puntos siguientes (ver plano nº 3) y ficha rectificadora.

¹ Los linderos con la glorieta de las parcelas 70 y 1 del Proyecto de Reparcelación, según la descripción geométrica del mismo, coinciden sensiblemente con el cerramiento existente, por lo que se adoptan como límite del AOS tal como figuran en el levantamiento topográfico de la Gerencia de Urbanismo.

6. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.-

En la actualidad se encuentra totalmente ejecutada la Avda. de la ONU, incluida la glorieta de intersección con la calle Simón Hernández y el tratamiento de los espacios libres con aprovechamiento en el ámbito situados al Oeste de la citada avenida, uno y otros suelos se pusieron previamente a disposición del Ayuntamiento, a reservas del aprovechamiento correspondiente, o se autorizó la realización de las obras de urbanización.

En el plano nº5 se incluyen las redes de servicios deducidas de la información que figura en el Proyecto de obras de urbanización de la calle y de los datos suministrados por el Ayuntamiento. En el Documento de Descripción de Obras de Urbanización de Redes de Servicios Ejecutadas y Avance de Obras Complementarias de Urbanización AOS 10 y su Entorno Móstoles (Madrid) adjunto se incluyen los diferentes servicios en planos específicos. Corresponderá al Documento de Descripción de Obras de Urbanización de Redes de Servicios Ejecutadas y Avance de Obras Complementarias de Urbanización AOS 10 y su Entorno Móstoles (Madrid) estudiar en detalle los trazados existentes toda vez que existen informaciones no totalmente concordantes y algunos de los pozos están tapados por el asfalto de las calzadas.

Dentro de la parcela tan solo existe una línea aérea de teléfonos que deberá ser soterrada siguiendo las indicaciones de la compañía suministradora.

7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.-

Tanto los suelos del AOS como los de los espacios libres que materializan su aprovechamiento en el mismo pertenecen a un único propietario FORO WORKING CAPITAL SL. Y constituyen la finca registral nº 27.468 inscrita en el Tomo 1.592, libro 421, folio 14 del Registro de la Propiedad nº 2 de Móstoles. (ver anexo 9)

Su cabida en el citado registro es de 20.213m² si bien, de acuerdo con las comprobaciones efectuadas para la redacción de este Plan Especial, su superficie real es de 19.727,77 m²

8. LOS AOS EN EL PLAN GENERAL.-

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

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

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

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

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

En la página 17 continúa señalando que *"de acuerdo con lo explicitado, la gestión de cada una de estas actuaciones aisladas variará en función de cuales hayan sido las determinaciones que el Plan general ha decidido no completar. Por ello, en la regulación específica de estos ámbitos se concreta el proceso de gestión que precisa cada uno de ellos."*

El AOS 10 que nos ocupa, se sitúa en la zona de ordenanza ZU-R2 y en la página 62 del tomo de Gestión citado se especifica que el objetivo de la delimitación es *"ubicar la edificabilidad de forma coherente con el tejido urbano previsto en el entorno"*

9. EL CASO CONCRETO DEL AOS 10, OBJETO DE ESTE PLAN ESPECIAL.

El AOS-10 es un Ámbito de Ordenación Singular incluido en el Área Homogénea nº 3, si bien existe una pequeña parte que se sitúa en el Área homogénea nº 9.1 aunque puede deberse a un error de delimitación. El Plan General pospone, para su desarrollo mediante la redacción de un Plan especial, la ordenación pormenorizada -dando carácter indicativo a la reflejada en su documentación- y la distribución de beneficios y cargas. Las determinaciones de uso son las correspondientes a la Ordenanza ZU-R2 tal como se indica en la ficha incluida en el anexo a la citada norma particular, si bien la circunstancia citada aconseja no situar usos residenciales en los suelos incluidos en el Área Homogénea 9.2 de uso global industrial. De hecho, en la propuesta indicativa del Plan General no figura ningún volumen en estas parcelas (ver plano zonas homogéneas en anexo 12).

Después de la localización de documentos de gestión anteriores, que ha sido necesaria para resolver las pequeñas contradicciones existentes entre los diferentes datos de superficie que aparecen en los distintos documentos, la superficie del AOS y las zonas con aprovechamiento localizado en el mismo, es prácticamente igual a la que figura en la ficha que sufre, no obstante ligeras modificaciones cuya concreción cae plenamente en el ámbito de las competencias del Plan especial. Como puede comprobarse en el punto nº 10, la superficie computable asciende a 16.090,37 m² que, aplicando el coeficiente de edificabilidad de 1,11 m²/m² (medio del Área Homogénea en la que se sitúa la inmensa mayor parte de la superficie del AOS), suponen 17.860,31 m²c. La superficie de redes a obtener por ocupación directa que hacen efectivo su aprovechamiento en el AOS, asciende a 3.637,40 m² que, aplicando el mismo coeficiente, supone una edificabilidad de 4.037,51 m²c. En total 21.897,82 m²c. La edificabilidad de las redes adscritas requiere para su ubicación una superficie de suelo del 18,44 % de la lucrativa resultante de la ordenación, que debe ser compensado dado que no existe el deber de efectuar cesiones gratuitas.

La ficha establece los gastos imputables al AOS utilizando como unidad un módulo M que es el mismo para el costo del m² de urbanización y el valor del m² de suelo urbanizado sin aprovechamiento. Este módulo se aplica a la superficie de viales de cesión obligatoria y al suelo para ubicación de la edificabilidad en exceso (ver ficha Plan general adjunta en el punto siguiente).

Tal como ha quedado de manifiesto en los puntos anteriores, los propietarios del AOS cedieron anticipadamente el uso de las zonas de cesión y las que debían obtenerse por ocupación directa, abonando los costos de urbanización que, de acuerdo con los convenios suscritos con el Consorcio Urbanístico Móstoles Sur, les correspondían, en los que se incluían los derivados del soterramiento de la línea eléctrica que atravesaba el ámbito. Esta aportación, según datos suministrados por el citado Consorcio, ascendió a la cantidad de 202.818,24 € (IVA incluido).

10. CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS DESDE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL

Sería más apropiado hablar de acciones efectuadas con posterioridad al Avance de la revisión del Plan general, toda vez que una de las razones que llevó a este documento a delimitar un ámbito de ordenación singular fue la urgencia de la ejecución del cierre del cinturón distribuidor, facilitando con ello el convenio de gestión que puso a disposición del Consorcio, los suelos par la ejecución del viario y, más recientemente, los suelos de ocupación directa que se acaban de acondicionar por parte del Ayuntamiento.

Estas acciones no son otras que la total urbanización del viario y las citadas redes, por lo que, salvo el complemento a las redes locales ya ejecutadas, necesario para el suministro concreto a los edificios en que se prevea materializar el aprovechamiento, todo está desarrollado.

Finalmente, el cierre del citado cinturón ha permitido comprobar el tráfico real que en la actualidad circula por la vía y completar el estudio acústico incluido en el Plan general, lo que permite establecer las medidas a adoptar en la edificación, toda vez que no son posibles modificaciones sustanciales de ubicación, y el ruido ambiental fue un dato conocido y asumido por el Plan general al ubicar el volumen residencial en este AOS, tal como ha quedado dicho anteriormente.

11. AJUSTES EN LA FICHA DERIVADOS DE TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS EXPLICITADAS EN LOS PUNTOS ANTERIORES.-

Los datos de la ficha quedan como sigue:

Zona de Ordenanza	ZU-R2
Superficie (S) (a efectos de cómputo de aprovechamiento).....	16.090,37 m ² s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1).....	17.860,31 m ² s
(S*1,11 m ² c/m ² s)	
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2).....	21.897,82 m ² c
Diferencia (2) -(1)	4.037,51 m ² c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito.	3.637,40 m ² s
Redes obtenidas a título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	0,00 m ² s
Suelo de cesión obligatoria (viales).....	10.455,09 m ² s
Suelo a Urbanizar (Su)	10.455,09 m ² s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso. (Se) (subámbito en el que se ubica).....	1.039,15 m ² s
Gastos de urbanización y gestión (Su*M).....	10.455,09M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se*M).....	1.039,15 M €

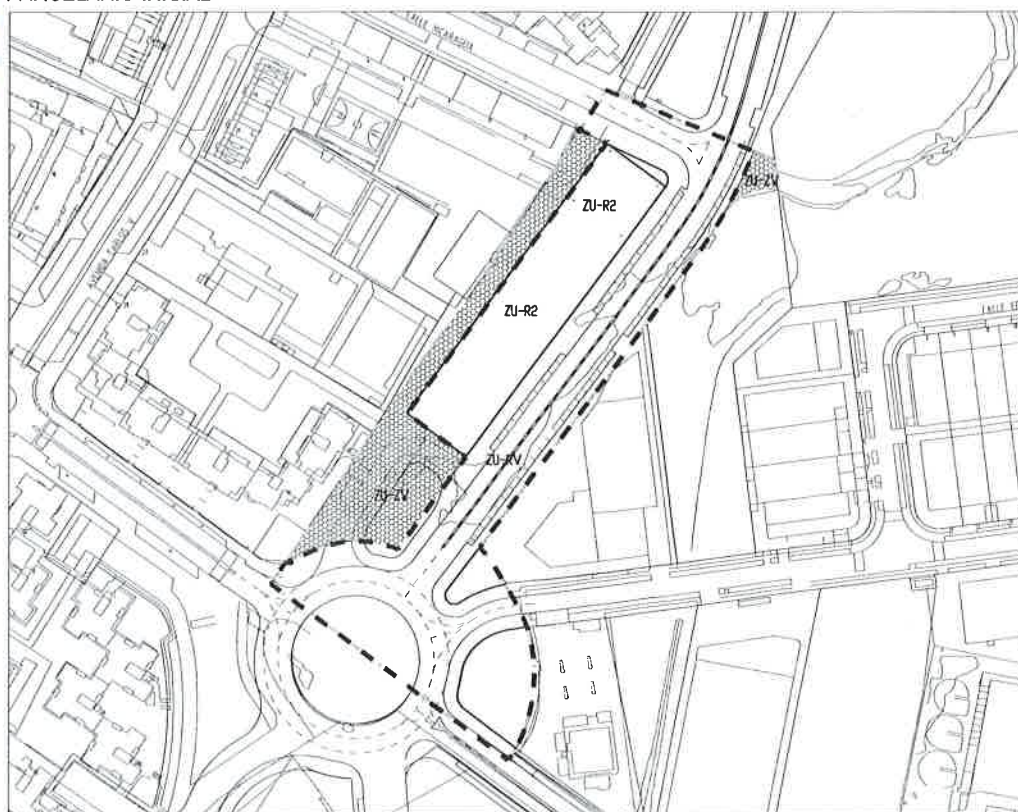
Tal como se dice en puntos anteriores se ha abonado la urbanización de la práctica totalidad del viario, quedando pendiente la ampliación de la acera Oeste de la Avda. de la ONU con el carril-bici previsto por el Plan General y el pavimento de transición entre la calzada de dicha vía y los espacios libres adscritos al AOS.

Ambito de Ordenación Singular 10. Cuadro de Características

AOS-10

Zona de ordenanza	ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	16.090,37 m ² s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,11m ² /m ²)	17.860,31 m ² c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	21.897,82 m ² c
Diferencia (2) - (1)	4.037,51 m ² c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	3.637,40 m ² s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	0,00 m ² s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	10.455,09 m ² s
Suelo a Urbanizar (Su)	10.455,09 m ² s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	1.039,15 m ² s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	10.455,09 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	1.039,15 M €
Gasto Total (Su - Se) M	9.415,94 M €

PARCELARIO INICIAL



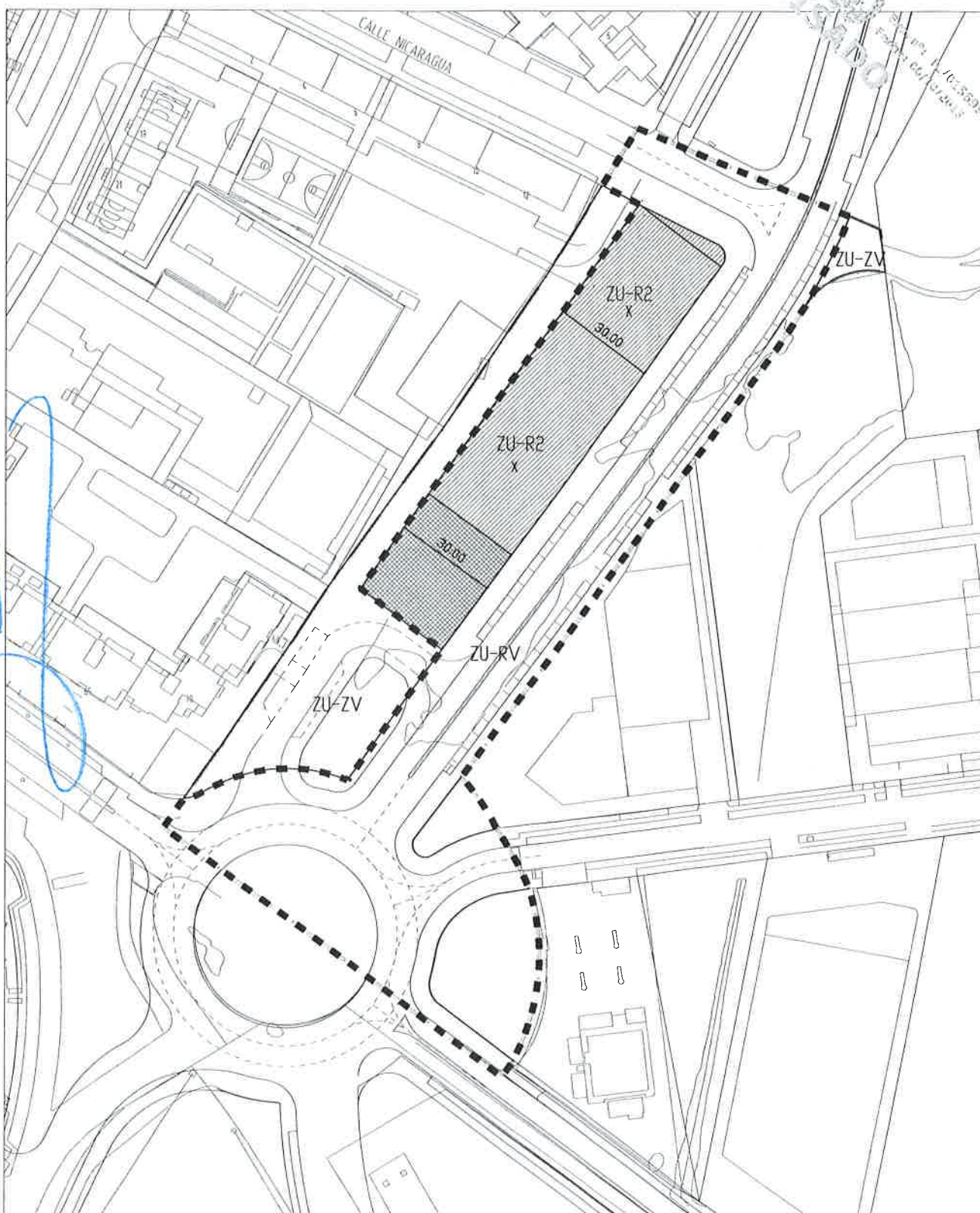
Redes a obtener por ocupación directa con aprovechamiento situado en el A.O.S.

— — LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

E: 1/3.000

ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 10

AOS-10



ESCALA 1:2000

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

12. ORDENACIÓN PROPUESTA.-

La ordenación propuesta parte, obviamente, de dar cumplimiento al objetivo del Plan general *"ubicar la edificabilidad de forma coherente con el tejido urbano previsto en el entorno"*, objetivo que, dada la total conclusión de las obras de urbanización de nivel general, queda reducido a la ubicación de la edificabilidad de forma coherente con las edificaciones y usos del entorno.

Junto con esto y sin contradecirlo, el Plan especial pretende permitir la mayor flexibilidad posible en la materialización de la edificabilidad, dentro de los márgenes que exige el mandato del Plan general.

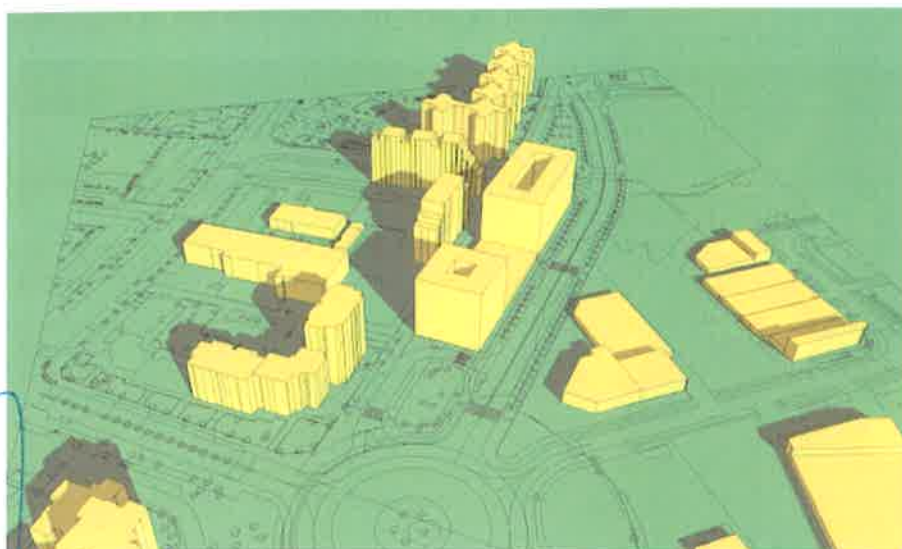
Entre los planos nº 2 y nº 7, se localizan los bloques colindantes y los usos predominantes, no sólo en sus parcelas, en las que el uso es el residencial, sino en las parcelas adosadas a aquellas del AOS susceptibles de recibir aprovechamiento.

En estas últimas, los usos admisibles deben ser terciarios o industriales (en coherencia con la ZOU en la que se sitúan) y en la parcela de mayor tamaño, el uso debe ser el residencial con bajos comerciales en su caso. (ver plano 9)

Se ha tomado como condicionante de ubicación el impacto que los nuevos bloques pueden producir en el soleamiento de los existentes, así como los puntos menos conflictivos de acceso a los aparcamientos subterráneos.

A continuación se incluye el estudio de soleamiento:

Esquemas de soleamiento en invierno: 21 diciembre 12:00 pm



1 edificio y 1 torre

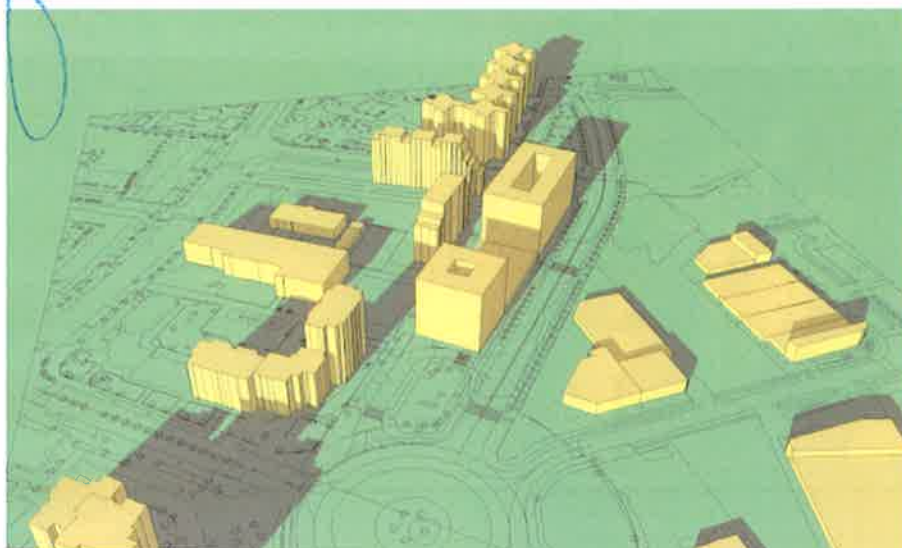


2 edificios

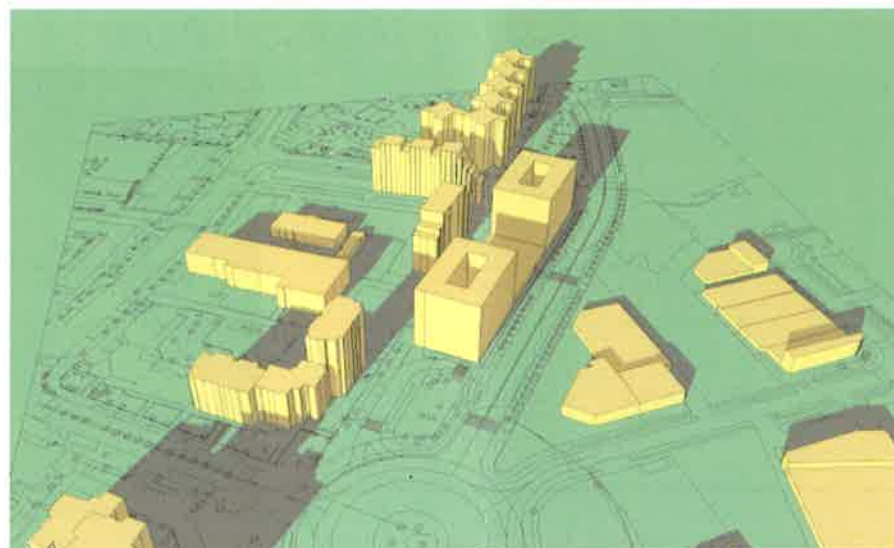


3 torres

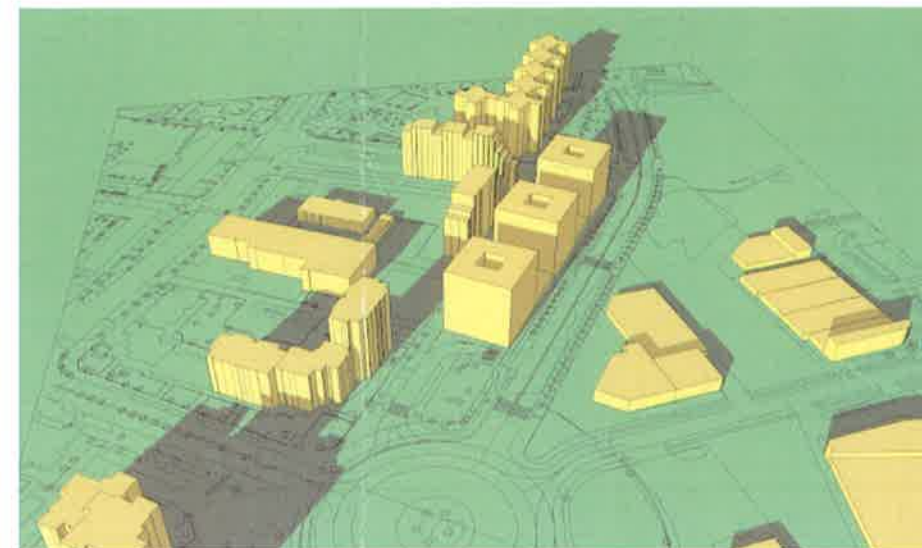
Esquemas de soleamiento: 21 diciembre 16:00 pm



1 edificio y 1 torre



2 edificios



3 torres

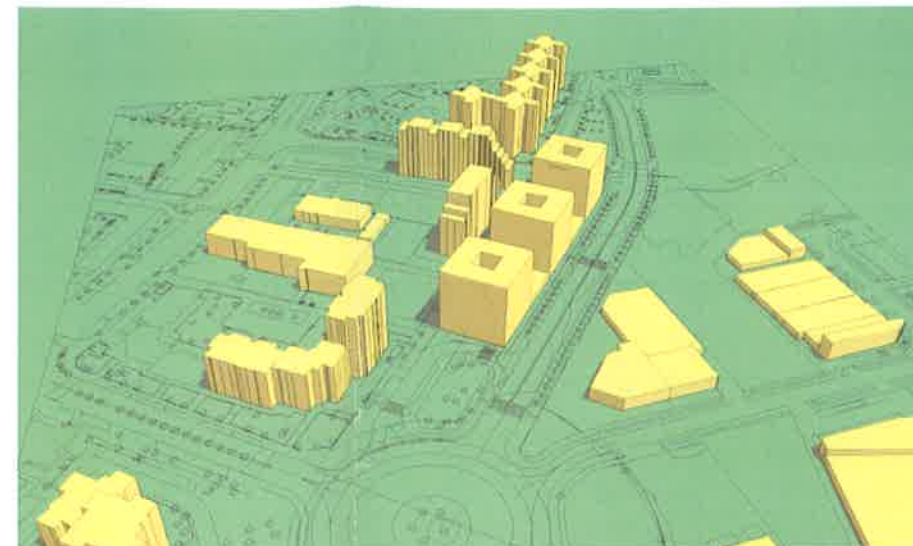
Esquemas de soleamiento en invierno: 21 junio 12:00 pm



1 edificio y 1 torre

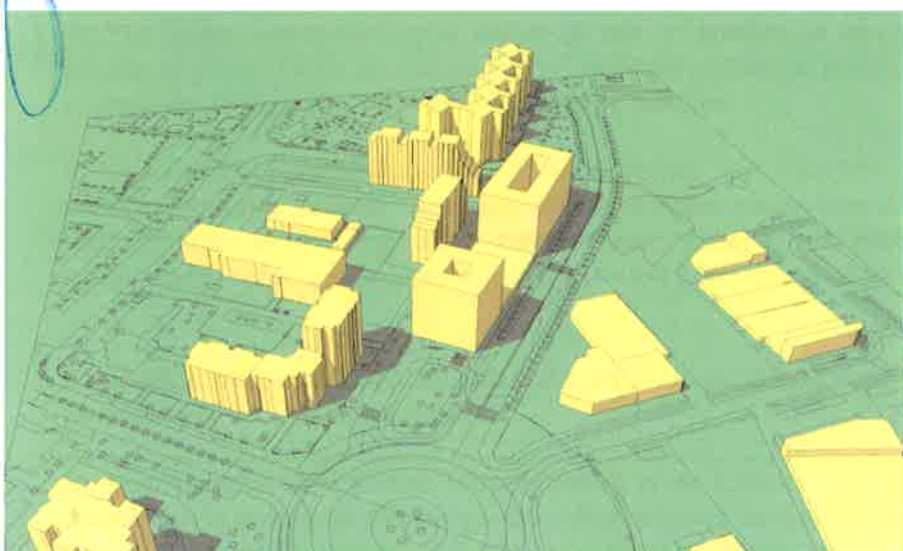


2 edificios

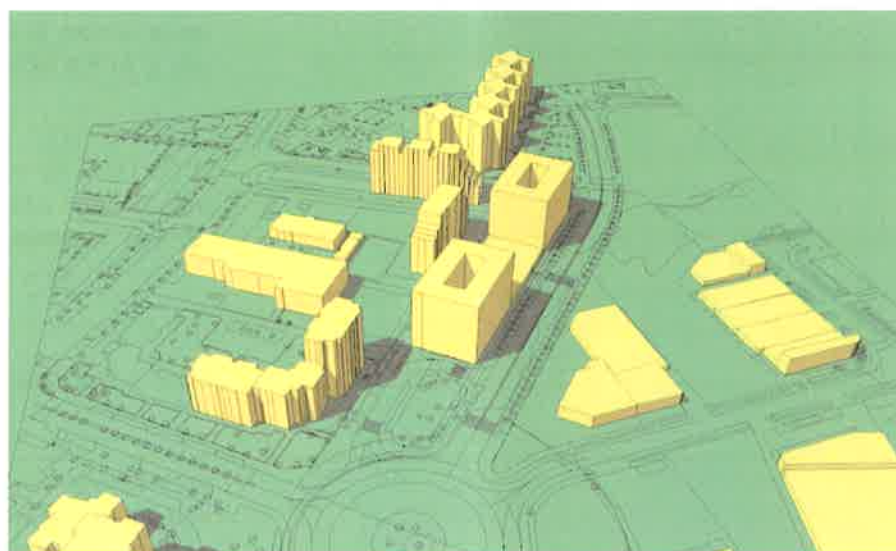


3 torres

Esquemas de soleamiento: 21 junio 16:00 pm



1 edificio y 1 torre



2 edificios



3 torres

La anchura fija de la franja edificable definida por las alineaciones máximas establecidas por el Plan General y sin margen de modificación por el Plan Especial, debido al volumen a materializar, y la altura máxima que se sitúa en 10 plantas, no solo porque lo fije la ordenanza ZU-R2, que podría ser modificada por el Plan Especial al tratarse de determinaciones pormenorizadas sino, por el cambio cualitativo que se produce en las exigencias de accesibilidad del Código Técnico de la Edificación por encima de esta altura, acotan claramente las alternativas de ubicación que se evalúan mediante la simulación del efecto en el soleamiento sobre los bloques existentes.

Finalmente, existen alternativas en lo que se refiere a la superficie comercial en bajos, bien limitada a la planta baja de los edificios en altura, bien en forma de una o dos plataformas de una planta.

Por otra parte, la funcionalidad de los aparcamientos subterráneos no permite un troceamiento de la parcela en más de dos partes y, por consiguiente, la ubicación del volumen en dos o tres bloques, de 30m x 30m aproximadamente en el segundo caso (con patio de 10m x 10m) y esos mismos tres bloques o uno de 60m x 30m y otros de 30mx30m, en el primero o, finalmente, dos bloques de 45m. x 30m. variando su ubicación óptima a lo largo de la parcela en función del impacto en el soleamiento.

El acceso al aparcamiento debe realizarse por los linderos Norte y Sur, en el lateral Oeste de la parcela y de forma que sea posible, bien su unificación en un solo local o bien en dos locales adosados, en ambos casos de dos plantas de profundidad. En los esquemas adjuntos se indica la forma de acceso y los sentidos de circulación en uno y otro caso, cumpliendo las determinaciones para este uso que establece la Ordenanza de Aparcamientos en los puntos 4 y 5 de su artículo 6:

4. "Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m² tendrán un acceso de 3 metros como mínimo de ancho. En los de más de 600 m², el ancho mínimo de acceso será de 4,5 m. o dos accesos, uno de entrada y otros de salida, de 3 m. cada uno.

5. "En los garajes-aparcamientos de más de 200 coches, o de superficie mayor de 3.000 m², la entrada y la salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros, y deberán tener, además, una salida peatonal directa, independiente del acceso de la finca (portal) por cada 3.000 m² o fracción mayor de 100 m²."

En el plano nº 7 se incluye la calificación del suelo propuesta y en los planos 8 y 9 las alineaciones y los usos en planta baja.

La superficie total de la parcela neta residencial es de 4.256,47 m² y aun en el supuesto de partición de la parcela en dos con garajes independientes, los garajes resultantes tendrán una superficie mayor de 600 m². Estos datos y las dimensiones de las plantas bajo rasante aconsejan situar los accesos en los puntos que se indican en el esquema adjunto (y plano nº 10) y las rampas con una anchura de 4,50 m. que podrían reducirse a 3 m. en caso de que se optase por un único aparcamiento. En caso de dos aparcamientos accesos y salidas estarían en el mismo punto y, en el caso de un solo local el acceso estaría en el lindero norte y la salida en el lindero sur.

En cualquiera de los dos casos sería factible la ubicación de la carga y descarga de los locales comerciales en la zona central, siempre que lo permitiera el uso previsto en el espacio libre, y la edificación sobre rasante tuviera una anchura de 25m como mínimo (ver esquemas adjuntos).



En las dos parcelas restantes el uso debe ser el terciario, con una edificabilidad de 1.200 m² susceptible de elevarse, previa transferencia a 1.700 m² o disminuirse sin limitación por el mismo procedimiento pero a la inversa.

Los ajustes que lleva a cabo el Plan especial respecto a los esquemas indicativos del Plan general son las siguientes (ver planos nº 6 a 9):

- 1- Ajuste de las alineaciones Norte u Sur de la edificación para no sobrepasar las máximas establecidas por el Plan general y garantizar la anchura mínima de 30m para el aparcamiento subterráneo
- 2- Mantenimiento del trazado de la calle Torres Quevedo con objeto de que su acceso a la glorieta se produjera en la dirección de su radio.
- 3- Ajuste de la sección de la calzada de la glorieta a la urbanización actualmente existente ampliando las aceras respecto a las previsiones del Plan general.
- 4- Ubicación de un máximo de 1.600 m² edificables de uso terciario en la parcela situada al Oeste de la actual gasolinera, admitiendo la transferencia de parte o la totalidad el mismo a la parcela residencial siempre que no se supere el sólido capaza definido por las determinaciones de la ordenanza.
- 5- Autorización de la ubicación de un hito informativo en la parcela resultante en la confluencia de la Avda. de la ONU con la calle admitiendo también un máximo 100 m² construidos de uso comercial, detrayéndolos, en caso de optar por su materialización, de la parcela colindante con la gasolinera o de la parcela residencial.
- 6- En lo que se refiere al diseño de los espacios libres, el Plan especial respeta la urbanización existente recomendando exclusivamente, en coherencia con el Plan general la pavimentación de los itinerarios en los que se autoriza el paso de vehículos, con adoquín.

13. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.-

De la ordenación anterior resulta el siguiente cuadro de características:

Superficie del AOS	16.090,37 m ² s
Superficie de zonas verdes a obtener por ocupación directa	3.637,40 m ² s
Superficie de cesión de red viaria (con 57 plazas de aparcamiento)	10.455,09 m ² s
Superficie total AOS y redes por ocupación	19.727,77 m ² s
Superficie de dominio público preexistente a reurbanizar	0 m ² s
Superficie de parcelas lucrativas	5.635,28 m ² s
Superficie de parcelas de uso predominante residencial	4.256,47 m ² s
Superficie parcelas de uso predominante terciario	1.378,81 m ² s
Aprovechamiento unitario	1,11 m ² /m ²
Edificabilidad total	21.897,82 m ² c
Superficie construida en los diferentes usos (indicativa):	
Residencial	16.697,82 m ² c
Terciario en edificio exclusivo	1.200 m ² c
Terciario en bajos comerciales	4.000 m ² c
Ordenanzas de aplicación	ZU-R2 _{AOS 10} y ZU-TC _{AOS 10}
Ocupación máxima de la edificación sobre rasante:	
En ordenanza ZU-R-2 _{AOS 10}	100 %
En ordenanza ZU-TC _{AOS 10}	40 %

Altura máxima Residencial

Altura máxima terciaria

Número mínimo de aparcamientos en parcela privada 1,5 plazas /100 m²

14. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.-

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82.2.a) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la equidistribución se debe realizar mediante la reparcelación, que debido a que tan solo existe un propietario se reduce a una parcelación.

14.1. REPARTO DE EDIFICABILIDAD ENTRE PARCELAS INICIALES

Dado que la propiedad del suelo de las redes a obtener por ocupación directa es la misma que la del suelo incluido en el AOS, y que se ha cedido el uso antes del desarrollo del mismo, carece de sentido reservar una parcela específica para la ubicación del aprovechamiento de las mismas, con independencia de que se compute el suelo que hubiera debido reservarse en caso de que dicho suelo hubiera pertenecido a otros propietarios, un cómputo que debe hacerse en la misma proporción que la del aprovechamiento a ubicar respecto al total.

A estos efectos, la edificabilidad correspondiente a las redes por ocupación directa es $3.637,40\text{m}^2 * 1,11\text{ m}^2/\text{m}^2 = 4.037,51\text{ m}^2\text{c}$. Que alcanza el 18,44 % de la superficie total lucrativa lo que supone $1.039\text{ m}^2\text{s}$, superficie superior a la prevista en la ficha del Plan General ($637\text{ m}^2\text{s}$).

Dado que no debe cederse aprovechamiento al Ayuntamiento, toda la edificabilidad corresponde al único propietario de la parcela inicial

Tal como se refleja en la reparcelación, la distribución de este aprovechamiento entre las cuatro parcelas lucrativas resultantes se produce según se expone en el punto siguiente.

14.2. PARCELACIÓN PREVISTA

Se subdivide la zona lucrativa en tres parcelas: R, T1 y T2, la primera puede segregarse en dos parcelas o integrarse por varias edificaciones en comunidad de propietarios o formando parte de un complejo inmobiliario.

La parcela residencial (parcela R) cuya superficie es de $4.256,47\text{m}^2$ tiene la siguiente edificabilidad, que podrá aumentarse mediante transferencia desde la parcela T1 sin superar el sólido capaz definido por los parámetros de la ordenanza:

Edificabilidad total asignada	-	20.697,82 m^2c
Edif. máx. uso comercial (a detraer, en su caso, de la anterior)-		8.000,00 m^2c

La parcela Terciaria situada entre las Calles Torres Quevedo y la Avda. de la ONU (parcela T2), con una superficie es de $271,07\text{ m}^2\text{s}$, sin edificabilidad asignada pero a la que es posible transferir un máximo de $100\text{ m}^2\text{c}$. de uso hostelero previa transferencia desde las cualquiera de las parcelas lucrativas del AOS.

La parcela Terciaria situada junto a la Estación de Servicio (parcela T1), cuya superficie es de $1.107,74\text{ m}^2\text{s}$, con una edificabilidad total sobre rasante de 1.200 m^2 que, podrá aumentarse hasta 1.600 m^2 o disminuirse sin límite previas las transferencias pertinentes desde o hacia la parcela residencial:

Edificabilidad total asignada toda ella Terciaria	-	1.200 m^2c
---	---	----------------------------

15. GASTOS DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN

Gran parte de los gastos de urbanización y proyectos fueron ya abonados y ejecutados conforme al convenio suscrito con el Consorcio Móstoles Sur que llevó a cabo la urbanización de la avenida de la ONU (convenio y facturas de aportación a la urbanización efectuadas por la propiedad anterior de la parcela que se incluyen en el Anexo 14) quedando exclusivamente pendientes, como se refleja en el documento de Avance de obras ordinarias de Urbanización que se adjunta a este documento, obras complementarias de finalización de las aceras oeste de la citada avenida (incluyendo, en su caso, el carril bici), la finalización de las acera este y el soterramiento de la línea aérea de telefonía.

Estas obras se realizarán conjuntamente con la edificación propuesta, teniendo el carácter de obras ordinarias de ejecución de la urbanización y que corresponden: las de la acera oeste a la finca R y las de la acera este a la finca T.1

16. COMPROMISOS DE DESARROLLO

La propiedad presenta instancia en el Ayto. comunicando su intención de desarrollar el ámbito de ordenación singular acompañando al presente plan especial y como documentos informativos la siguiente documentación:

- Parcelación.
- Avance informando de la Urbanización existente y de las obras complementarias a realizar

Dado que la viabilidad de las compañías suministradoras de los distintos servicios fue explicitada con motivo de la redacción del Proyecto de obras de la Prolongación de la Avda. de la ONU, tal como figura en la memoria del mismo, con la solicitud de la licencia de obra a la que se acompañará proyecto complementario de obras de urbanización, se aportará la conformidad de las citadas compañías a los proyectos de los diferentes servicios.

Fases.-

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

El tamaño del aparcamiento será el suficiente para que no sean precisos más accesos que los previstos en el Plan especial, estableciéndose, en su caso, las mancomunidades de propietarios o complejos inmobiliarios que fueran necesarios, si la edificación de los diferentes bloques situados sobre su rasante no se ejecutara simultáneamente.

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

17. TRAMITACIÓN

El Plan Especial fue aprobado inicialmente por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Móstoles por acuerdo de fecha 28 de abril de 2015 que incluía también su, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM de 22 de mayo de 21015) y en uno de los periódicos de mayor difusión (ABC de fecha 22 de mayo de 2015) sometiendo el documento a exposición pública por el plazo de un mes

Asimismo se publicó en los tabloneros de edictos de la Casa Consistorial y de las Juntas de Distrito y en la Web municipal.

Finalmente, fue notificado individualmente al propietario afectado.

Durante el periodo de información pública no se recibió ninguna alegación.

El Informe de la jefa de sección de Infraestructuras Urbanas incluía una serie de consideraciones que han dado lugar a la reestructuración expositiva del documento de Avance de Obras Complementarias de Urbanización, incluyendo plano de localización de las mismas, la diferenciación de redes existentes y la agrupación de las consideraciones sobre contenido y condiciones en apartados específicos, así como a la ampliación de la mediana de la Avda. de la ONU en el tramo atravesado por los pasos peatonales hasta una anchura de 1,50m.

18. ÍNDICE DE PLANOS Y ANEXOS



Planos.

- 1.1 Situación
- 1.2 Situación (sobre plano de gestión del PG)
2. Entorno y Problemas de borde
3. Ajustes en delimitación de AOS-10 y Zonas de ocupación directa. Ámbito del P.E.
4. Base definitiva.
5. Edificaciones e infraestructuras existentes
- 6.1 Viario
- 6.2 Secciones Transversales
- 6.3 Detalles Generales
7. Calificación del suelo
8. Alineaciones, altura máxima de la edificación y Áreas de movimiento.
9. Usos en planta baja y accesos de aparcamientos

Anexos.

1. Fotos de edificaciones
2. Plano M.2.4.1. de la Memoria del Plan general
3. Plano M.2.4.2. de la memoria del Plan general
4. Plano 13.5 del Plan general
5. Planos 13.11 y 13.12 del Plan general
6. Ficha del AOS en el Plan general
7. Estudio acústico
8. Ficha catastral
9. Copia simple de la finca registral.
10. Levantamiento planimétrico de la Gerencia Municipal
11. Planos de la UG 19 del Plan parcial Prado Regordoño y fichas del Proyecto de reparcelación de éste último.
12. Plano de Áreas Homogéneas del Plan general
13. Documentación acreditativa de la ocupación de la franja de parcela edificable por parte del Ayuntamiento

COAM
VISADO
2008503668
29/09/2015

[Handwritten signature]

NORMAS URBANÍSTICAS

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

Las Normas Urbanísticas Generales de aplicación son, obviamente las del Plan General. Dado que este documento no indica la distancia entre edificaciones, esta determinación es fijada en las Normas Particulares del Plan Especial en la Norma Particular – Ordenanza ZU-R2_{AOS-10}

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

Son igualmente de aplicación las establecidas por el Plan General, ahora bien, mientras las correspondientes a las redes no plantean ningún problema y se transcriben literalmente a continuación suprimiendo aquellas determinaciones que no son aplicables a la zona derivadas de sus características, actualizando en su caso la legislación, no ocurre lo mismo con la ordenanza ZU-R2, cuya estructura responde más a zonas edificadas que a parcelas de nueva edificación lo que unido a lo dicho anteriormente, justifica una redacción ajustada al AOS, y con la ordenanza ZU-T una ordenanza que, al contrario que la anterior, recoge situaciones concretas y específicas a las que es necesario añadir las correspondientes a las parcelas terciarias de este AOS.

ORDENANZA ZU-R2_{AOS-10}

COAM
VISADO
Expte. n.º: TL/015699/2015
Fecha: 06/10/2015

Definición.-

Regula la edificación y el uso del suelo en el Ámbito de Ordenación Singular AOS-10, desarrollado mediante Plan especial, de uso predominante residencial multifamiliar.

Determinaciones de Volumen.-

Alineaciones.-

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

Altura máxima.-

La altura máxima para uso residencial será de 10 plantas. En el caso de uso comercial en bajos la altura máxima será de dos plantas.

Área de movimiento.-

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

Respetando dicha área de movimiento cabe la posibilidad de distintas alternativas entre las que se adjuntan los tres esquemas siguientes:



Distancia entre edificaciones.

La distancia mínima entre edificaciones será de 15 m. o la mitad de la altura si fuese menor. Esta distancia podrá reducirse a diez metros si la proyección de la edificación sobre la edificación respecto a la que se mide la distancia es inferior a 12m.

Edificabilidad.-

La edificabilidad máxima será de 20.697,82 m²c.

En caso de segregación la edificabilidad se asignará libremente entre las dos parcelas sin superar la altura máxima permitida ni el sólido capaz definido por las determinaciones de esta ordenanza.

Dentro de la cabida del sólido capaz definido por las condiciones de altura, ocupación máxima y distancia entre edificaciones, las parcelas pueden ser receptoras o transmisoras de la totalidad o parte del aprovechamiento atribuido, o admisible en, las parcelas T1 y T2, con un coeficiente de homogeneización igual a la unidad.

Se prevé la posibilidad de ubicar soportales en planta baja, no considerándose éstos en el cómputo de aprovechamiento en aplicación de lo establecido en las Normas Generales del Plan general, así como destinar una franja, de un máximo de tres metros de anchura sobre el aparcamiento bajo rasante, a zona de carga y descarga, siempre que el resto se destine a aparcamiento público, descontado el suelo preciso para la ubicación de las rampas de acceso y salida del mismo.

Ocupación.-

La ocupación máxima de la edificación sobre rasante será del 100 %.

Patios.-

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales del Plan General

Retranqueos.-

No se establecen retranqueos obligatorios a la alineación exterior

Vuelos.-

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales del Plan General

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

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

a) Uso Genérico

Residencia y Estancia.- Que deberá consumir al menos un 50% de la edificabilidad de la parcela.

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominante:

Residencial Multifamiliar.- Libre o Protegida.

b.2) Compatibles en edificio exclusivo:

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

Hotelero.
Residencias colectivas excepto cuarteles, conventos y seminarios.

b_{2.2}) *Del uso genérico productivo.-*

Oficinas unitarias

b_{2.3}) *Del uso genérico abastecimiento y consumo.-*

Pequeño y mediano comercio
Gran comercio

b_{2.4}) *Del uso genérico equipamientos.-*

Bienestar social.-	Servicios sociales generales.
Religioso.	
Servicios Administrativos.-	Oficinas de la Administración.
Sanitario.-	Hospital especializado, Consultorio
	Dispensario, Ambulatorio.
Docente.	
Sociocultural.	
Zonas verdes y Espacios Libres.	

b_{2.5}) *Del uso genérico red viaria.-*

Aparcamientos.

b₃) Usos compatibles compartidos.-

b_{3.1}) *Del uso genérico abastecimiento y consumo.-*

Pequeño y mediano comercio, en planta baja y primera.
Hostelería y ocio siempre que no se supere el índice de máximo de concentración de actividad correspondiente a la calle por la que tenga acceso.
Espectáculos, en planta baja.

b_{3.2}) *Del uso genérico productivo.-*

Pequeña industria, talleres y almacenes ($S < 500 \text{ m}^2$) compatibles con vivienda, en planta baja.
Oficinas, Bancos y Cajas, en planta baja y primera.
Despachos profesionales (en cualquier planta).

b_{3.3}) *Del uso genérico residencial.-*

Hotelero.

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

Bienestar social.- Servicios sociales generales.
Deportivo sin espectadores.
Docente.- Guardería, deberán contar con espacio libre accesible sin interferencia con el tráfico rodado.
Religioso.- Iglesias, templos, lugares de culto, deberán adjuntar estudio de aislamiento acústico que garantice que no se transmitirán ruidos a las viviendas colindantes.
Sanitario.- Consultorios, Dispensarios, Ambulatorios.
Consultas médicas en cualquier planta.
Oficinas de farmacia.
Servicios Administrativos.- Oficinas de la administración.
Policía y servicios de seguridad.
Sociocultural.
Zonas verdes y espacios libres.

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

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

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

Centros de Transformación y similares, integrados estéticamente en el edificio.



ORDENANZA ZU-TC_{AOS 10}

Objeto.-

Regula la edificación y el uso del suelo en parcelas de uso predominante Terciario de Oficinas, Comercial, Hostelero y Hotelero en el AOS 10

Determinaciones de volumen.-

Alineaciones.-

Serán las definidas en el Plan Especial.

Altura máxima.-

La altura máxima será de dos plantas para uso comercial y hostelero y cuatro plantas para el uso de Terciario de Oficinas y Hotelero

Edificabilidad.-

La edificabilidad asignada a la parcela T1 es de 1.200 m², admitiendo una edificabilidad máxima de 1.600 m² previa transferencia de la parcela residencial (Coeficiente de homogeneización igual a la unidad) Asimismo se admite la transferencia a la citada parcela así como a la T2, respetando los máximos establecidos y el sólido capaz definido por las determinaciones de las ordenanza.

No se le asigna aprovechamiento a la parcela T2, aun cuando es parcela receptora de un máximo de 100 m²c.

Ocupación máxima.-

La ocupación máxima será del 50%

Parcela mínima.-

La parcela mínima será la definida en el Plan especial, no admitiéndose segregaciones aunque sí agrupaciones a las parcelas colindantes.

Retranqueos.-

No se establecen retranqueos a fachada. El retranqueo a linderos con otras parcelas será igual a la mitad de la altura de la edificación.

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



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

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General

a) Uso Global.

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

b) Usos Genéricos Pormenorizados.

b.1 Predominantes.-

Del uso genérico abastecimiento y consumo.-

Pequeño y mediano comercio PC-1 y PC-2

Hostelería y Ocio HO-1 y HO-2

Hotelero H-1 en parcelas de superficie mínima 1.000 m²

Del uso genérico Terciario Productivo y de Servicios

PT-1 y PT-2, en parcelas de superficie mínima 1.000 m²

PT-3 terciario Industrial

Caso de agrupación con parcelas colindantes se aplicará el régimen de usos de la parcela a la que se agrupan.

Del uso genérico Comercio Industrial

PC-2 Industria Escaparate(en parcela mínima de 1.000 m²

PC-3 Comercio de maquinaria, en parcela mínima de 1.000 m²

Del uso genérico Abastecimiento de Combustibles

PA-1, Estaciones de Servicio, en parcela mínima de 1.000 m² y con aplicación de la ordenanza del Plan General y un coeficiente de homogeneización igual a 5

b.2 Compatibles.-

No se admiten más usos compatibles que los admitidos como predominantes, excepto, en el caso de agrupación con las parcelas colindantes, que será de aplicación el régimen de uso de las mismas, y las antenas de telecomunicaciones y los postes identificativos de la actividad.

b.3 Usos Prohibidos.-

Los restantes no especificados.

ORDENANZA ZU-ZV.1

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

Determinaciones de Volumen.-

Edificabilidad.- El volumen máximo edificable para los usos admitidos en esta Ordenanza será el resultado de la aplicación de la edificabilidad de 0,07 m²/m² al ámbito de la zona.

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

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

En las zonas verdes que constituyen parte de una reserva más amplia calificada en el Plan general los usos permitidos serán los de la zona de mayor tamaño a la que se adjuntan.

En los espacios libres específicos del AOS, se permiten:

- Pequeños almacenes para guardería de herramientas, aperos y útiles de jardinería.
- Quioscos de periódicos, puestos de flores
- Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.
- Aparcamientos sobre rasante y viarios de prioridad peatonal y de tráfico no motorizado. Accesos a aparcamientos preexistentes a la ejecución de la zona verde.
- Instalaciones de servicios bajo rasante (transformador, punto limpio, depósitos de basuras, etc.).
- Aparcamientos subterráneos. La solución constructiva permitirá una plantación superficial en, al menos, el 80% de la extensión total de la reserva².
- Salas de reunión, pabellones de exposiciones con carácter provisional y aquellas que no requieran ocupación de volumen (foros, teatros al aire libre, parques infantiles de tráfico... etc.).
- Pequeños puestos de socorro.

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

² Los usos que puedan autorizarse bajo rasante garantizarán la conservación "in situ" o previo trasplante de los ejemplares de árboles y plantas de valor existentes.

ORDENANZA ZU-ZV.2

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

Ámbito.- Este tipo de zonas verdes se incluyen en la calificación del uso predominante. Y serán definidas en el proyecto de edificación.

Clasificación.-

Se incluyen dentro de este tipo de espacios:

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

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

2. Los espacios interbloques en zonas de bloque abierto.

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

Determinaciones de Volumen.-

Categoría 1

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

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

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

Categoría 2

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

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

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

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

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

Ocupación de bajos libres.-

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

Usos permitidos

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

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

Categoría 1

Deportivo comunitario.

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

Zona verde/espacio libre.

Categoría 2

Deportivo comunitario.

Sociocultural comunitario.

Garaje aparcamiento subterráneo.

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

Zona verde/espacio libre.

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

Condiciones de Ordenación

Categoría 2

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

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

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

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



[Handwritten signature in blue ink]

Este certificado es ORIGINAL y está firmado digitalmente por la autoridad del COAM. Para verificar su validez, utilice estos códigos en la siguiente dirección: https://visado.coam.org/Visado/validar.js?Rep_documento=T/015699/2015 Expediente 2006456793 Id 2008505668 fecha 29/09/2015

ORDENANZA ZU-RV

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

El Plan especial señala las alineaciones que se entienden obligatorias y una distribución/sección transversal en las vías estructurantes que podrá ajustarse en el Documento de Descripción de Obras de Urbanización de Redes de Servicios Ejecutadas y Avance de Obras Complementarias de Urbanización AOS 10 y su Entorno Móstoles (Madrid) correspondiente a partir de los estudios de tráfico que puedan realizarse.

Condiciones de diseño.-

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

Calles compartidas o calles de coexistencia.-

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

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

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

Las plazas de aparcamiento estarán perfectamente delimitadas en el pavimento.

Si en la calle de coexistencia circula un autobús, el carril debe disponerse por el centro con una señalización clara del tipo bolardos o similar separados por una distancia mínima de 0,90 m. Estas determinaciones no serán necesarias para el caso de acceso puntual de autobuses escolares o similares.

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

Plataformas reservadas.-

Carril-bus.

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

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

Carril-bici.

Hasta tanto se redacte la instrucción técnica para los proyectos de urbanización, se establecen las siguientes recomendaciones de diseño y se estará a las determinaciones de accesibilidad:

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

2. Así mismo se señalan aquí algunas matizaciones para el **diseño de arbolado, plazas de aparcamiento, determinaciones de accesibilidad e instalaciones**, que deben entenderse subsidiarias de las que pueda dictar el Ayuntamiento en Ordenanza o Instrucción específica y de la legislación vigente.

a) Plantaciones arbóreas.-

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

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

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

Los árboles dispondrán de alcorque formado con bordillo saliente de 10-14 cm. de manera que pueda ser detectado por los invidentes, salvo en aceras estrechas, menores o iguales a 1,8 m. de paso libre de peatones, en las que el alcorque llevará un elemento que evite la diferencia de nivel entre la acera y el propio alcorque y que permita el paso de riego o lluvia, como rejilla de hierro fundido u hormigón de manera que el enrejado impida el tropiezo de personas que utilicen bastones o sillas de ruedas.

b) Plazas de aparcamiento.-

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

Para las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida, ver punto siguiente.

c) Determinaciones de accesibilidad.-

Será de aplicación la normativa vigente en materia de accesibilidad, que en el momento de redacción del Plan Parcial es la siguiente: Ley 8/93, de 22 de junio, de Promoción y Suspensión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, Decreto 71/99, de 20 de mayo, Reglamento de Desarrollo del Régimen sancionador en materia de Promoción de la accesibilidad

y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, Decreto 138/97, de 23 de julio, Modificación de determinadas especificaciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, Decreto 13/2007, de 15 de marzo, Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, la Ley 51/2003, de 2 de Diciembre, de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación y Accesibilidad Universal de las personas con discapacidad, el Real Decreto 505/2007, de 20 de Abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y la Orden VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Para facilitar la gestión del presente documento se indican a continuación, con carácter informativo, algunas de las determinaciones de mayor incidencia en el Plan Parcial que se incluyen en la legislación anteriormente mencionada. Si esta legislación fuese variada o sustituida, estas determinaciones quedarían derogadas en lo que no se adaptase a la nueva legislación.

Los espacios públicos urbanizados nuevos serán diseñados, construidos, mantenidos y gestionados cumpliendo con las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminará a las personas con movilidad reducida.

Todo espacio público urbanizado destinado al tránsito o estancia peatonal deberá asegurar un uso no discriminatorio y contar con las siguientes características:

- a) No existirán resaltes ni escalones aislados en ninguno de sus puntos.
- b) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
- c) La pavimentación reunirá las características de diseño e instalaciones definidas en la legislación vigente.

Viario peatonal accesible

En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m., que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.

No presentará escalones aislados ni resaltes.

Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en la legislación vigente.

Su pavimentación reunirá las características definidas en la legislación vigente.

La pendiente transversal máxima será del 2%.

La pendiente longitudinal máxima será del 6%.

En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.

Dispondrá de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en la legislación vigente.

Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario vehicular.

Parques, jardines y áreas de estancia

Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles en parques, jardines y áreas de estancia deberán estar conectadas entre sí y con los accesos mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible.

En estos itinerarios peatonales accesibles se admitirá la utilización de tierras apisonadas con una compactación superior al 90% del proctor modificado, que permitan el tránsito de peatones de forma estable y segura, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas. Queda prohibida la utilización de tierras sueltas, grava o arena.

El mobiliario urbano, ya sea fijo o móvil, de carácter permanente o temporal, cumplirá lo establecido en la legislación vigente.

Deberán preverse áreas de descanso a lo largo del itinerario peatonal accesible en intervalos no superiores a 50 m. Las áreas de descanso dispondrán de, al menos, un banco que reúna las características establecidas en la legislación vigente.

Los árboles, arbustos, plantas ornamentales o elementos vegetales nunca invadirán el itinerario peatonal accesible.

El mantenimiento y poda periódica de la vegetación será obligatorio con el fin de mantener libre de obstáculos tanto el ámbito de paso peatonal como el campo visual de las personas en relación con las señales de tránsito, indicadores, rótulos, semáforos, etc., así como el correcto alumbrado público.

Sectores de juegos

Los sectores de juegos estarán conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales accesibles.

Los elementos de juego, ya sean fijos o móviles, de carácter temporal o permanente, permitirán la participación, interacción y desarrollo de habilidades por parte de todas las personas, considerándose las franjas de edades a que estén destinados.

Se introducirán contrastes cromáticos y de texturas entre los juegos y el entorno para favorecer la orientación espacial y la percepción de los usuarios.

Las mesas de juegos accesibles reunirán las siguientes características:

- a) Su plano de trabajo tendrá una anchura de 0,80 m., como mínimo.
- b) Estarán a una altura de 0,85 m. como máximo.
- c) Tendrán un espacio libre inferior de 70 x 80 x 50 cm. (altura x anchura x fondo), como mínimo.

Junto a los elementos de juego se preverán áreas donde sea posible inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro para permitir la estancia de personas en silla de ruedas; dichas áreas en ningún caso coincidirán con el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible.

Elementos de urbanización

Condiciones generales.

El diseño, colocación y mantenimiento de los elementos de urbanización que deban ubicarse en áreas de uso peatonal garantizarán la seguridad, la accesibilidad, la autonomía y la no discriminación de todas las personas. No presentarán cejas, ondulaciones, huecos, salientes, ni ángulos vivos que puedan provocar el tropiezo de las personas, ni superficies que puedan producir deslumbramientos.

Los elementos de urbanización nunca invadirán el ámbito libre de paso de un itinerario peatonal accesible.

Pavimentos.

El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes.

Se utilizarán franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia.

El pavimento táctil indicador será de material antideslizante y permitirá una fácil detección y recepción de información mediante el pie o bastón blanco por parte de las personas con discapacidad visual. Se dispondrá conformando franjas de orientación y ancho variable que contrastarán cromáticamente de modo suficiente con el suelo circundante. Se utilizarán dos tipos de pavimento táctil indicador, de acuerdo con su finalidad:

- a) Pavimento táctil indicador direccional, para señalar encaminamiento o guía en el itinerario peatonal accesible así como proximidad a elementos de cambio de nivel. Estará constituido por piezas o materiales con un acabado superficial continuo de acanaladuras rectas y paralelas, cuya profundidad máxima será de 5 mm.
- b) Pavimento táctil indicador de advertencia o proximidad a puntos de peligro. Estará constituido por piezas o materiales con botones de forma troncocónica y altura máxima de 4 mm, siendo el resto de características las indicadas por la norma UNE 127029. El pavimento se dispondrá de modo que los botones formen una retícula ortogonal orientada en el sentido de la marcha, facilitando así el paso de elementos con ruedas.

Cuando el itinerario peatonal accesible no disponga de línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo, éste se sustituirá por una franja de pavimento táctil indicador direccional, de una anchura de 0,40 m, colocada en sentido longitudinal a la dirección del tránsito peatonal, sirviendo de guía o enlace entre dos líneas edificadas.

Asimismo el pavimento táctil indicador se utilizará en la proximidad a elementos de cambio de nivel:

- a) En rampas y escaleras se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional, en ambos extremos de la rampa o escalera y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de dichas franjas coincidirá con el de la rampa o escalera y fondo de 1,20 m.
- b) En ascensores se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional frente a la puerta del ascensor, en todos los niveles y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de las franjas coincidirá con el de la puerta de acceso y fondo de 1,20 m.

Los puntos de cruce entre en el itinerario peatonal y el itinerario vehicular situados a distinto nivel se señalarán de la siguiente forma:

- a) Se dispondrá una franja de pavimento táctil indicador direccional de una anchura de 0,80 m. entre la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo y el comienzo del vado peatonal. Dicha franja se colocará transversal al tráfico peatonal que discurre por la acera y estará alineada con la correspondiente franja señalizadora ubicada al lado opuesto de la calzada.
- b) Para advertir sobre la proximidad de la calzada en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, se colocará sobre el vado una franja de 0,60 m. de fondo de pavimento táctil indicador de botones a lo largo de la línea de encuentro entre el vado y la calzada.

Los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, cuando están al mismo nivel, se señalarán mediante una franja de 0,60 m. de fondo de pavimento táctil indicador de botones que ocupe todo el ancho de la zona reservada al itinerario peatonal. Para facilitar la orientación adecuada de cruce se colocará otra franja de pavimento indicador direccional de 0,80 m. de ancho entre la línea de fachada y el pavimento táctil indicador de botones

Las isletas ubicadas a nivel de calzada dispondrán de dos franjas de pavimento táctil indicador de botones, de una anchura igual a la del paso de peatones y 0,40 m. de fondo, colocadas en sentido transversal a la marcha y situadas en los límites entre la isleta y el itinerario vehicular; unidas por una franja de pavimento táctil direccional de 0,80 m. de fondo, colocada en sentido longitudinal a la marcha.

Las isletas ubicadas al mismo nivel de las aceras dispondrán de una franja de pavimento táctil indicador direccional de 0,80 m. de fondo, colocada en sentido longitudinal a la marcha entre los dos vados peatonales, y éstos dispondrán de la señalización táctil descrita anteriormente.

En la señalización de obras y actuaciones que invadan el itinerario peatonal accesible, se utilizará un pavimento táctil indicador direccional provisional de 0,40 m. de fondo que sirva de guía a lo largo del recorrido alternativo.

Para señalar cruces o puntos de decisión en los itinerarios peatonales accesibles se utilizará el siguiente pavimento:

- a) Piezas de pavimento liso, en el espacio de intersección que resulta del cruce de dos o más franjas de encaminamiento.
- b) Piezas en inglete en cambios de dirección a 90°.

Rejillas, alcorques y tapas de instalación.

Las rejillas, alcorques y tapas de instalación ubicados en las áreas de uso peatonal se colocarán de manera que no invadan el itinerario peatonal accesible, salvo en aquellos casos en que las tapas de instalación deban colocarse, necesariamente, en plataforma única o próximas a la línea de fachada o parcela.

Las rejillas, alcorques y tapas de instalación se colocarán enrasadas con el pavimento circundante, cumpliendo además los siguientes requisitos:

COAM
VISADO
Firma: TL/01399/2015
Fecha: 29/09/2015

- a) Cuando estén ubicadas en áreas de uso peatonal, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1 cm. de diámetro como máximo.
- b) Cuando estén ubicadas en la calzada, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 2,5 cm. de diámetro como máximo.
- c) Cuando el enrejado, ubicado en las áreas de uso peatonal, este formado por vacíos longitudinales se orientarán en sentido transversal a la dirección de la marcha.
- d) Los alcorques deberán estar cubiertos por rejillas que cumplirán con lo dispuesto anteriormente. En caso contrario deberán rellenarse de material compactado, enrasado con el nivel del pavimento circundante.
- e) Estará prohibida la colocación de rejillas en la cota inferior de un vado a menos de 0,50 m. de distancia de los límites laterales externos del paso peatonal.

Vados vehiculares.

Los vados vehiculares no alterarán las pendientes longitudinales y transversales de los itinerarios peatonales que atraviesen.

Los vados vehiculares no deberán coincidir en ningún caso con los vados de uso peatonal.

Rampas.

En un itinerario peatonal accesible se consideran rampas los planos inclinados destinados a salvar inclinaciones superiores al 6% o desniveles superiores a 20 cm. y que cumplan con las siguientes características:

- a) Los tramos de las rampas tendrán una anchura mínima libre de paso de 1,80 m. y una longitud máxima de 10 m.
- b) La pendiente longitudinal máxima será del 10% para tramos de hasta 3 m. de longitud y del 8% para tramos de hasta 10 m. de longitud.
- c) La pendiente transversal máxima será del 2%.
- d) Los rellanos situados entre tramos de una rampa tendrán el mismo ancho que esta, y una profundidad mínima de 1,80 m. cuando exista un cambio de dirección entre los tramos; ó 1,50 m. cuando los tramos se desarrollen en directriz recta.
- e) El pavimento cumplirá con las características de diseño e instalación establecidas en la legislación vigente.

Se colocarán pasamanos a ambos lados de cada tramo de rampa. Serán continuos en todo su recorrido y se prolongarán 30 cm. más allá del final de cada tramo. En caso de existir desniveles laterales a uno o ambos lados de la rampa, se colocarán barandillas de protección o zócalos. Los pasamanos, barandillas y zócalos cumplirán con los parámetros de diseño y colocación establecidos en la legislación vigente.

Al inicio y al final de la rampa deberá existir un espacio de su misma anchura y una profundidad mínima de 1,50 m. libre de obstáculos, que no invada el itinerario peatonal accesible.

Se señalizarán los extremos de la rampa mediante el uso de una franja de pavimento táctil indicador direccional, colocada en sentido transversal a la marcha.

Escaleras.

Las escaleras que sirvan de alternativa de paso a una rampa situada en el itinerario peatonal accesible, deberán ubicarse colindantes o próximas a ésta.

COAM
VISADO
Reg. 015/2015
Fecha 29/09/2015

Los tramos de las escaleras cumplirán las siguientes especificaciones:

- a) Tendrán 3 escalones como mínimo y 12 como máximo.
- b) La anchura mínima libre de paso será de 1,20 m.
- c) Su directriz será preferiblemente recta.

Los escalones tendrán las siguientes características:

- a) Una huella mínima de 30 cm. y una contrahuella máxima de 16 cm. En todo caso la huella H y la contrahuella C cumplirán la relación siguiente: $54 \text{ cm} \leq 2C + H \leq 70 \text{ cm}$.
- b) No se admitirán sin pieza de contrahuella o con discontinuidades en la huella.
- c) En una misma escalera, las huellas y contrahuellas de todos ellos serán iguales.
- d) El ángulo formado por la huella y la contrahuella será mayor o igual a 75° y menor o igual a 90° .
- e) No se admitirá bocel.
- f) Cada escalón se señalará en toda su longitud con una banda de 5 cm. de anchura enrasada en la huella y situada a 3 cm. del borde, que contrastará en textura y color con el pavimento del escalón.

Los rellanos situados entre tramos de una escalera tendrán el mismo ancho que ésta, y una profundidad mínima de 1,20 m.

El pavimento reunirá las características de diseño e instalación establecidas en la legislación vigente.

Se colocarán pasamanos a ambos lados de cada tramo de escalera. Serán continuos en todo su recorrido y se prolongarán 30 cm más allá del final de cada tramo. En caso de existir desniveles laterales a uno o ambos lados de la escalera, se colocarán barandillas de protección. Los pasamanos y barandillas cumplirán con los parámetros de diseño y colocación definidos en la legislación vigente.

Se señalarán los extremos de la escalera mediante el uso de una franja de pavimento táctil indicador direccional colocada en sentido transversal a la marcha.

Puntos de cruce en el itinerario peatonal

Condiciones generales.

Los puntos de cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares deberán asegurar que el tránsito de peatones se mantenga de forma continua, segura y autónoma en todo su desarrollo.

Las soluciones adoptadas para salvar el desnivel entre acera y calzada en ningún caso invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible que continua por la acera.

Se garantizará que junto a los puntos de cruce no exista vegetación, mobiliario urbano o cualquier elemento que pueda obstaculizar el cruce o la detección visual de la calzada y de elementos de seguridad, tales como semáforos, por parte de los peatones.

Vados peatonales.

El diseño y ubicación de los vados peatonales garantizará en todo caso la continuidad e integridad del itinerario peatonal accesible en la transición entre la acera y el paso de peatones. En ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera.

La anchura mínima del plano inclinado del vado a cota de calzada será de 1,80 m.

El encuentro entre el plano inclinado del vado y la calzada deberá estar enrasado.

Se garantizará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de los elementos que conforman el vado peatonal.

El pavimento del plano inclinado proporcionará una superficie lisa y antideslizante en seco y en mojado, e incorporará la señalización táctil dispuesta en la legislación vigente a fin de facilitar la seguridad de utilización de las personas con discapacidad visual.

Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán del 10% para tramos de hasta 2,00 m. y del 8% para tramos de hasta 2,50 m. La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2%.

Los vados peatonales formados por un plano inclinado longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, generan un desnivel de altura variable en sus laterales; dichos desniveles deberán estar protegidos mediante la colocación de un elemento puntual en cada lateral del plano inclinado.

En los vados peatonales formados por tres planos inclinados tanto el principal, longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, como los dos laterales, tendrán la misma pendiente.

Cuando no sea posible salvar el desnivel entre la acera y la calzada mediante un vado de una o tres pendientes, según los criterios establecidos en el presente artículo, se optará por llevar la acera al mismo nivel de la calzada vehicular. La materialización de esta solución se hará mediante dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera, ocupando todo su ancho y con una pendiente longitudinal máxima del 8%.

Pasos de peatones.

Los pasos de peatones tendrán un ancho de paso no inferior al de los dos vados peatonales que los limitan y su trazado será preferentemente perpendicular a la acera.

Cuando la pendiente del plano inclinado del vado sea superior al 8%, y con el fin de facilitar el cruce a personas usuarias de muletas, bastones, etc., se ampliará el ancho del paso de peatones en 0,90 m medidos a partir del límite externo del vado. Se garantizará la inexistencia de obstáculos en el área correspondiente de la acera.

Los pasos de peatones dispondrán de señalización en el plano del suelo con pintura antideslizante y señalización vertical para los vehículos.

Cuando no sea posible salvar el desnivel entre acera y calzada mediante un plano inclinado, y siempre que se considere necesario, se podrá aplicar la solución de elevar el paso de peatones en toda su superficie al nivel de las aceras.

Semáforos.

Los semáforos peatonales de los puntos de cruce deberán ubicarse lo más cercanos posible a la línea de detención del vehículo para facilitar su visibilidad tanto desde la acera como desde la calzada.

Los semáforos que puedan ser activados por pulsadores dispondrán siempre de una señal acústica de cruce, debiendo ser éstos fácilmente localizables y utilizables por todas las personas, y cumpliendo las siguientes características:

- a) El pulsador se ubicará a una distancia no superior a 1,50 m. del límite externo del paso de peatones, evitando cualquier obstáculo que dificulte la aproximación o limite su accesibilidad. Se situará a una altura comprendida entre 0,90 y 1,20 m., tendrá un diámetro mínimo de 4 cm. y emitirá un tono o mensaje de voz de confirmación al ser utilizado. Se acompañará de icono e información textual para facilitar su reconocimiento y uso.
- b) Junto al pulsador o grabado en éste, se dispondrá de una flecha en sobre relieve y alto contraste, de 4 cm. de longitud mínima, que permita a todas las personas identificar la ubicación correcta del cruce.

Los pasos de peatones que se regulen por semáforo, dispondrán de dispositivos sonoros regulados según la intensidad del ruido ambiental, al menos en los siguientes casos:

- a) Calles de uno o dos sentidos de circulación, que admitan la incorporación de vehículos y se encuentren reguladas por luces en ámbar intermitente en todo o en parte del ciclo correspondiente al paso de peatones.
- b) Calles en las que el semáforo cuente con un elemento cuya señal luminosa permita el giro de los vehículos de un carril cuando está detenida la circulación de los vehículos correspondientes al resto de carriles.
- c) Calles de doble sentido de circulación que presenten semáforos con ciclos diferidos en los carriles de la calzada correspondientes a la incorporación y la salida de vehículos, independientemente de que cuenten o no con isleta central.

Mobiliario urbano

Condiciones generales de ubicación y diseño.

Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de elementos existentes en los espacios públicos urbanizados y áreas de uso peatonal, cuya modificación o traslado no genera alteraciones sustanciales. Los elementos de mobiliario urbano de uso público se diseñarán y ubicarán para que puedan ser utilizados de forma autónoma y segura por todas las personas. Su ubicación y diseño responderá a las siguientes características:

- a) Su instalación, de forma fija o eventual, en las áreas de uso peatonal no invadirá el itinerario peatonal accesible. Se dispondrán preferentemente alineados junto a la banda exterior de la acera, y a una distancia mínima de 0,40 m. del límite entre el bordillo y la calzada.
- b) El diseño de los elementos de mobiliario urbano deberá asegurar su detección a una altura mínima de 0,15 m. medidos desde el nivel del suelo. Los elementos no presentarán salientes de más de 10 cm. y se asegurará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de las piezas que los conforman.

Los elementos salientes adosados a la fachada deberán ubicarse a una altura mínima de 2,20 m.

Bancos.

A efectos de facilitar la utilización de bancos a todas las personas y evitar la discriminación, se dispondrá de un número mínimo de unidades diseñadas y ubicadas de acuerdo con los siguientes criterios de accesibilidad:

- a) Dispondrán de un diseño ergonómico con una profundidad de asiento entre 0,40 y 0,45 m. y una altura comprendida entre 0,40 m. y 0,45 m.
- b) Tendrán un respaldo con altura mínima de 0,40 m. y reposabrazos en ambos extremos.
- c) A lo largo de su parte frontal y en toda su longitud se dispondrá de una franja libre de obstáculos de 0,60 m. de ancho, que no invadirá el itinerario peatonal accesible. Como mínimo uno de los laterales dispondrá de un área libre de obstáculos donde pueda inscribirse un círculo de diámetro 1,50 m. que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible.

La disposición de estos bancos accesibles en las áreas peatonales será, como mínimo, de una unidad por cada agrupación y, en todo caso, de una unidad de cada cinco bancos o fracción.

Fuentes de agua potable.

El diseño y ubicación de las fuentes de agua potable responderán a los siguientes criterios:

- a) Disponer de, al menos, un grifo situado a una altura comprendida entre 0,80 m. y 0,90 m. El mecanismo de accionamiento del grifo será de fácil manejo.
- b) Contar con un área de utilización en la que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m. de diámetro libre de obstáculos.
- c) Impedir la acumulación de agua.

Papeleras y Contenedores para depósito y recogida de residuos.

Las papeleras y contenedores para depósito y recogida de residuos deberán ser accesibles en cuanto a su diseño y ubicación de acuerdo con las siguientes características:

- a) En las papeleras y contenedores enterrados, la altura de la boca estará situada entre 0,70 m. y 0,90 m. En contenedores no enterrados, la parte inferior de la boca estará situada a una altura máxima de 1,40 m.
- b) En los contenedores no enterrados, los elementos manipulables se situarán a una altura inferior a 0,90 m.
- c) En los contenedores enterrados no habrá cambios de nivel en el pavimento circundante.

Los contenedores para depósito y recogida de residuos, ya sean de uso público o privado, deberán disponer de un espacio fijo de ubicación independientemente de su tiempo de permanencia en la vía pública. Dicha ubicación permitirá el acceso a estos contenedores desde el itinerario peatonal accesible que en ningún caso quedará invadido por el área destinada a su manipulación.

Bolardos.

Los bolardos instalados en las áreas de uso peatonal tendrán una altura situada entre 0,75 y 0,90 m., un ancho o diámetro mínimo de 10 cm. y un diseño redondeado y sin aristas. Serán de un

color que contraste con el pavimento en toda la pieza o, como mínimo en su tramo superior, asegurando su visibilidad en horas nocturnas. Se ubicarán de forma alineada, y en ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible ni reducirán su anchura en los cruces u otros puntos del recorrido.

Elementos de protección al peatón.

Se consideran elementos de protección al peatón las barandillas, los pasamanos, las vallas y los zócalos.

Se utilizarán barandillas para evitar el riesgo de caídas junto a los desniveles con una diferencia de cota de más de 0,55 m., con las siguientes características:

- a) Tendrán una altura mínima de 0,90 m., cuando la diferencia de cota que protejan sea menor de 6 m., y de 1,10 m. en los demás casos. La altura se medirá verticalmente desde el nivel del suelo. En el caso de las escaleras, la altura de las barandillas se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.
- b) No serán escalables, por lo que no dispondrán de puntos de apoyo entre los 0,20 m. y 0,70 m. de altura.
- c) Las aberturas y espacios libres entre elementos verticales no superarán los 10 cm.
- d) Serán estables, rígidas y estarán fuertemente fijadas.

Los pasamanos se diseñarán según los siguientes criterios:

- a) Tendrán una sección de diseño ergonómico con un ancho de agarre de entre 4,5 cm. y 5 cm. de diámetro. En ningún caso dispondrán de cantos vivos.
- b) Estarán separados del paramento vertical al menos 4 cm., el sistema de sujeción será firme y no deberá interferir el paso continuo de la mano en todo su desarrollo.
- c) Se instalarán pasamanos dobles cuya altura de colocación estará comprendida, en el pasamanos superior, entre 0,95 y 1,05 m., y en el inferior entre 0,65 y 0,75 m. En el caso de las rampas, la altura de los pasamanos se medirá desde cualquier punto del plano inclinado, y en el caso de las escaleras, se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.
- d) Cuando una rampa o escalera fija tenga un ancho superior a 4,00 m., dispondrá de un pasamanos doble central.

Las vallas utilizadas en la señalización y protección de obras u otras alteraciones temporales de las áreas de uso peatonal serán estables y ocuparán todo el espacio a proteger de forma continua. Tendrán una altura mínima de 0,90 m. y sus bases de apoyo en ningún caso podrán invadir el itinerario peatonal accesible. Su color deberá contrastar con el entorno y facilitar su identificación, disponiendo de una baliza luminosa que permita identificarlas en las horas nocturnas.

Elementos de señalización e iluminación.

Con la finalidad de evitar los riesgos para la circulación peatonal derivados de la proliferación de elementos de señalización e iluminación en las áreas peatonales, éstos se agruparán en el menor número de soportes y se ubicarán junto a la banda exterior de la acera.

Cuando el ancho libre de paso no permita la instalación de elementos de señalización e iluminación junto al itinerario peatonal accesible, estos podrán estar adosados en fachada quedando el borde inferior a una altura mínima de 2,20 m.

Otros elementos.

Las máquinas expendedoras, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos que requieran manipulación instalados en las áreas de uso peatonal deberán ser accesibles a todas las personas.

El diseño del elemento deberá permitir la aproximación de una persona usuaria de silla de ruedas. Los dispositivos manipulables estarán a una altura comprendida entre 0,70 m. y 1,20 m.

La ubicación de estos elementos permitirá el acceso desde el itinerario peatonal accesible e incluirá un área de uso frontal libre de obstáculos en la que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m. de diámetro sin invadir el itinerario peatonal accesible.

Las pantallas, botoneras y sistemas de comunicación interactiva disponibles en los elementos manipulables responderán a los criterios dispuestos en la legislación vigente.

En los teléfonos públicos deberá señalizarse de manera táctil la tecla número 5. Todas las teclas deberán incorporar un sistema audible y subtitulado de confirmación de la pulsación.

Elementos vinculados a actividades comerciales.

Los elementos vinculados a actividades comerciales disponibles en las áreas de uso peatonal deberán ser accesibles a todas las personas. En ningún caso invadirán o alterarán el itinerario peatonal accesible.

La superficie ocupada por las terrazas de bares e instalaciones similares disponibles en las áreas de uso peatonal deberá ser detectable, evitando cualquier elemento o situación que pueda generar un peligro a las personas con discapacidad visual. El diseño y ubicación de los elementos de estas instalaciones permitirán su uso por parte de todas las personas. Los toldos, sombrillas y elementos voladizos similares estarán a una altura mínima de 2,20 m. y los paramentos verticales transparentes estarán señalizados según los criterios definidos en la legislación vigente.

Los kioscos y puestos comerciales situados en las áreas de uso peatonal que ofrezcan mostradores de atención al público dispondrán de un espacio mínimo de 0,80 m. de ancho que contará con una altura entre 0,70 m. y 0,75 m., y un espacio libre inferior al plano de trabajo que permita la aproximación de una persona en silla de ruedas.

Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida

Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida. Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los requisitos dispuestos en este artículo.

Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado que cumpla con lo establecido en la legislación vigente, para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.

Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m. de longitud x 2,20 m. de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.

Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m. de longitud x 2,20 m. de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 m.

Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad.

Paradas y marquesinas de espera del transporte público

Las paradas y marquesinas de espera del transporte público se situarán próximas al itinerario peatonal accesible, estarán conectadas a éste de forma accesible y sin invadirlo, y cumplirán las características establecidas en el Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

Entradas y salidas de vehículos

Ningún elemento relacionado con las entradas y salidas de vehículos (puertas, vados, etc.) podrá invadir el espacio del itinerario peatonal accesible.

Carriles reservados al tránsito de bicicletas

Los carriles reservados al tránsito de bicicletas tendrán su propio trazado en los espacios públicos urbanizados, debidamente señalizado y diferenciado del itinerario peatonal.

Su trazado respetará el itinerario peatonal accesible en todos los elementos que conforman su cruce con el itinerario vehicular.

Los carriles reservados al tránsito de bicicletas que discurren sobre la acera no invadirán en ningún momento el itinerario peatonal accesible ni interrumpirán la conexión de acceso desde este a los elementos de mobiliario urbano o instalaciones a disposición de las personas. Para ello estos carriles se dispondrán lo más próximos posible al límite exterior de la acera, evitando su cruce con los itinerarios de paso peatonal a nivel de acera, y manteniendo siempre la prioridad del paso peatonal.

d) Determinaciones de instalación.-

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

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

re que es posible,
indicaciones de las

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

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

Farolas y báculos de iluminación.

Pequeños centros de mando para el alumbrado.

Bocas de incendios.

Cabinas telefónicas.

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

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

Bolardos o similares.

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

Este certificado es ORIGINAL y está firmado digitalmente por la autoridad del COAM, para verificar su validez, utilice estos códigos en la siguiente dirección: <https://visado.coam.org/Visado/validar.jsp>
 Reg. documental TL015699/2015 Expediente 200456793 Id 2008503648
 fecha: 29/09/2015

COAM
VISADO
Fecha: 09/09/2015


2

PLANOS

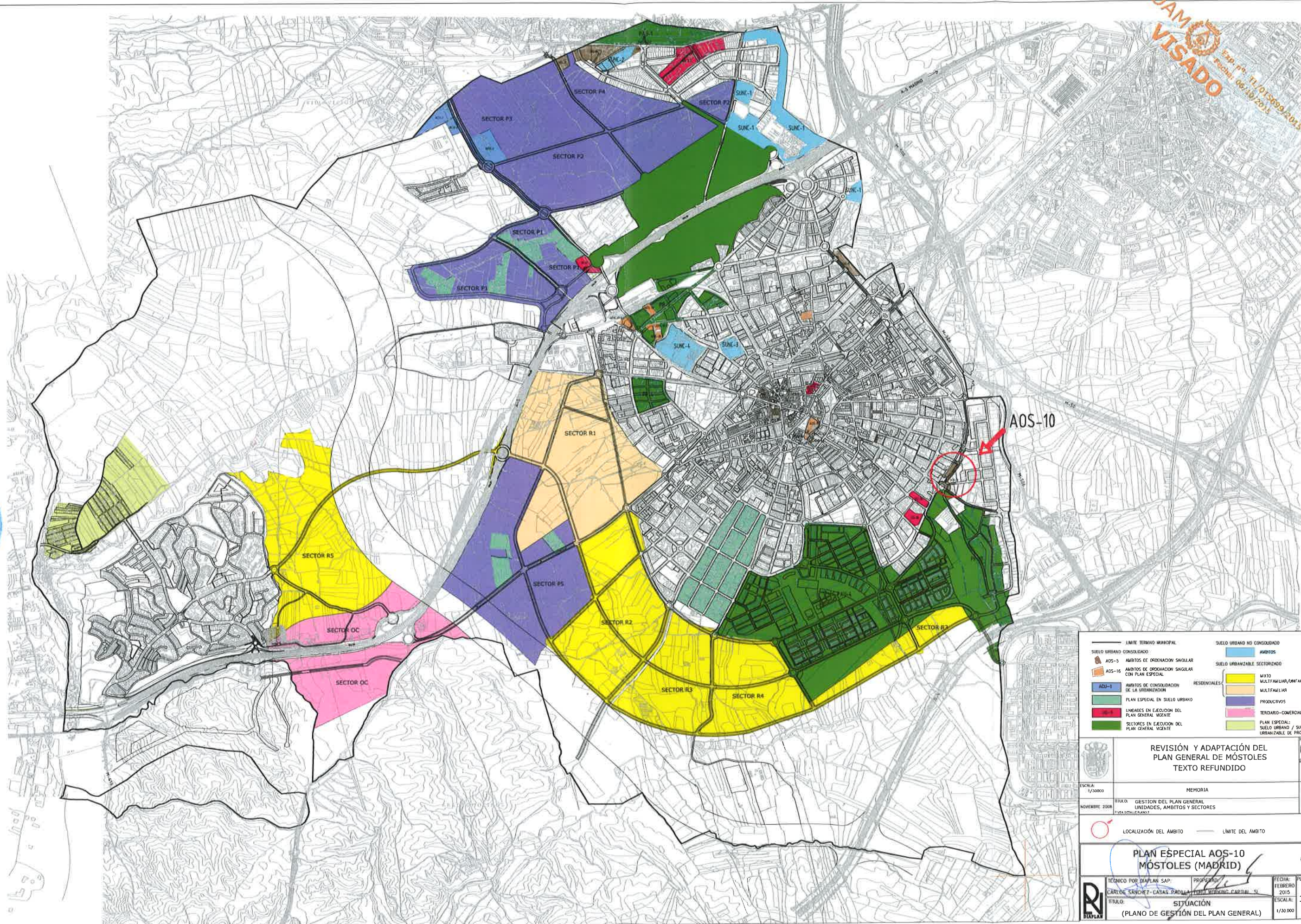
COAM
VISADO
Exp. nº: 11/015699/2015
Fecha: 06/10/2015



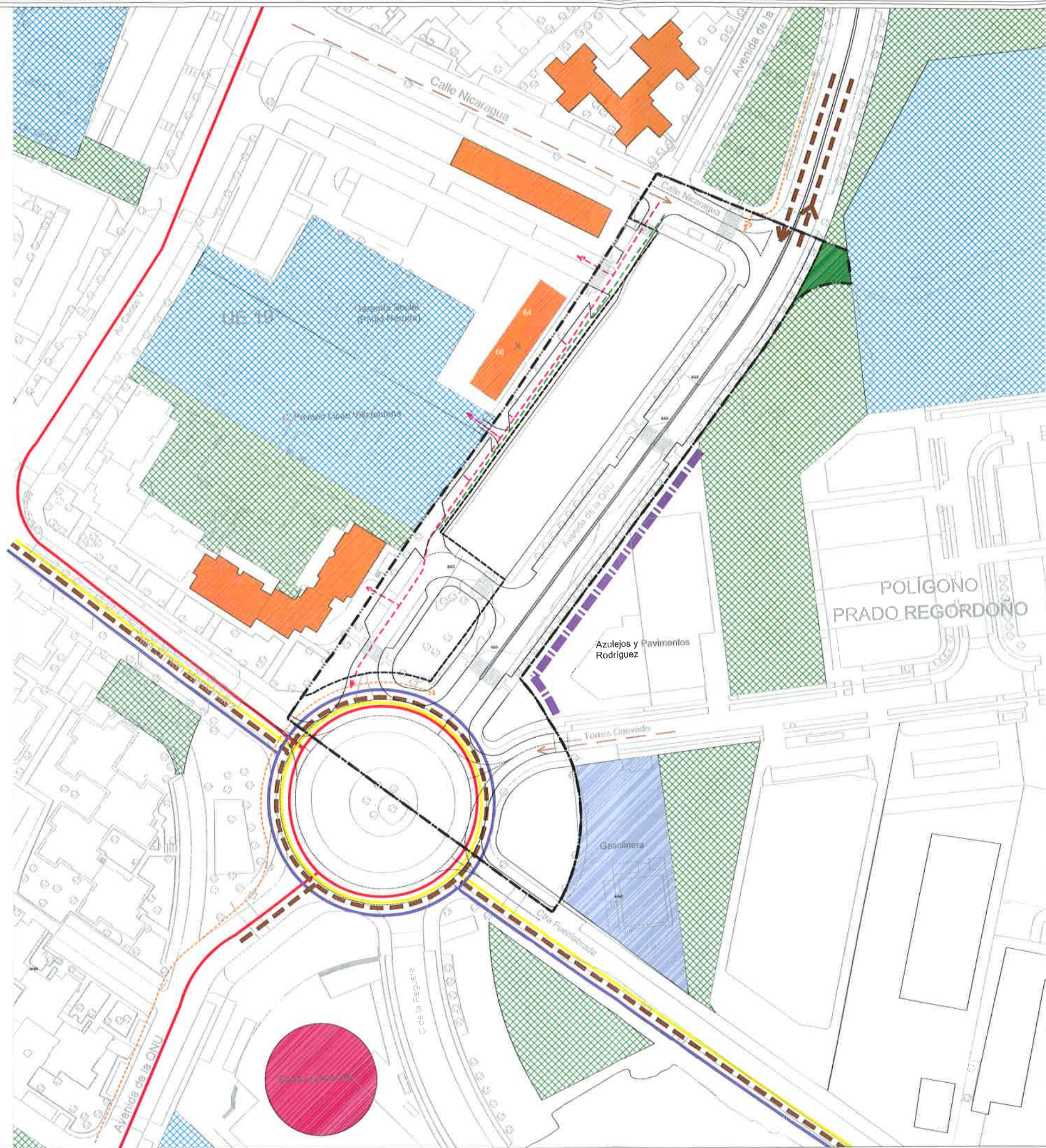
-  LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO
-  ÁMBITO

PLAN ESPECIAL AOS-10 MÓSTOLES (MADRID)				PLANO Nº
	<small>TECNICO POR DISEÑO SAP:</small> CARLOS SANCHEZ-CASAS PADILLA	<small>PROYECTO:</small> EJECUCIÓN DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN DE LA CARRETERA A-5 EN EL TRAMO ENTRE LAS CARRETERAS M-50 Y M-506	<small>FECHA:</small> FEBRERO 2015 <small>ESCALA:</small> 1/30.000	
SITUACIÓN				1.1

Esta certificación es ORIGINAL y está firmada digitalmente por la autoridad del COAM. Para verificar su validez, utilice estos códigos en la siguiente dirección: www.coam.es/verificar
 Reg. Documental: 11/015699/2015 Expediente: 2008-455793 Id: 2008505671 fecha: 29/09/2015



<p>REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MÓSTOLES TEXTO REFUNDIDO</p>		M.5.3
<p>MEMORIA</p>		
<p>TÍTULO: GESTIÓN DEL PLAN GENERAL UNIDADES, ÁMBITOS Y SECTORES</p>		
<p>LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO</p>		
<p>LÍMITE DEL ÁMBITO</p>		
<p>PLAN ESPECIAL AOS-10 MÓSTOLES (MADRID)</p>		
<p>TÉCNICO POR DIAGRAMA: CARLOS SÁNCHEZ CASAS PADILLA</p>		
<p>FECHA: FEBRERO 2015</p>		
<p>ESCALA: 1/50.000</p>		
<p>SITUACIÓN (PLANO DE GESTIÓN DEL PLAN GENERAL)</p>		
<p>PLANO Nº 1.2</p>		



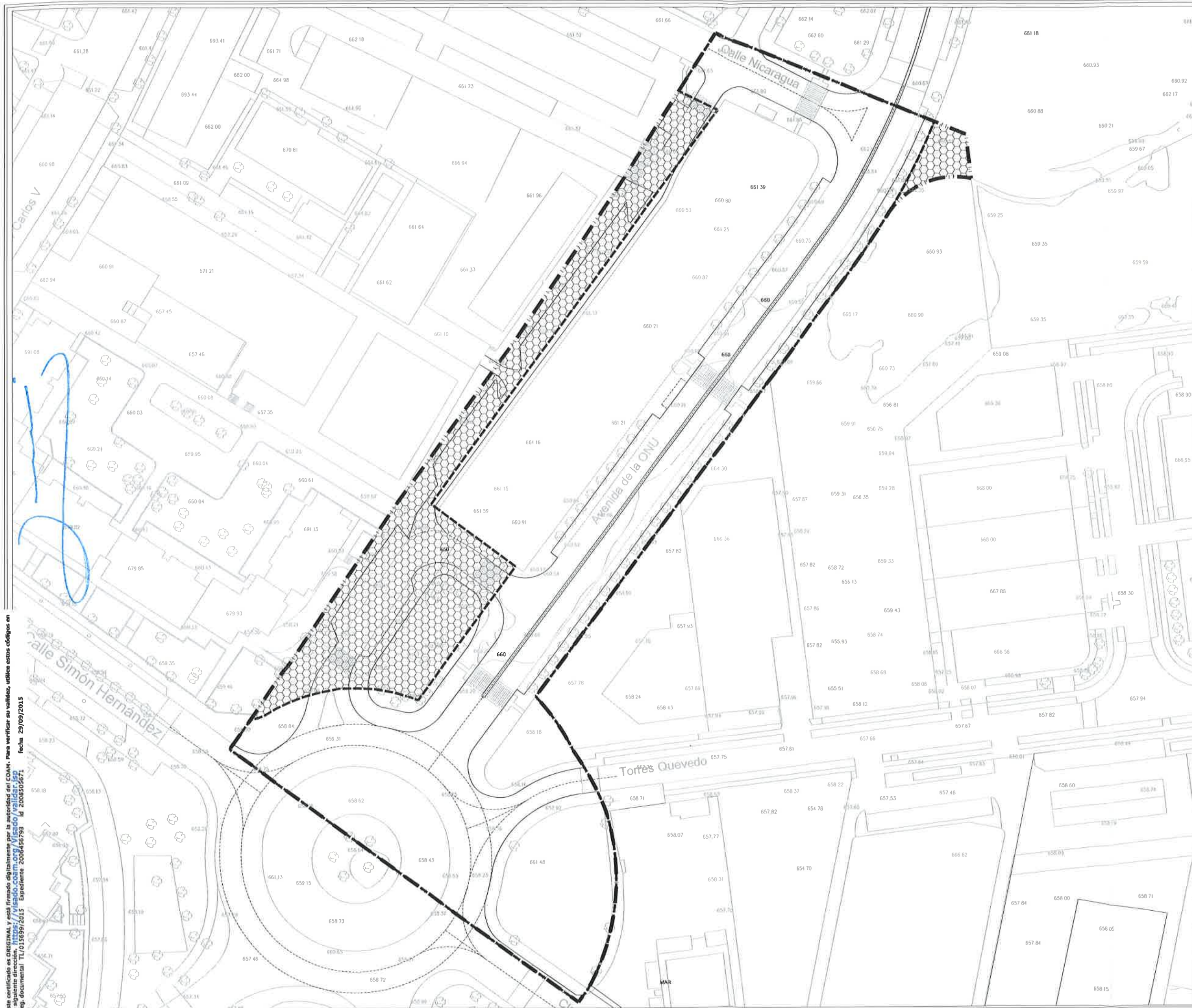
COAM
VISADO
Esp. nº: TL/015699/2015
Fecha: 09/10/2015

- ITINERARIO BICICLETAS
- ITINERARIO PEATONAL
- ACCESOS APARCAMENTOS
- VIARIO PRINCIPAL
- VIARIO SECUNDARIO
- COLINDANCIA CON INDUSTRIA EXISTENTE
- LINEAS AUTOBUS: 1-526-527
- CENTRO COMERCIAL
- GASOLINERA
- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES ENTORNO (PLAN GENERAL)
- EQUIPAMIENTOS ENTORNO (PLAN GENERAL)

--- LIMITE DEL AMBITO CON REDES QUE HACEN EFECTIVO SU APROVECHAMIENTO EN EL MISMO

PLAN ESPECIAL AOS-10 MÓSTOLES (MADRID)

TECNICO POR DAPLAN SAPI	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SANCHEZ-CASAS PADILLA	FORUM WORKING CAPITAL, SL	FEBRERO 2015	2
TITULO:	ENTORNO Y PROBLEMAS DE BORDE	ESCALA:	1/1.500



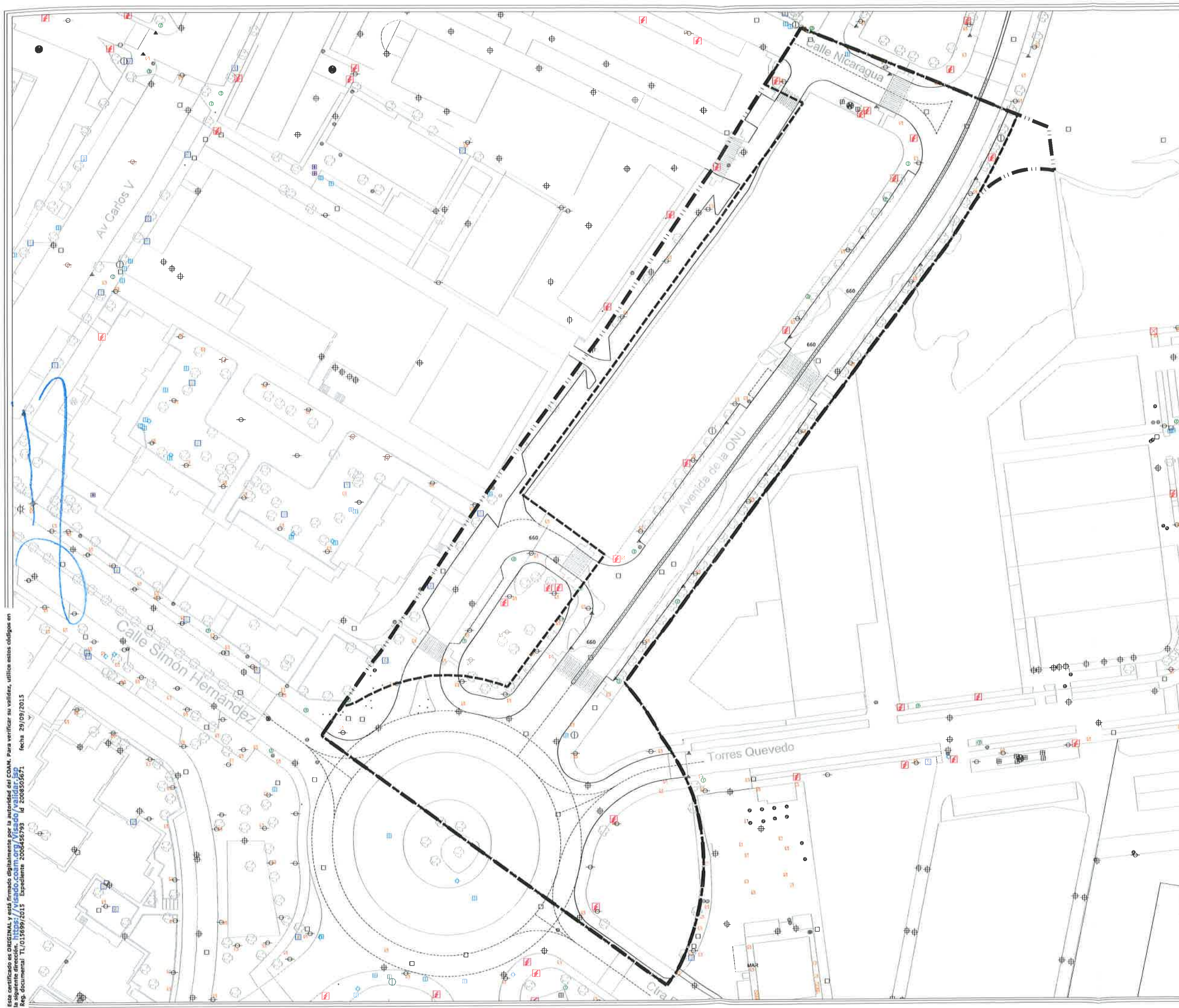
COAM
VISADO
Exp. nº: TL/015699/2015
Fecha: 09/10/2015

REDES ADSCRITAS AL AOS 10

--- LÍMITE DEL ÁMBITO AOS-10
--- LÍMITE DEL ÁMBITO CON REDES QUE HACEN EFECTIVO SU APROVECHAMIENTO EN EL MISMO

PLAN ESPECIAL AOS-10
MÓSTOLES (MADRID)

RECORD FOR MAP PLAN S.A.P.	PROPIEDAD:	FECHA:	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-DASAS PADILLA	FORD WOODING CAPITAL, SL	FEBRERO 2015	4
TÍTULO:	BASE DEFINITIVA	ESCALA:	1/1.000

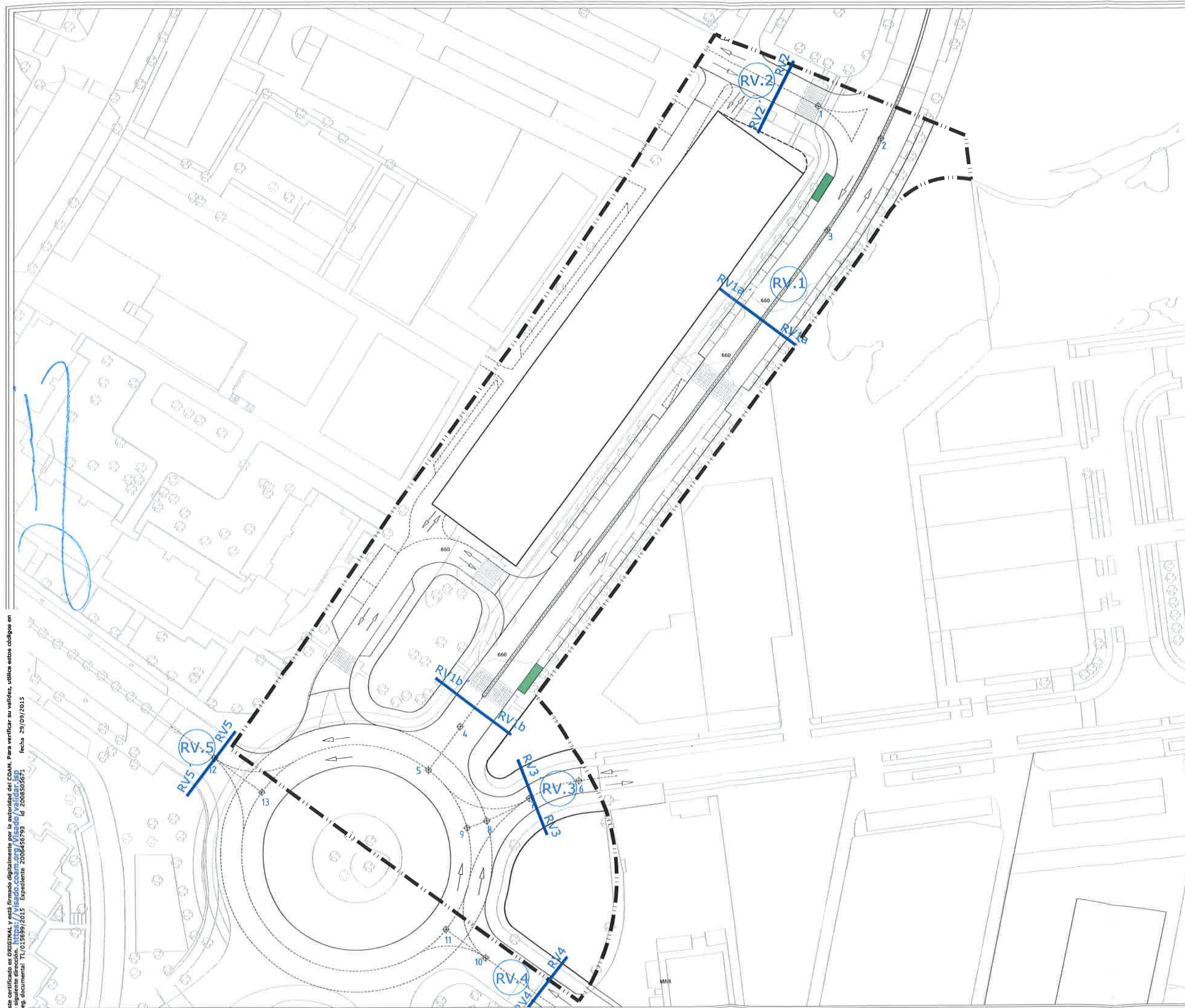


VEGETACIÓN EXISTENTE
VEGETACIÓN
EDIFICACIONES EXISTENTES
CAMBIO
RED DE TELEFONÍA
NUDO TELEFONO
RED DE ALUMBRADO
FAROLA
NUDO ALUMBRADO
RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
TORRE ELECTRICIDAD
NUDO ELECTRICIDAD
CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
RESPIRADERO
RED DE SANEAMIENTO
NUDO SUMIDERO REGISTRO SANEAMIENTO
NUDO REGISTRO SANEAMIENTO
RED DE RIEGO
NUDO RIEGO
RED DE ABASTECIMIENTO
NUDO AGUA
NUDO HIDRANTE
RED DE GAS
GAS OIL
RED DE RECOGIDA DE BASURAS
CONTENEDORES SOTERRADOS

--- LÍMITE DEL ÁMBITO AOS-10
--- LÍMITE DEL ÁMBITO CON REDES QUE HACEN EFECTIVO SU APROVECHAMIENTO EN EL MISMO

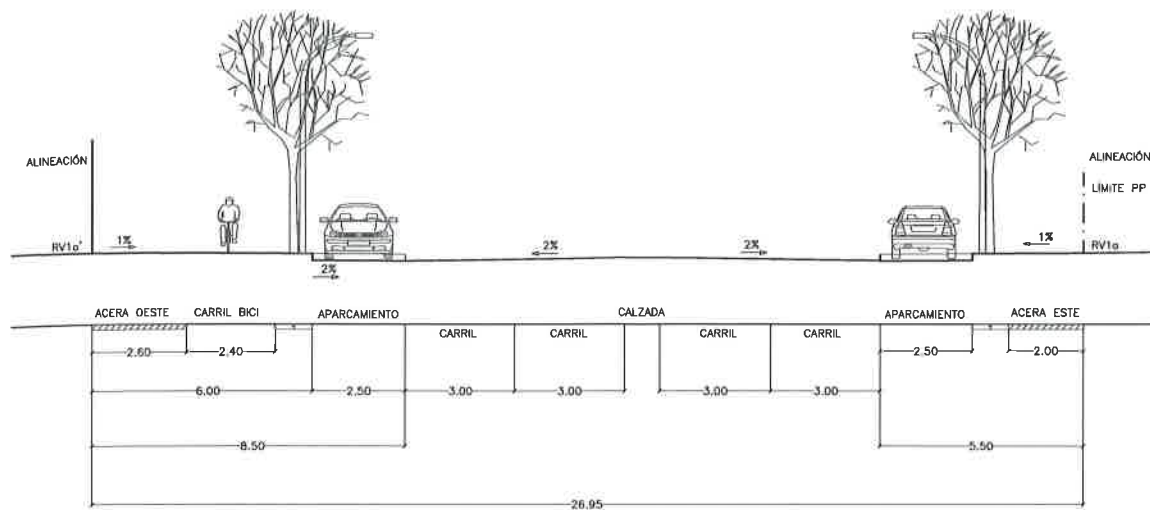
PLAN ESPECIAL AOS-10 MÓSTOLES (MADRID)

TECNICO FOR DIAPLAN S.A. CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD FUNDACIÓN SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	FECHA: FEBRERO 2015	PLANO Nº: 5
TÍTULO: EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES		ESCALA: 1/500	

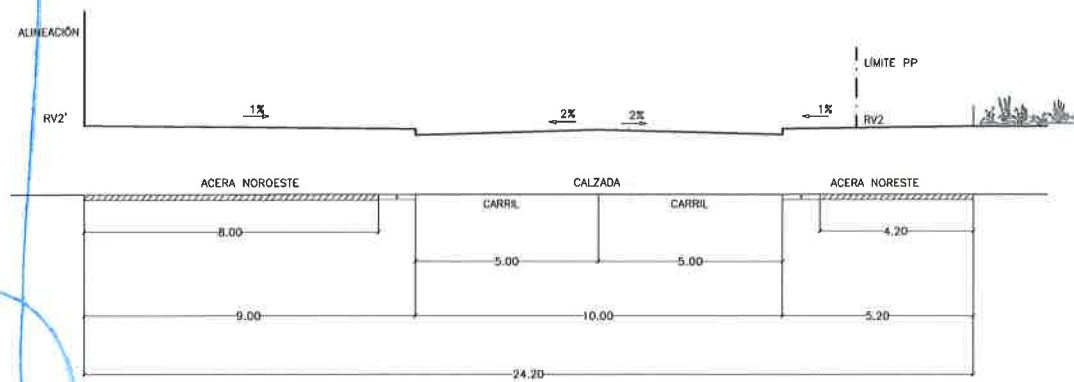


- ⊕ 3 IDENTIFICACIÓN PUNTOS
- RV.1 NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN VIARIA
- RV1* RV1 IDENTIFICACIÓN SECCIÓN TRANSVERSAL
- → SENTIDOS DE CIRCULACIÓN
- APARCAMIENTOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
- LIMITE DEL ÁMBITO CON REDES QUE HACEN EFECTIVO SU APROVECHAMIENTO EN EL MISMO

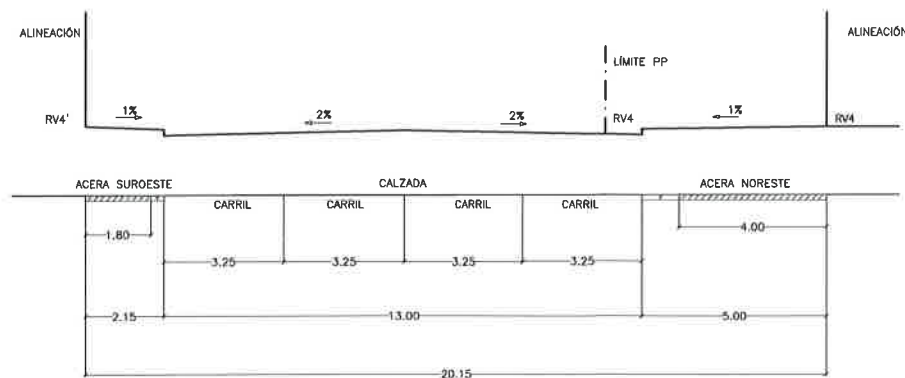
PLAN ESPECIAL AOS-10 MÓSTOLES (MADRID)			
TECNICO POR DAPLAN S.A.P.	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SANCHEZ-CASAS PAULLA	FORO WORKING CAPITAL S.L.	FEBRERO 2015	6.1
TITULO:	RED VIARIA	ESCALA:	1/1.000



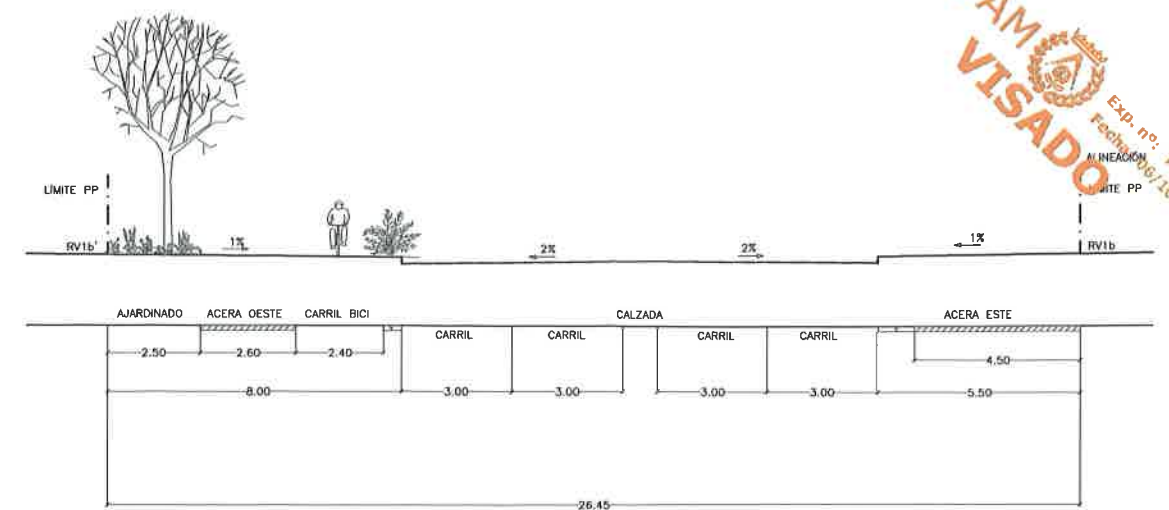
SECCIÓN TIPO RV1A CALLE EXISTENTE RV1



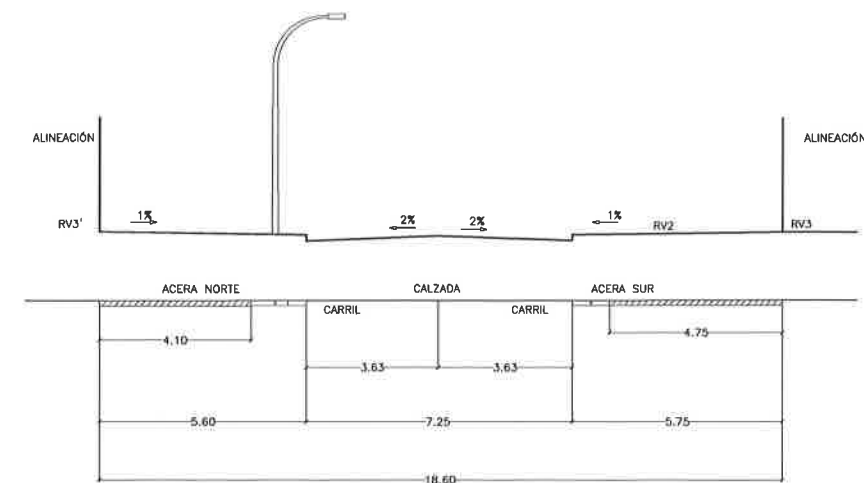
SECCIÓN TIPO RV2 CALLE EXISTENTE RV2



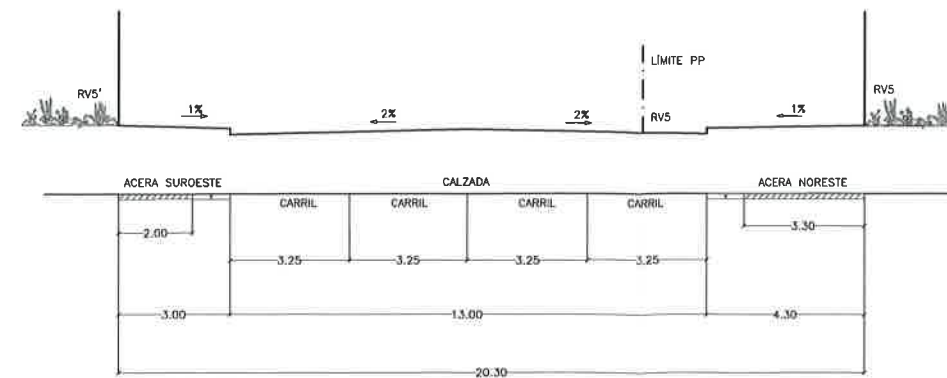
SECCIÓN TIPO RV4 CALLE EXISTENTE RV4



SECCIÓN TIPO RV1B CALLE EXISTENTE RV1



SECCIÓN TIPO RV3 CALLE EXISTENTE RV3



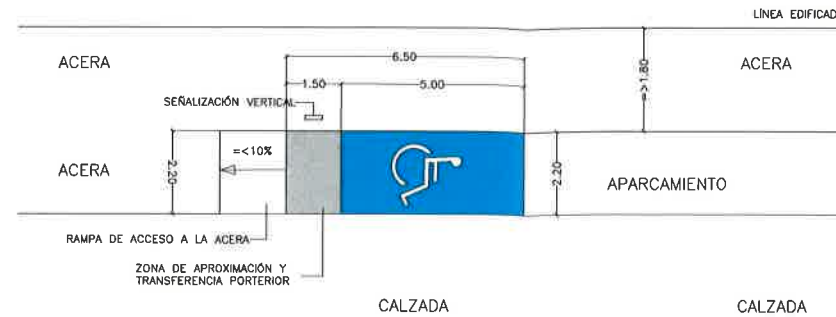
SECCIÓN TIPO RV5 CALLE EXISTENTE RV5

COAM
VISADO
Exp. nº: TL/015699/2015
Fecha: 06/10/2015

AREA RESERVADA AL PASO DE LOS PEATONES
BANDA RESERVADA PARA LA UBICACIÓN DEL ALUMBRADO Y MOBILIARIO URBANO

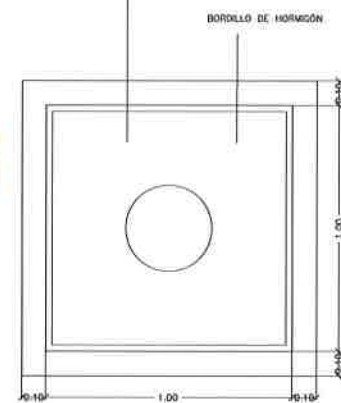
PLAN ESPECIAL AOS-10 MÓSTOLES (MADRID)			
	TÉCNICO POR DIAPLAN S.A.P.:	PROPIEDAD:	FECHA:
	CARLOS SÁNCHEZ CASAS PADILLA	FORO WORKING CAPITAL S.L.	FEBRERO 2015
	TÍTULO:		ESCALA:
SECCIONES TRANSVERSALES		1/200	PLANO Nº: 6.2

PLAZA DE APARCAMIENTO RESERVADA EN LÍNEA CON RAMPA DE ACCESO A LA ACERA

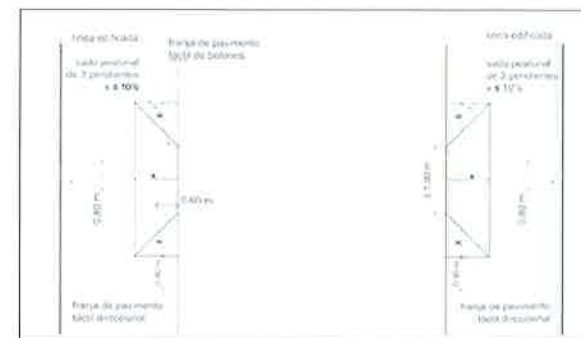


ALCORQUES

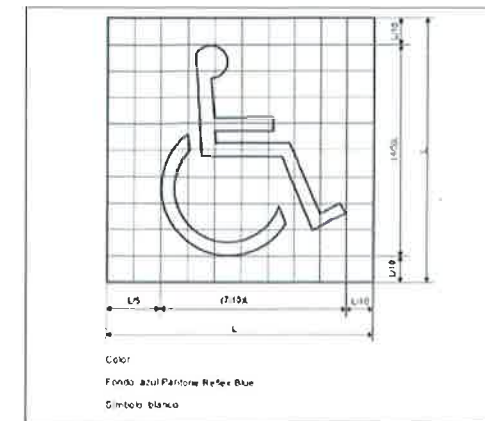
REJILLA CUYA ABERTURA TENDRÁ UNA DIMENSIÓN QUE PERMITA LA INSCRIPCIÓN DE UN CÍRCULO DE 1cm DE DIÁMETRO COMO MÁXIMO O EN CASO CONTRARIO DEBERÁN RELLENARSE DE MATERIAL COMPACTADO



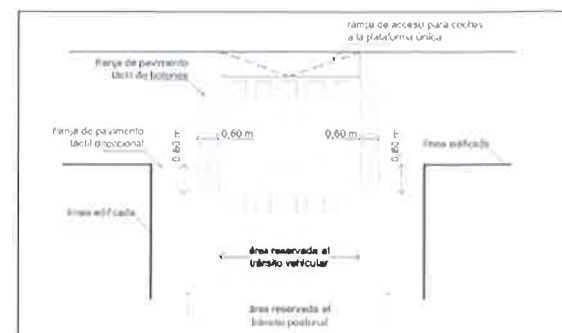
CRUCE A DISTINTO NIVEL



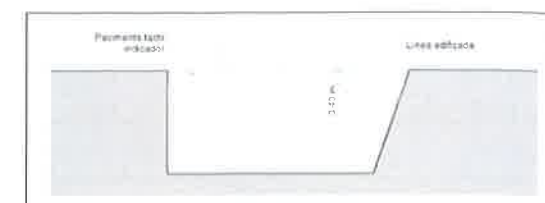
SÍMBOLO INTERNACIONAL DE ACCESIBILIDAD, SIA



CRUCE AL MISMO NIVEL



FRANJA DE PAVIMENTO TÁCTIL INDICADOR DIRECCIONAL



- PLAZA DE APARCAMIENTO RESERVADA A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
- ZONA DE APROXIMACIÓN Y TRANSFERENCIA
- RAMPA DE ACCESO A LA ACERA CON PENDIENTE <= 10%

PLAN ESPECIAL AOS-10
MÓSTOLES (MADRID)

PROYECTO: POR CARLAN S.A.P.	PROPIEDAD: FORO WORKING CAPITAL SL	FECHA: FEBRERO 2015	PLANO: 6.3
ELABORADO: CARLOS SÁNCHEZ-BASAS PADILLA	TÍTULO: DETALLES GENERALES	ESCALA: 1/200	

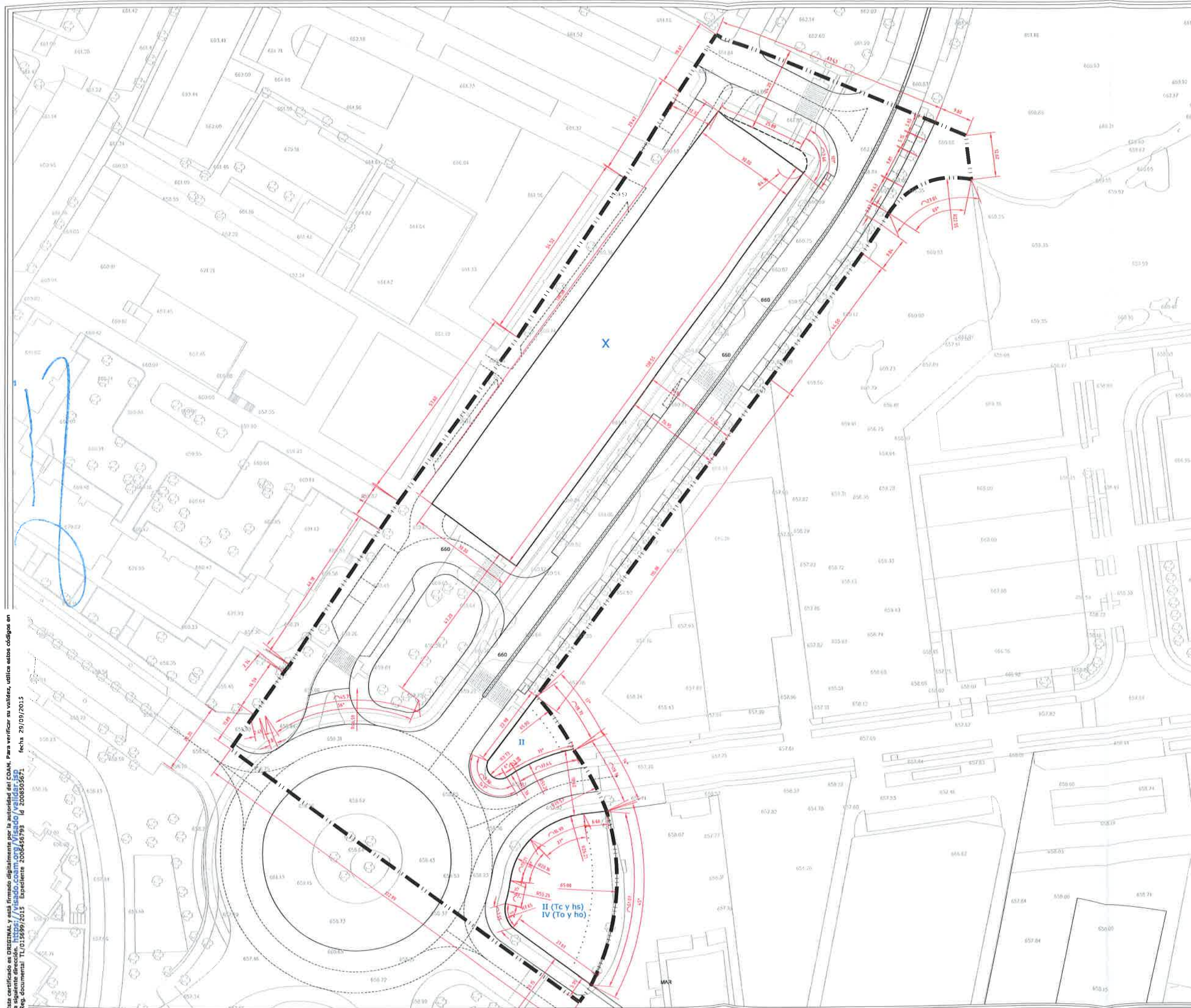


COAM
VISADO
Exp. nº: TL/015689/2015
Fecha: 06/10/2015

-  RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
ORDENANZA ZU-R2 oos10
-  TERCARIO
ORDENANZA ZU-TC oos10
-  ZONAS VERDES Y
ESPACIOS LIBRES
ORDENANZA ZU-ZV1 oos10
-  RED VIARIA
ORDENANZA ZU-RV oos10

--- LIMITE DEL ÁMBITO CON REDES QUE HACEN EFECTIVO SU APROVECHAMIENTO EN EL MISMO

PLAN ESPECIAL AOS-10 MÓSTOLES (MADRID)			
TECNICO POR QUILAN S.A.P.	PROPIEDAD:	FECHA:	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ - CASAS PADILLA	FORO WORKING CAPITAL SL	FEBRERO 2015	7
TÍTULO:	CALIFICACIÓN	ESCALA:	
		1/1.000	

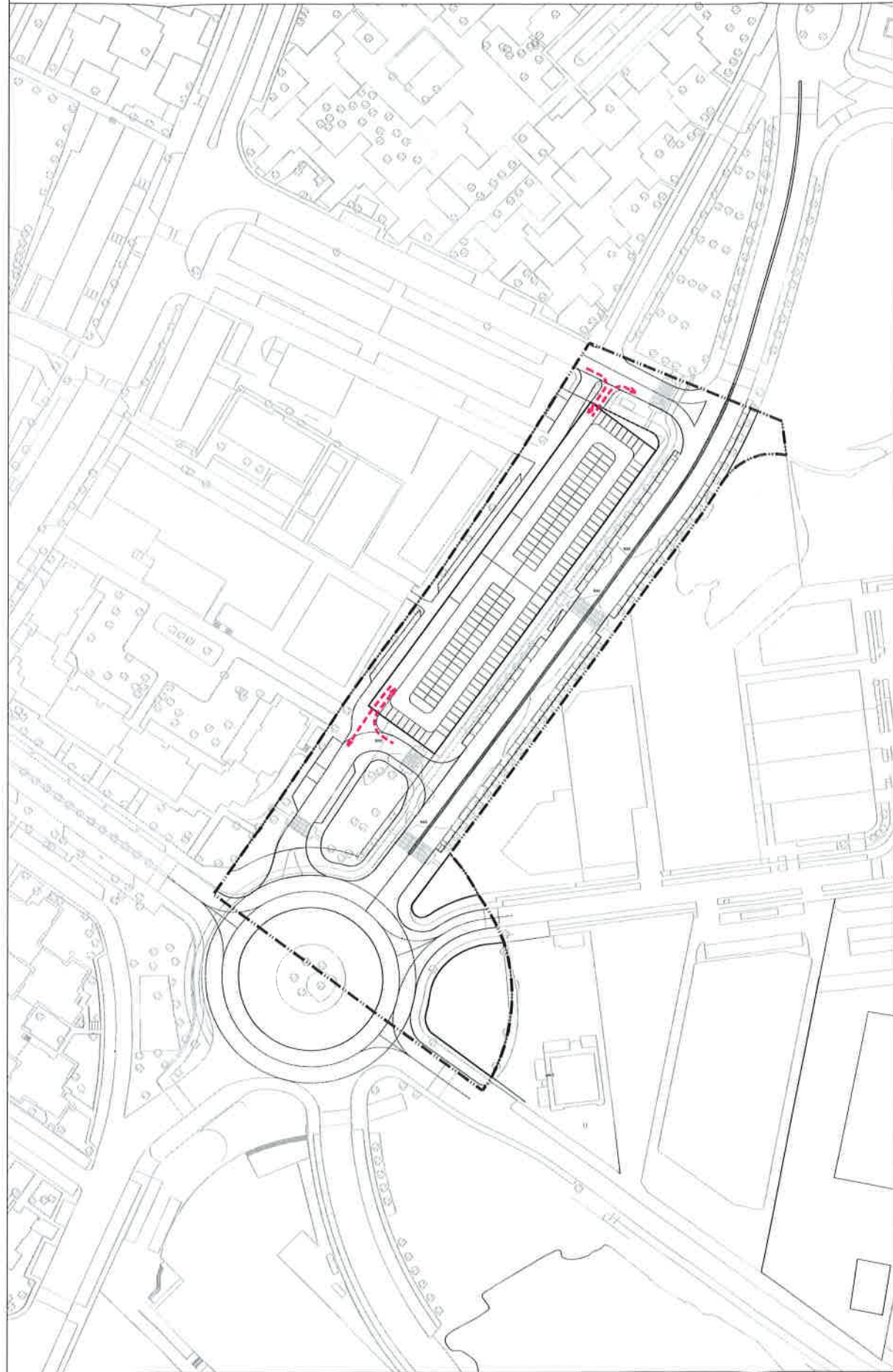
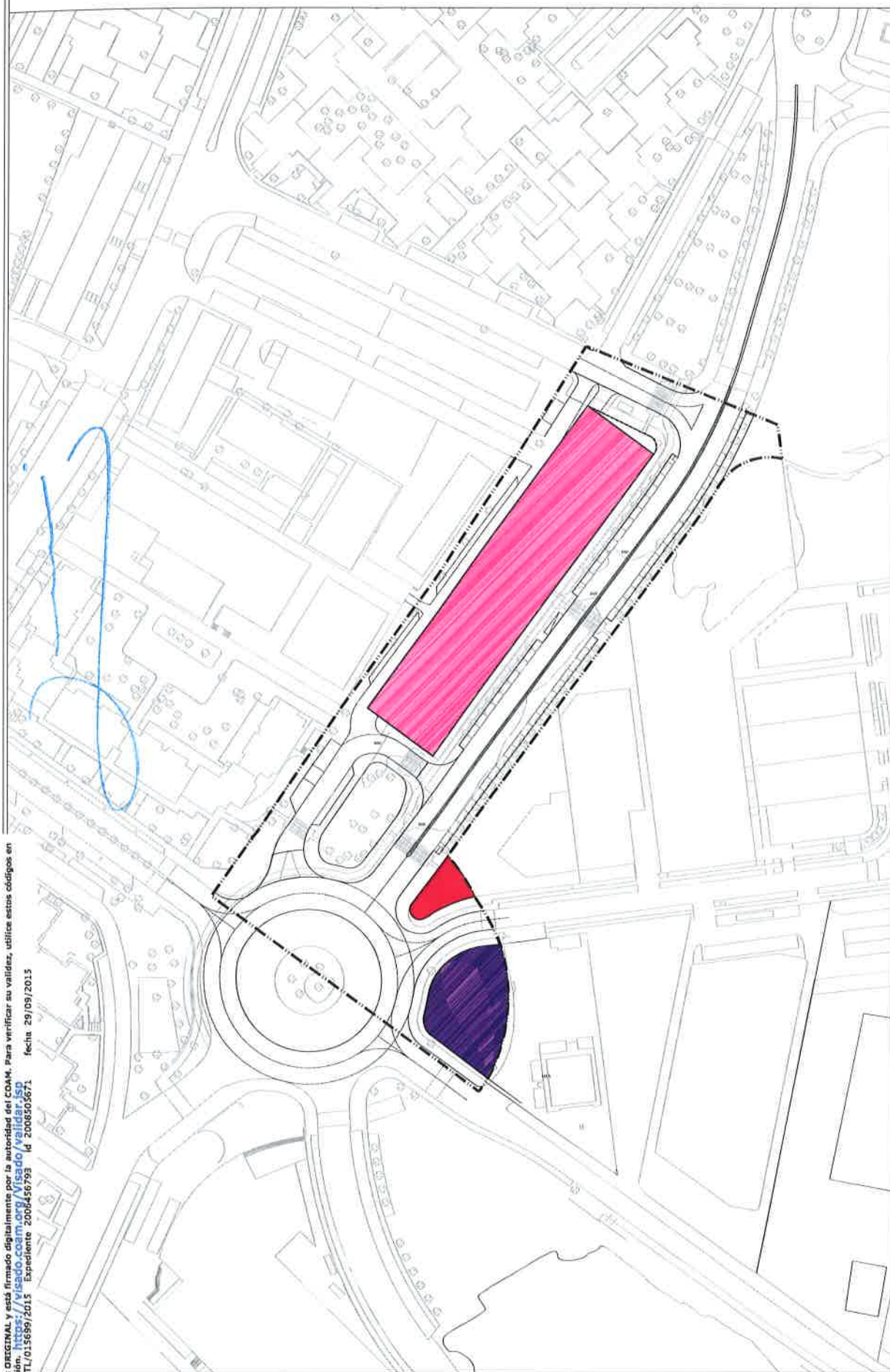


- X ALTURAS MÁXMA DE LA EDIFICACIÓN
- 20.40 COTAS
- 660 RASANTES
- SOLID CURVAS DE NIVEL
- ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO Y SOBRE RASANTE
- ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE
- LÍNEA DE RETRANQUEO A LINDEROS CON OTRAS PARCELAS IGUAL A H/2 siendo H= a la altura de la edificación

--- II --- LIMITE DEL ÁMBITO CON REDES QUE HACEN EFECTIVO SU APROVECHAMIENTO EN EL MISMO

PLAN ESPECIAL AOS-10
MÓSTOLES (MADRID)

TRABAJA POR DIARIAN S.A.P.	PROPIEDAD: FOM MÓSTOLES CAPITAL, S.L.	FECHA: FEBRERO 2015	PLANO Nº: 8
TÍTULO: ALINEACIONES, ALTURA MÁXIMA Y ÁREAS DE MOVIMIENTO	ESCALA: 1/1.000		



- ACCESOS APARCAMIENTOS
- USO COMERCIO ADMISIBLE EN PLANTA BAJA
- USO HOSTELERO EN PLANTA BAJA
- USO TERCIARIO EN PLANTA BAJA

LÍMITE DEL ÁMBITO CON REDES QUE HACEN EFECTIVO SU APROVECHAMIENTO EN EL MISMO

PLAN ESPECIAL AOS-10 MÓSTOLES (MADRID)		FECHA: FEBRERO 2015		PLANO Nº 9
TÉCNICO POR DISEÑO: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: FORO WORKING CAPITAL, SL	ESCALA: 1/2.000		
TÍTULO: USOS EN PLANTA BAJA Y ACCESOS DE APARCAMIENTOS				

COAM
VISADO
Esp. nº: TL/015689/2015
Fecha: 06/10/2015

12

ANEXOS

12

ANEXO 1
FOTOGRAFÍAS EDIFICACIONES



Frente completo



Frente edificios



Obras en zona colindante



[Handwritten blue scribble]



Avenida de la ONU



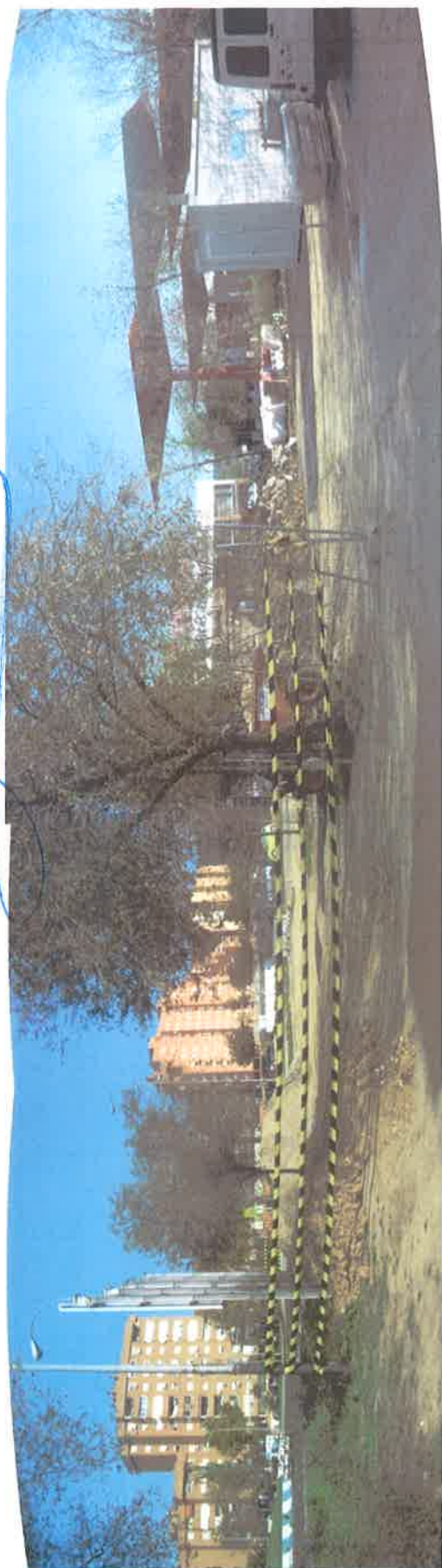
Zona verde sur general



Glorieta sur



Solar de esquina



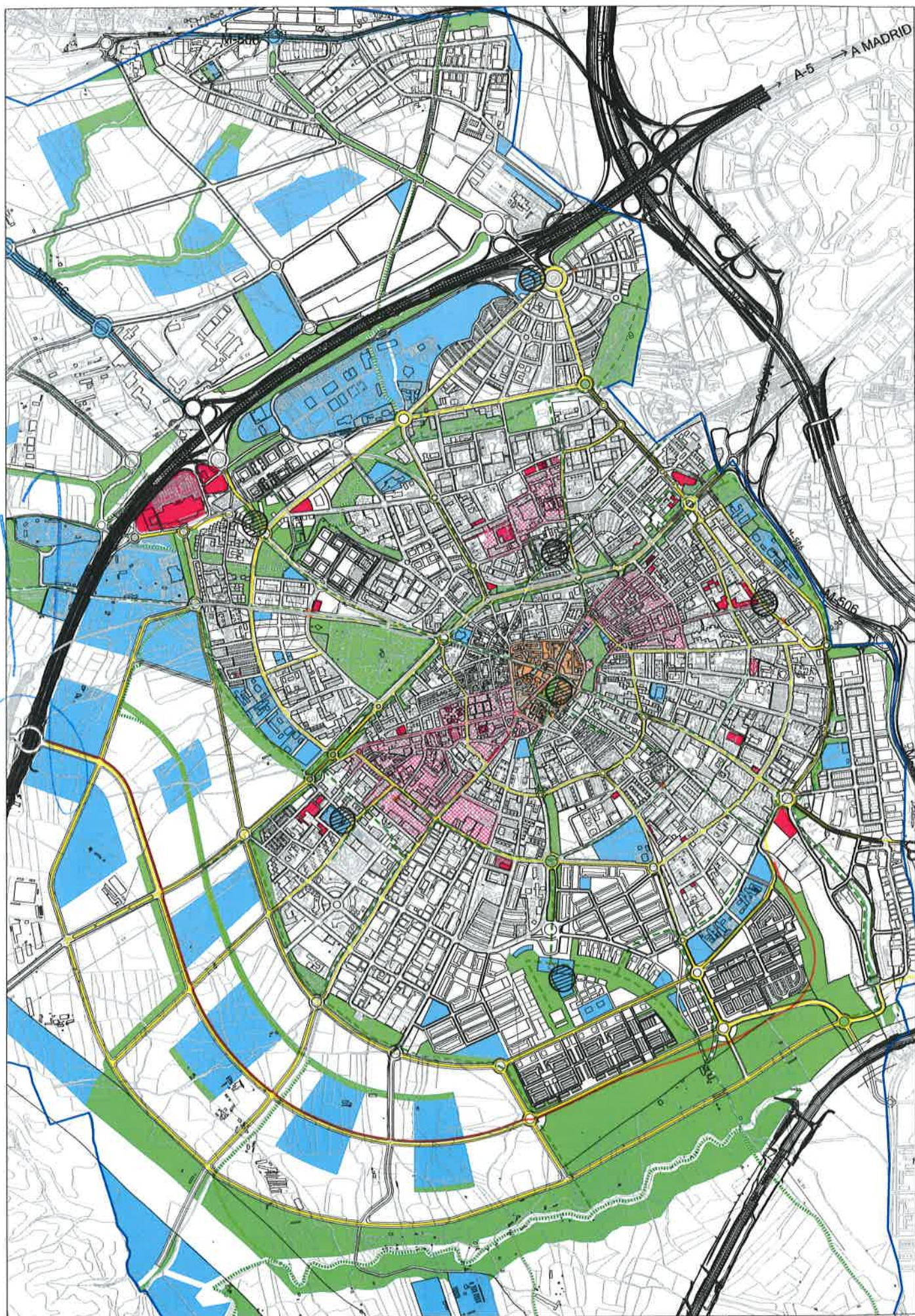
Solar glorieta próximo a la gasolinera



Zona verde junto Regordóño

12

ANEXO 2
PLANO 2.4.1 DE LA MEMORIA DEL PG



- | | | | |
|------------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| ZONAS DE INTERVENCIÓN URBANA | CENTROS URBANOS | ESTRUCTURA DE INTERVENCIÓN | ZONAS DE INTERVENCIÓN URBANA |
| ZONAS DE INTERVENCIÓN URBANA | ZONAS DE INTERVENCIÓN URBANA | ESTRUCTURA DE INTERVENCIÓN | ZONAS DE INTERVENCIÓN URBANA |
| ZONAS DE INTERVENCIÓN URBANA | ZONAS DE INTERVENCIÓN URBANA | ESTRUCTURA DE INTERVENCIÓN | ZONAS DE INTERVENCIÓN URBANA |

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE MOSTOLES
TEXTO REFUNDIDO

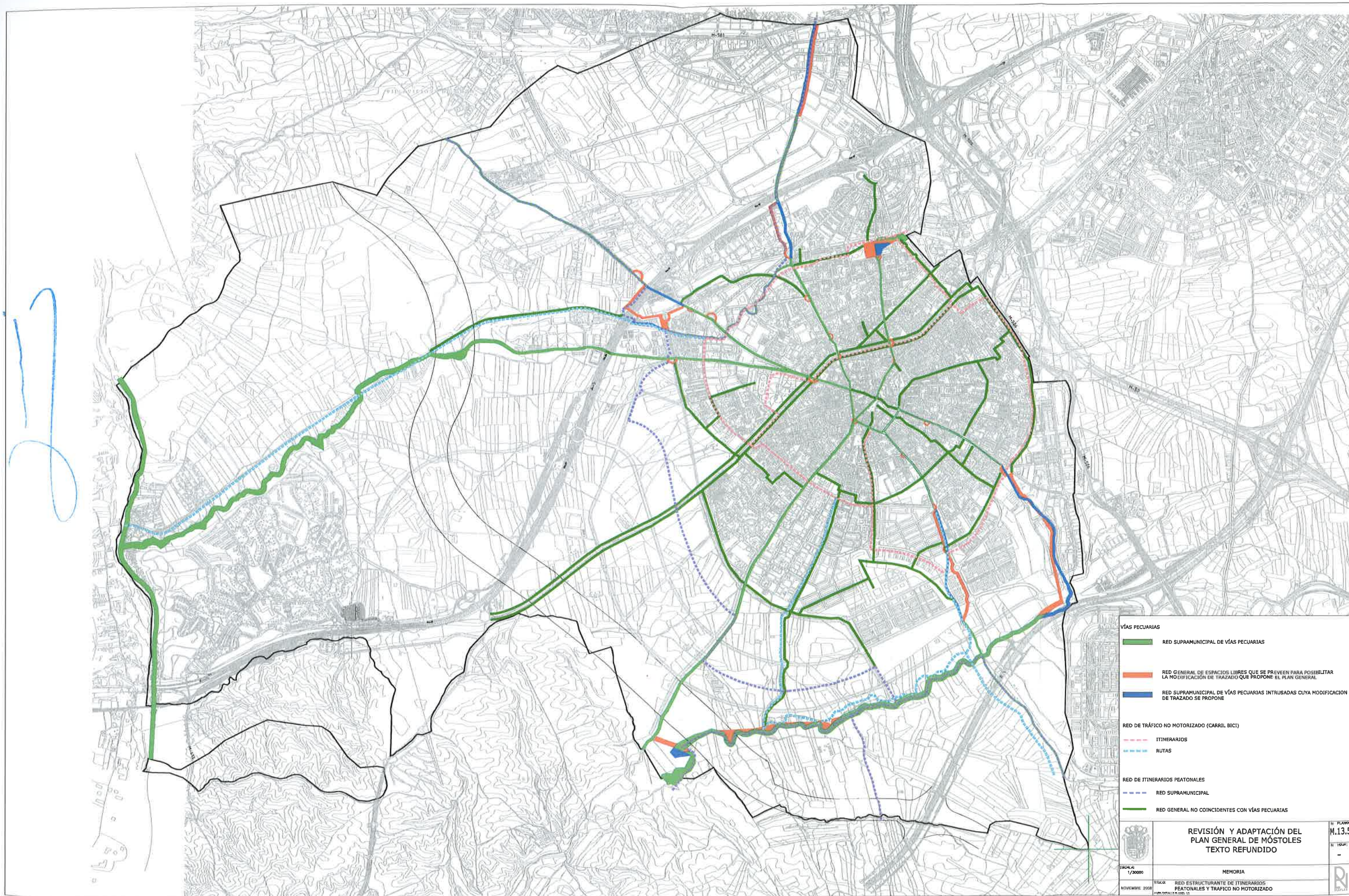
MEMORIA
ESTRUCTURA URBANA

1/10000
10/00000

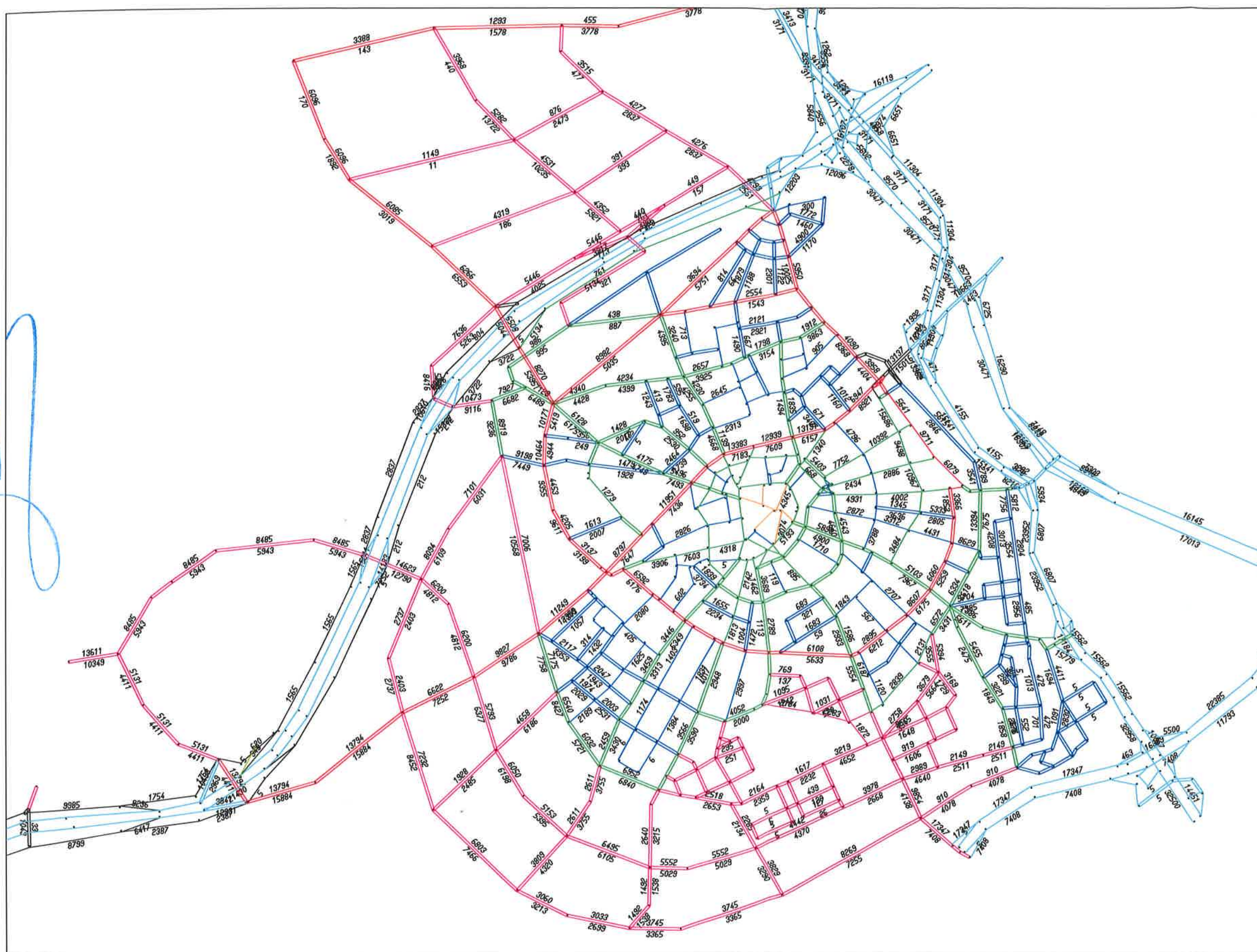
76

ANEXO 3
PLANO 2.4.2 DE LA MEMORIA DEL PG

ANEXO 4
PLANO 13.5 DEL PG



ANEXO 5
PLANOS 13.11 y 13.12 DEL PG



NIVELES DE SERVICIO

- NIVEL A (<15%)
- NIVEL B (35%)
- NIVEL C (55%)
- NIVEL D (75%)
- NIVEL E (90%)
- NIVEL F (>90%)

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



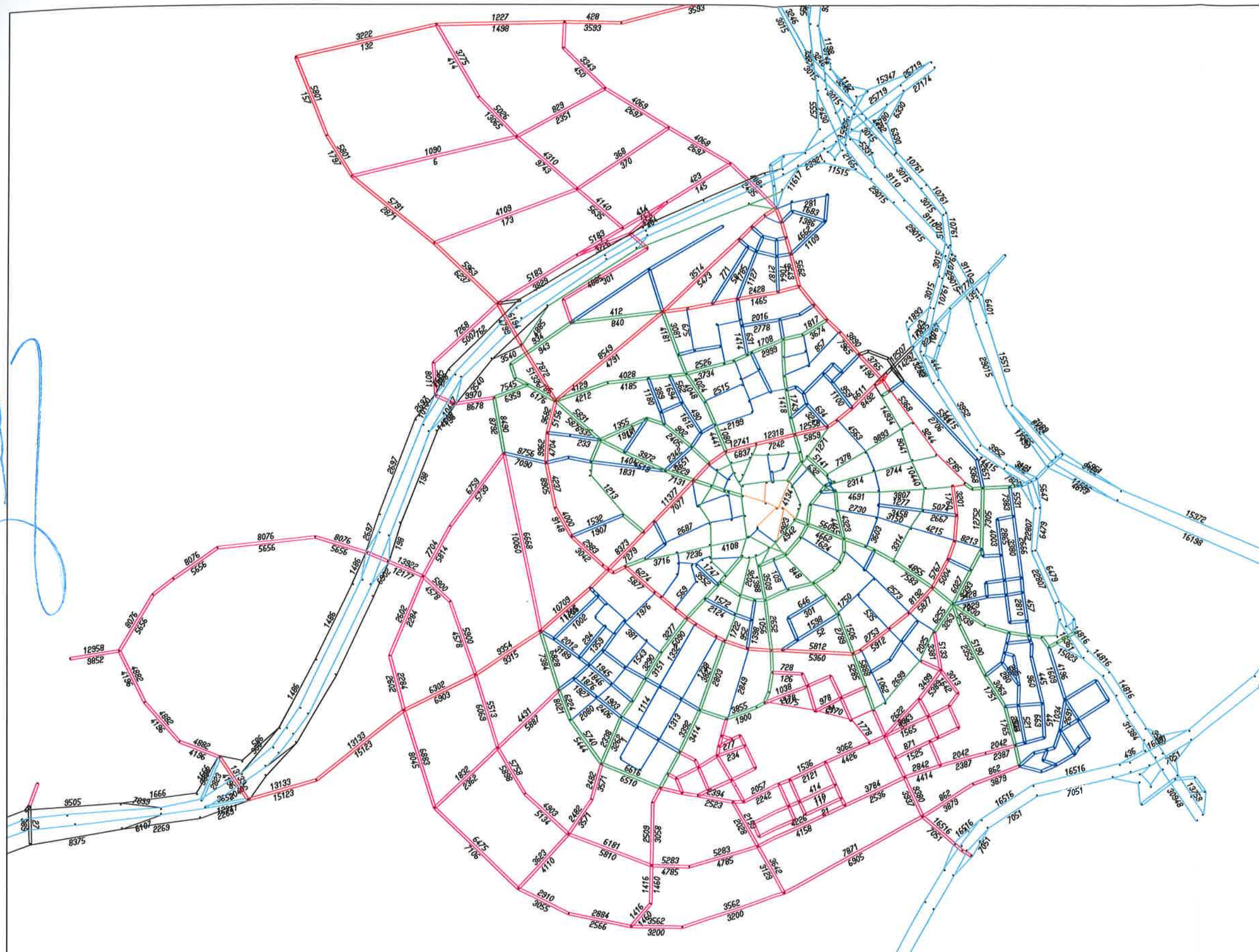
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL
DE MÓSTOLES
TEXTO REFUNDIDO

MEMORIA

ALTERNATIVA OPTIMIZACIÓN
DEL TRANSPORTE PÚBLICO

NOVEMBRE 2005

M-13.12



NIVELES DE SERVICIO

- NIVEL A (<15%)
- NIVEL B (35%)
- NIVEL C (55%)
- NIVEL D (75%)
- NIVEL E (90%)
- NIVEL F (>90%)

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



REVISIÓN DEL PLAN GENERAL
 DE MOSTOLES
 TEXTO REFUNDIDO

MEMORIA

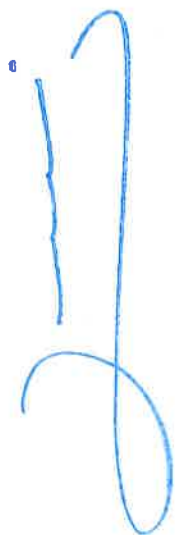
IMD VIARIO FUTURO Y TRÁFICO FUTURO
 EN SITUACIÓN DE COLMATACIÓN

FECHA
 NOVIEMBRE 2005

HOJA
 M-13.11

ESCALA

6



ANEXO 6
FICHA DEL AOS EN EL PG

Zona de ordenanza	ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	15.723,26 m ² s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) ($S \times 1,11 \text{ m}^2 / \text{m}^2$)	17.452,80 m ² c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	21.659,43 m ² c
Diferencia (2) - (1)	4.206,61 m ² c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	3.789,74 m ² s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	
Suelo de cesión obligatoria (viales)	11.522,26 m ² s
Suelo a Urbanizar (Su)	11.522,26 m ² s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	637 m ² 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

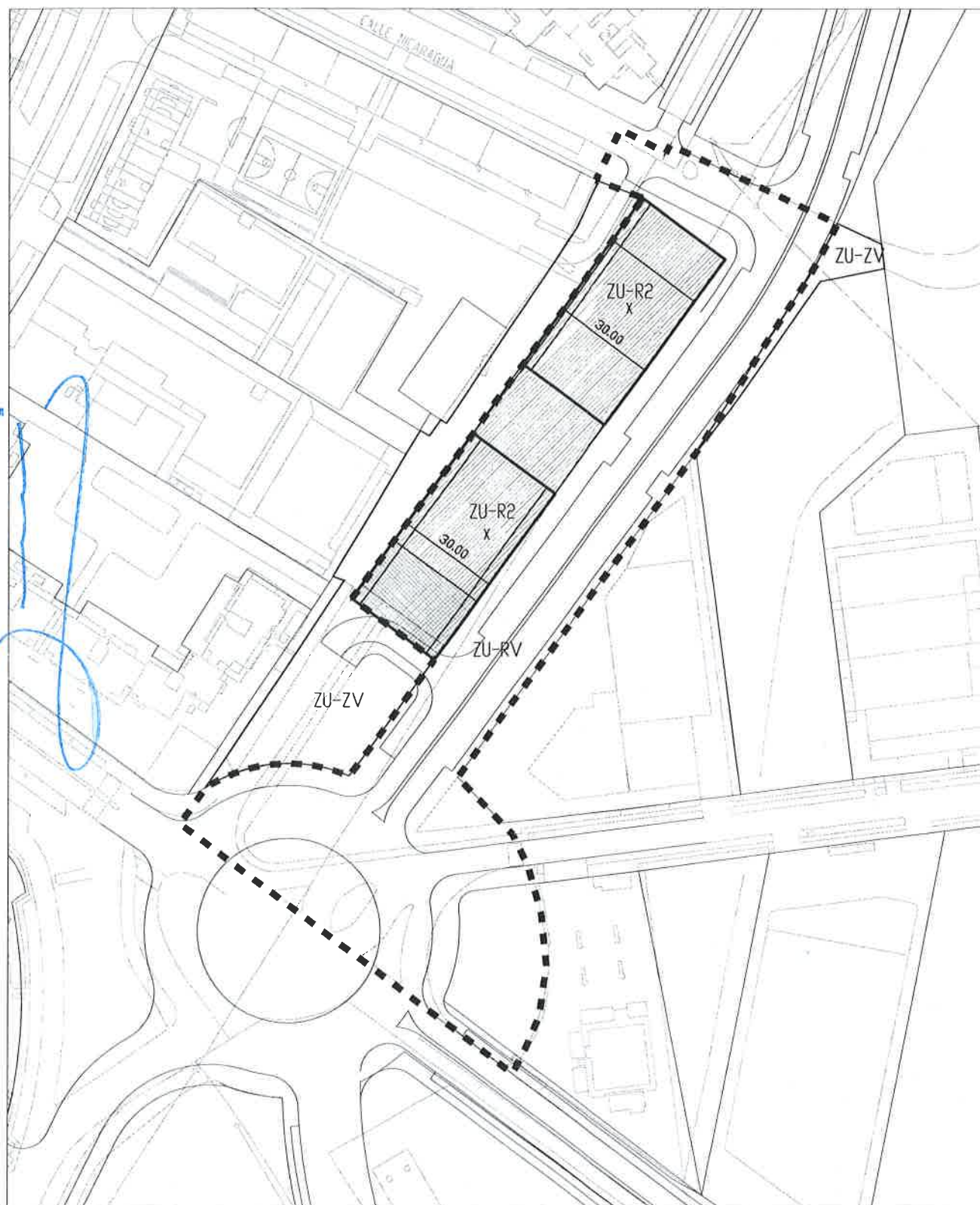


Redes a obtener por ocupación directa con aprovechamiento situado en el A.O.S.



LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

E: 1/3.000



ORDENACIÓN

ESCALA 1:2000



ORDENANZA ZU-R2



UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD. ORDENANZA ZU-R2



LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR



ALINEACIÓN EXTERIOR



ALINEACIÓN INTERIOR / FONDO EDIFICABLE

12

ANEXO 7
ESTUDIO ACÚSTICO

PLAN ESPECIAL AOS 10
MOSTOLES



ESTUDIO ACÚSTICO

INDICE

1.	OBJETIVO DEL ESTUDIO.....	1
2.	MARCO LEGAL.....	1
3.	METODOLOGÍA.....	3
4.	ESTIMACION DE LOS NIVELES DE RUIDO.....	4
4.1.	MODELO DE CÁLCULO ACÚSTICO - DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS	4
4.1.1.	Fuentes sonoras	4
4.1.2.	Receptores.....	4
4.1.3.	Edificaciones	5
4.1.4.	Periodos de evaluación.....	5
4.2.	EVALUACIÓN DE LOS RESULTADOS	5
5.	CONCLUSIONES	8
	Apéndice I: Planos de Ruido	9
	Apéndice II: Informe de campo, datos calibración.....	13
	Apéndice III Certificados calibración de la instrumentación empleada	17

1. OBJETIVO DEL ESTUDIO.

Se redacta el presente informe con el fin de determinar los niveles de ruido a los que estará expuesta la edificación proyectada en el Plan Especial AOS-10 de Móstoles.

El ámbito del Plan Especial se localiza en la Avda. de la Onu, entre la calles Nicaragua y Simón Hernández y según la ordenación propuesta, se plantea en el mismo una edificación multifamiliar de 12 plantas con fachada a la citada Avenida.

La Avenida de la Onu es una vía de borde del municipio de Móstoles con una configuración de dos carriles por sentido de circulación y con unos niveles de tráfico relativamente altos.

Dada la proximidad a esta vía de la edificación proyectada se considera necesario determinar el nivel de inmisión, que como consecuencia del tráfico, soportará la fachada más expuesta al objeto de establecer las recomendaciones necesarias para garantizar el confort acústico de los futuros residentes.

2. MARCO LEGAL

El 7 de enero de 2013 entró en vigor la modificación de la Ordenanza General Para la Prevención de la Contaminación Acústica del ayuntamiento de Móstoles mediante la cual se adapta la normativa, hasta la fecha existente, a las directrices recogidas en la legislación estatal, ley 37/2003 del Ruido y Real Decreto 1367/2007 por el que se desarrolla.

En dicha ordenanza se recogen tanto los criterios para la zonificación del territorio como los objetivos de calidad acústica a alcanzar.

En el artículo 8 de la citada ordenanza, se establecen los tipos de áreas de sensibilidad acústica en función de los usos predominantes, áreas que comparten los objetivos de calidad acústica definidos conforme a la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y sus normas de desarrollo.

► Tipo I (e): área de silencio.

Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso sanitario.
- Uso docente o educativo.
- Uso cultural.
- Espacios protegidos.

► Tipo II (a): área levemente ruidosa.

Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso residencial.
- Zona verde, excepto en casos en que constituyen zonas de transición.
- Uso religioso.

► Tipo III (d): área tolerablemente ruidosa.

Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en (c). En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso de hospedaje.
- Uso de oficinas o servicios.
- Uso comercial.
- Uso deportivo.
- Servicios públicos.

► Tipo IV (c): área ruidosa.

Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.

En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso terciario recreativo y espectáculos.

► Tipo V (b): área especialmente ruidosa.

Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso industrial.

► Tipo VI (f):

Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a) del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

► Tipo VII (g):

Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica. Estas zonas se establecerán para cada caso en particular, atendiendo a aquellas necesidades específicas de los mismos que justifiquen su calificación, en conformidad con el artículo 14.3 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

En la tabla A del Apéndice II del Real Decreto 1367/2007, se explicitan los objetivos de calidad acústica aplicables a las áreas urbanizadas para los distintos tipos de áreas acústicas:

Objetivos de calidad acústica: áreas urbanizadas existentes dB(A)				
Área de sensibilidad acústica		Índices de Ruido		
		DÍA L_{Aeqd}	TARDE L_{Aeqe}	NOCHE L_{Aeqn}
e	Tipo I (Área de silencio)	60	60	50
a	Tipo II (Área levemente ruidosa)	65	65	55
d	Tipo III (Área tolerablemente ruidosa)	70	70	65
c	Tipo IV (Área ruidosa)	73	73	63
b	Tipo V (Área especialmente ruidosa)	75	75	65

Se considerará que se respetan los objetivos de calidad acústica establecidos, cuando, para cada uno de los índices de inmisión de ruido, L_{Aeqd} , L_{Aeqe} , o L_{Aeqn} , los valores evaluados cumplen, en el periodo de un año, que:

- a) Ningún valor supera los valores fijados en la correspondiente tabla A, del Apéndice II.

- b) El 97 % de todos los valores diarios no superan en 3 Db(A) los valores fijados en la tabla A, del Apéndice II.

La zonificación acústica recogida en el estudio de incidencia ambiental elaborado en la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, clasifica el ámbito de estudio, perteneciente al área homogénea 3, como Tipo II (Área levemente ruidosa).

Los periodos de evaluación a los que hacen referencia los objetivos de calidad acústica para las distintas áreas están recogidos en el artículo 15 de la citada ordenanza:

“A efectos de lo regulado en la presente ordenanza, el día se divide en tres períodos: el diurno, constituido por doce horas continuas de duración y comienzo a las 07.00 horas; el de tarde, constituido por cuatro horas, y el nocturno, constituido por las restantes ocho horas. Los tres delimitarán los niveles sonoros de día, tarde y noche.”

3. METODOLOGÍA

Para la redacción de este estudio se ha utilizado un modelo de predicción confeccionado en base a las fuentes sonoras actualmente existentes.

Para su elaboración se ha empleado el modelo XPS implementado sobre el software Predictor Type 7810 versión 7.10 de la firma Brüel & Kjær.

Dicho modelo, basado en la norma francesa «XPS 31-133», utiliza el método nacional de cálculo francés «NMPB-Routes-96 (SETRA, CERTU, LCPC, CSTB)», para la determinación de la propagación sonora del ruido procedente del tráfico rodado y las determinaciones recogidas en la «Guía del ruido de los transportes terrestres, apartado previsión de niveles sonoros, CETUR 1980» para el establecimiento de los datos de entrada de emisión acústica.

Este modelo ha sido calibrado mediante la toma de medidas en campo, con sonómetro integrador, en la zona dónde se localizará la nueva edificación.

El proceso de calibración consiste en ajustar los parámetros en los que se basa el cálculo de la atenuación de las ondas sonoras como consecuencia del efecto de las características del terreno, el tipo de rodadura y las condiciones meteorológicas. Para ello se realizan, de manera simultánea a las mediciones acústicas, aforos de los vehículos que circulan por las vías que, por su proximidad, se identifican como las fuentes de ruido en el momento de la medición. El resultado de aforos y mediciones se incorpora al modelo de cálculo, en el que se introducen, así mismo, las condiciones atmosféricas reinantes en el momento de la realización de la medida al objeto de tener en cuenta los niveles de absorción del aire. Comparando el resultado teórico con el obtenido en campo se procede a ajustar el modelo para conseguir la máxima aproximación entre ambos.

El informe con las mediciones efectuadas y el resultado de la calibración del modelo puede consultarse en el Apéndice II de este estudio.

4. ESTIMACION DE LOS NIVELES DE RUIDO

4.1. MODELO DE CÁLCULO ACÚSTICO - DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS

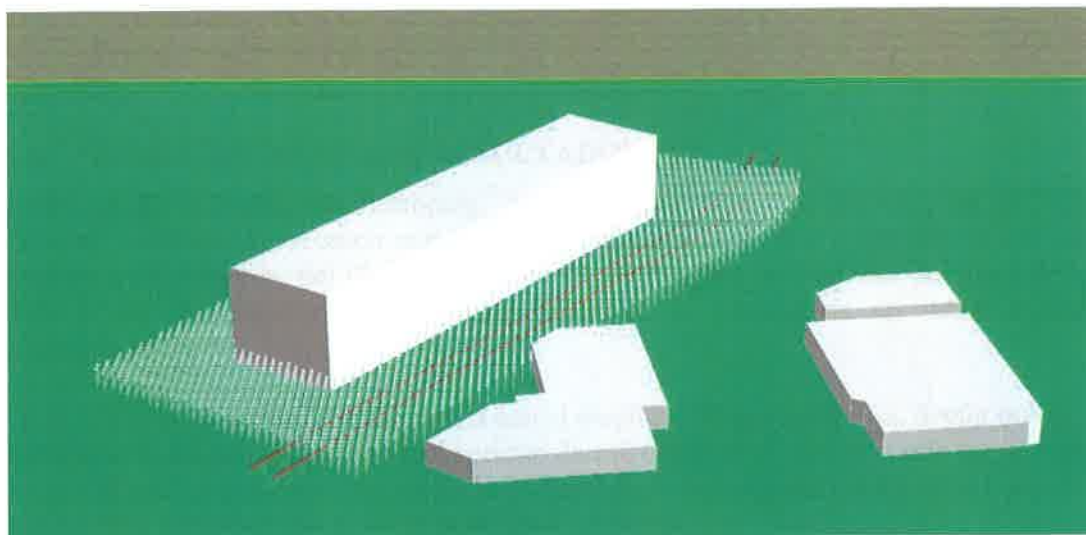
4.1.1. Fuentes sonoras

Se ha considerado como fuente sonora únicamente el tráfico de la Avda. de la Onu, Dado que no se dispone de aforos horarios, para establecer los índices de tráfico que esta vía puede registrar se ha tomado como referencia las estimaciones del estudio de tráfico del Plan General, que en horizonte del plan establece un IMD probable de 9260 vehículos, de los que 6027 circularían en dirección sur y los 3233 lo harían en dirección norte.

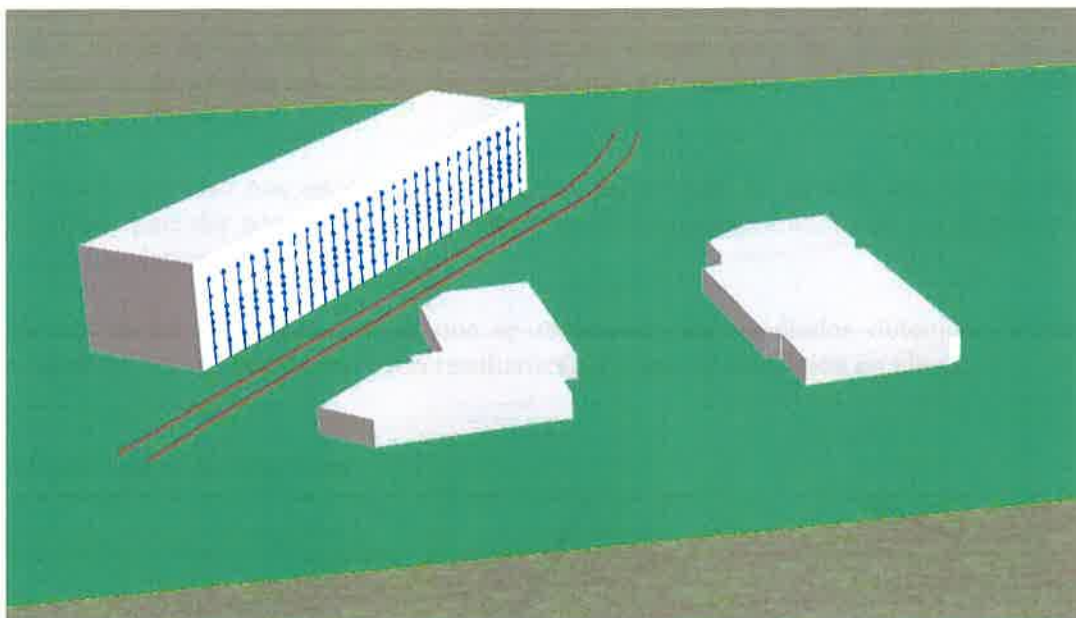
Asimismo, para el reparto de estos vehículos entre los distintos periodos horarios se han tenido en cuenta las recomendaciones para este tipo de estudios, cuando no se dispone de información detallada, que establecen un reparto del 70% para el periodo día, 20% para el periodo tarde y un 10% para el periodo noche. Por otra parte se considera que la circulación de vehículos pesado no debería ser superior al 5% del total en cada uno de los periodos indicados.

4.1.2. Receptores

Como receptores virtuales se emplea una malla de 2x2m, que cubre la totalidad del área de la edificación, lo que supone un total de 4443, receptores que se sitúan a una altura de evaluación de 4m, según recoge la normativa. No obstante y con el fin de analizar con mayor precisión los niveles acústicos que se registrarían en la fachada de la edificación, se ha optado por situar receptores virtuales en la fachada a alturas de 4, 8, 12, 16 y 20m, en los que los valores resultantes aislarán el efecto de rebote de la propia edificación



Malla horizontal de receptores



Receptores en fachada

4.1.3. Edificaciones

Se han modelizado las edificaciones próximas que se ha considerado pueden tener repercusión en la propagación de las ondas sonoras.

4.1.4. Periodos de evaluación

Tal y como se recoge en la ordenanza se establecen tres periodos de evaluación correspondientes a los periodos día, tarde y noche:

Periodo día: de 7h a 19 h

Periodo tarde: de 19h a 23h

Periodo noche: de 23h a 7h

4.2. EVALUACIÓN DE LOS RESULTADOS

Como se ha señalado anteriormente, la zonificación acústica recogida en el Plan General, establece de acuerdo con la ordenanza municipal unos objetivos de calidad acústica para el ámbito del Plan Especial de 65 dB(A) para los periodos del día y de la tarde y de 55 dB(A) para el período nocturno, al tratarse de un suelo urbano consolidado.

En el Apéndice I, se recogen los planos con el resultado de la simulación. Según puede apreciarse en los mismos tanto en el periodo diurno como en el periodo tarde los niveles de inmisión a los que estaría expuesta la edificación no sobrepasan los 65 dB(A), por lo que no cabe hablar de una incidencia acústica relevante.

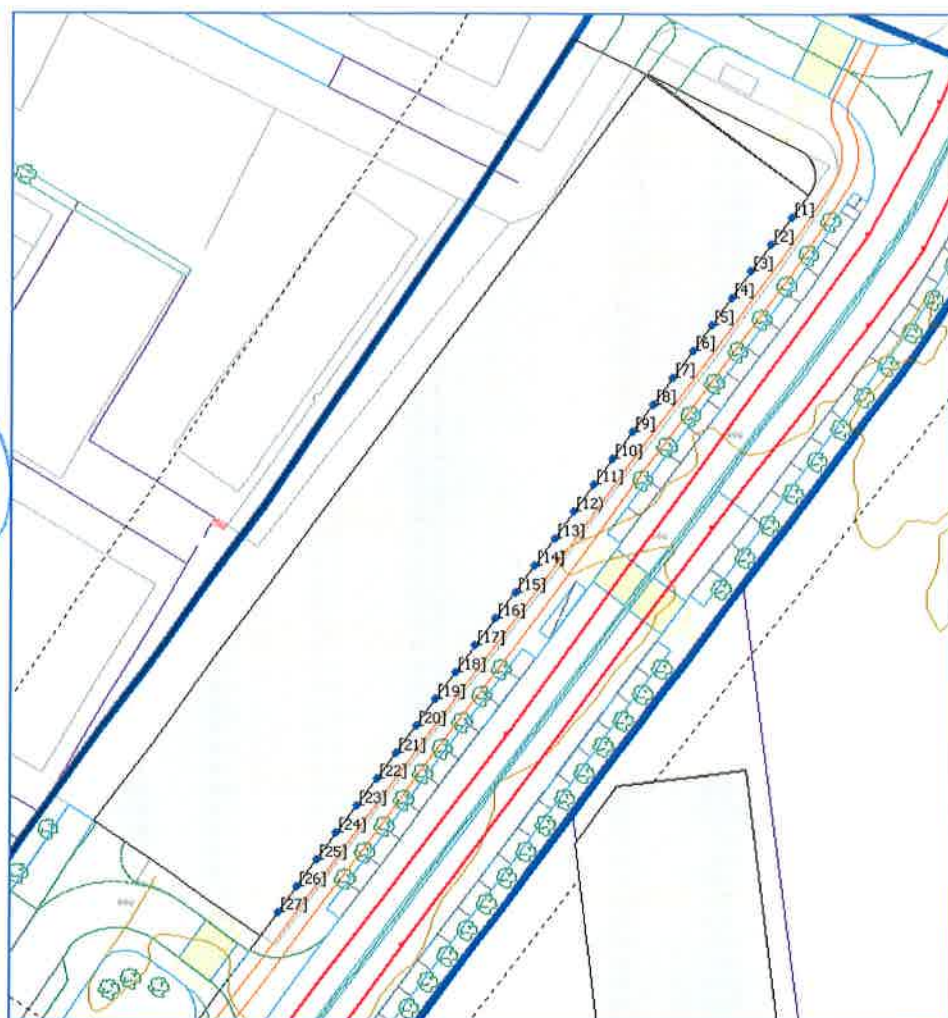
En el periodo nocturno (Plano nº 3), sin embargo, la isófona de 55dB(A) afecta de manera directa a la fachada de la edificación más próxima a la Avda. de la Onu.

No obstante, el análisis de los resultados de la simulación en los receptores virtuales situados en la fachada muestra que los niveles incidentes se sitúan muy próximos al valor límite de 55 dB(A), no superándose en ningún caso los 56 dB(A), con una reducción progresiva en altura, de manera que por encima de los 8m esta mínima afección desaparece.

En cualquier caso nos encontraríamos dentro del margen de 3dB(A) que la normativa establece para dar por ajustados los valores de inmisión registrados con los objetivos de calidad acústica esperados.

En las tablas siguientes, en las que se relacionan los resultados obtenidos, pueden apreciarse los valores de inmisión resultantes así como su evolución en altura.

Identificación de receptores



Receptor	Height	Day	Evening	Night
[1]	4.00	63.3	62.4	55.8
[1]	8.00	62.8	61.9	55.3
[1]	10.00	62.5	61.6	54.9
[1]	12.00	62.1	61.2	54.5
[1]	16.00	61.3	60.4	53.7
[1]	20.00	60.6	59.6	52.9
[2]	4.00	63.2	62.3	55.7
[2]	8.00	62.8	61.9	55.2
[2]	10.00	62.5	61.5	54.9
[2]	12.00	62.1	61.1	54.6
[2]	16.00	61.3	60.4	53.7
[2]	20.00	60.6	59.6	52.9
[3]	4.00	63.2	62.3	55.7
[3]	8.00	62.8	61.8	55.2
[3]	10.00	62.4	61.5	54.8
[3]	12.00	62.1	61.1	54.4
[3]	16.00	61.3	60.4	53.6
[3]	20.00	60.5	59.6	52.8
[4]	4.00	63.2	62.3	55.7
[4]	8.00	62.8	61.8	55.2
[4]	10.00	62.5	61.5	54.8
[4]	12.00	62.1	61.1	54.4
[4]	16.00	61.3	60.4	53.6
[4]	20.00	60.5	59.6	52.8
[5]	4.00	63.2	62.3	55.6
[5]	8.00	62.8	61.8	55.2
[5]	10.00	62.4	61.5	54.8
[5]	12.00	62.1	61.1	54.4
[5]	16.00	61.3	60.4	53.6
[5]	20.00	60.5	59.5	52.8
[6]	4.00	63.2	62.3	55.6
[6]	8.00	62.8	61.8	55.2
[6]	10.00	62.5	61.5	54.8
[6]	12.00	62.1	61.1	54.4
[6]	16.00	61.3	60.4	53.6
[6]	20.00	60.5	59.6	52.8
[7]	4.00	63.2	62.3	55.6
[7]	8.00	62.8	61.8	55.2
[7]	10.00	62.5	61.5	54.8
[7]	12.00	62.1	61.2	54.4
[7]	16.00	61.3	60.3	53.6
[7]	20.00	60.5	59.6	52.8
[8]	4.00	63.2	62.3	55.6
[8]	8.00	62.8	61.9	55.2
[8]	10.00	62.5	61.5	54.8
[8]	12.00	62.1	61.2	54.4
[8]	16.00	61.3	60.3	53.6
[8]	20.00	60.5	59.6	52.8
[9]	4.00	63.2	62.3	55.6
[9]	8.00	62.8	61.9	55.2
[9]	10.00	62.5	61.5	54.8
[9]	12.00	62.1	61.2	54.4
[9]	16.00	61.3	60.3	53.6
[9]	20.00	60.5	59.6	52.8
[10]	4.00	63.2	62.3	55.7
[10]	8.00	62.8	61.9	55.2
[10]	10.00	62.5	61.6	54.9
[10]	12.00	62.1	61.2	54.5
[10]	16.00	61.3	60.3	53.6
[10]	20.00	60.5	59.6	52.8
[11]	4.00	63.2	62.3	55.7
[11]	8.00	62.9	61.9	55.3
[11]	10.00	62.5	61.6	54.9
[11]	12.00	62.1	61.1	54.4
[11]	16.00	61.3	60.3	53.6
[11]	20.00	60.5	59.6	52.8
[12]	4.00	63.2	62.3	55.7
[12]	8.00	62.9	61.9	55.3
[12]	10.00	62.5	61.5	54.9
[12]	12.00	62.1	61.1	54.4
[12]	16.00	61.3	60.3	53.6
[12]	20.00	60.5	59.6	52.8
[13]	4.00	63.2	62.3	55.7
[13]	8.00	62.9	61.9	55.3
[13]	10.00	62.4	61.5	54.8
[13]	12.00	62.1	61.1	54.4
[13]	16.00	61.3	60.3	53.6
[13]	20.00	60.5	59.6	52.8

Receptor	Height	Day	Evening	Night
[14]	4.00	63.2	62.3	55.7
[14]	8.00	62.9	61.9	55.3
[14]	10.00	62.4	61.5	54.8
[14]	12.00	62.1	61.1	54.4
[14]	16.00	61.3	60.3	53.6
[14]	20.00	60.5	59.5	52.8
[15]	4.00	63.2	62.3	55.7
[15]	8.00	62.8	61.9	55.2
[15]	10.00	62.4	61.5	54.8
[15]	12.00	62.1	61.1	54.4
[15]	16.00	61.3	60.3	53.6
[15]	20.00	60.5	59.5	52.8
[16]	4.00	63.1	62.2	55.6
[16]	8.00	62.8	61.8	55.1
[16]	10.00	62.4	61.5	54.8
[16]	12.00	62.1	61.1	54.4
[16]	16.00	61.3	60.3	53.6
[16]	20.00	60.5	59.5	52.8
[17]	4.00	63.1	62.2	55.5
[17]	8.00	62.7	61.8	55.1
[17]	10.00	62.4	61.5	54.8
[17]	12.00	62.1	61.1	54.4
[17]	16.00	61.3	60.3	53.6
[17]	20.00	60.5	59.5	52.8
[18]	4.00	63.1	62.2	55.5
[18]	8.00	62.7	61.8	55.1
[18]	10.00	62.4	61.5	54.8
[18]	12.00	62.1	61.1	54.4
[18]	16.00	61.3	60.3	53.6
[18]	20.00	60.5	59.6	52.8
[19]	4.00	63.1	62.2	55.5
[19]	8.00	62.7	61.8	55.1
[19]	10.00	62.4	61.5	54.8
[19]	12.00	62.1	61.1	54.4
[19]	16.00	61.3	60.3	53.6
[19]	20.00	60.5	59.6	52.8
[20]	4.00	63.1	62.2	55.5
[20]	8.00	62.7	61.8	55.1
[20]	10.00	62.4	61.5	54.8
[20]	12.00	62.1	61.1	54.4
[20]	16.00	61.3	60.3	53.6
[20]	20.00	60.5	59.5	52.8
[21]	4.00	63.1	62.2	55.6
[21]	8.00	62.7	61.8	55.1
[21]	10.00	62.4	61.5	54.8
[21]	12.00	62.1	61.1	54.4
[21]	16.00	61.2	60.3	53.5
[21]	20.00	60.5	59.5	52.8
[22]	4.00	63.1	62.2	55.6
[22]	8.00	62.8	61.8	55.1
[22]	10.00	62.4	61.5	54.8
[22]	12.00	62.1	61.1	54.4
[22]	16.00	61.2	60.3	53.5
[22]	20.00	60.5	59.5	52.8
[23]	4.00	63.2	62.2	55.6
[23]	8.00	62.8	61.9	55.2
[23]	10.00	62.4	61.5	54.8
[23]	12.00	62.0	61.1	54.4
[23]	16.00	61.2	60.3	53.5
[23]	20.00	60.4	59.5	52.7
[24]	4.00	63.2	62.3	55.6
[24]	8.00	62.8	61.9	55.2
[24]	10.00	62.5	61.5	54.8
[24]	12.00	62.0	61.1	54.4
[24]	16.00	61.2	60.2	53.5
[24]	20.00	60.4	59.4	52.7
[25]	4.00	63.2	62.3	55.6
[25]	8.00	62.8	61.8	55.2
[25]	10.00	62.5	61.5	54.8
[25]	12.00	62.0	61.1	54.3
[25]	16.00	61.1	60.2	53.4
[25]	20.00	60.4	59.4	52.7
[26]	4.00	63.2	62.2	55.6
[26]	8.00	62.8	61.8	55.1
[26]	10.00	62.4	61.5	54.8
[26]	12.00	62.0	61.0	54.3
[26]	16.00	61.1	60.2	53.4
[26]	20.00	60.3	59.3	52.6
[27]	4.00	63.1	62.2	55.6
[27]	8.00	62.7	61.8	55.1
[27]	10.00	62.4	61.4	54.7
[27]	12.00	62.0	61.0	54.3
[27]	16.00	61.1	60.1	53.4
[27]	20.00	60.3	59.3	52.6

5. CONCLUSIONES

Según los resultados anteriormente expuestos, no son de esperar conflictos acústicos encontrándonos en una situación en la que se alcanzarían los objetivos de calidad acústica aplicables a la zona de sensibilidad Tipo II, no siendo necesaria medidas adicionales más allá de las recomendaciones derivadas del código técnico de la edificación en relación con los niveles de aislamiento que deben ser implementados en la fachada más expuesta al ruido frente a los niveles de inmisión registrados de 65 dB(A).

Sería no obstante recomendable, el situar los usos más sensibles de la edificación en la fachada opuesta a la Avda. de la Onu.



Apéndice I: Planos de Ruido

Plano nº1: Periodo diurno

Plano nº2: Periodo tarde

Plano nº3: Periodo noche









Apéndice II: Informe de campo, datos calibración


Localización de puntos de medida
Fichas de campo
Parámetros calibración y resultados

Localización de puntos de medida



Fichas de campo

R1		ESTUDIO ACUSTICO PLAN PARCIAL SUNC-1	
	Proyecto	MOSTOLES	
Fecha:		2014-Nov 14	Receptor: 1 Sonómetro BK 2260
Fichero:		0001.S3A	
Hora:		12,26	
Punto Control 1			
UTM x:		428008.74	
UTM y:		4463681.26	
Altura sonómetro		1,5	
Tiempo de medida:		3 min	
Resultado medición			
Leq(A)(1/3 octava):		58.9 dB(A)	
Fuente sonora:		Tráfico rodado	

R2		ESTUDIO ACUSTICO PLAN PARCIAL SUNC-1	
	Proyecto	MOSTOLES	
Fecha:		2014-Nov 14	Receptor: 2 Sonómetro BK 2260
Fichero:		0003.S3A	
Hora:		12,36	
Punto Control 1			
UTM x:		427974.92	
UTM y:		4463635.78	
Altura sonómetro		1,5	
Tiempo de medida:		3 min	
Resultado medición			
Leq(A)(1/3 octava):		58.6 dB(A)	
Fuente sonora:		Tráfico rodado	

Parámetros y resultado de la calibración

Optional Calculation Settings

Key	Value
DBFEHLER	0.00
GROUND	0.7 0.7
REFLEX	1 30.000 0.6 3.0 100
RADGEL	500.0
GELINT	2
GELART	3
DOPHIN	-
TRW	-
STICHEMV	0.50
STICHEMH	0.00
STICHGEL	0.00
STICHGEB	0.00
GEBNZ	1 5 30

OK Cancel Help

Comparisons

Value: ☒ Calculated ☐ Control
 Reference: ☐ Calculated ☒ Control

Group: (main group) Category: RECEPTORES Period: Day Period
 Group: (main group) Category: RECEPTORES Period: Day Period

☐ Including group reductions ☐ Including group reductions

Sort by: Not sorted Display: ☒ Difference ☐ Cumulated values

Number of decimals: 1

Name	Description	Height	Value	Refer	Differ
R2_A		1.20	58.7	58.6	0.1
R1_A		1.20	58.9	58.9	0.0

Print Close Help



Apéndice III Certificados calibración de la instrumentación empleada

CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN

Instrumentos de medición de sonido audible y calibradores acústicos



LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS
E.T.S.I. INDUSTRIALES – UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

C/ Serrano, 144 – 28006 – Madrid.
Tel.: (+34) 91 561 88 06. Ext: 146.
www.i2a2.upm.es – lacainac@i2a2.upm.es

TIPO DE VERIFICACIÓN: PERIÓDICA

INSTRUMENTO: SONÓMETRO INTEGRADOR

MARCA: Brüel & Kjaer
MICRÓFONO: Brüel & Kjaer

MODELO: 2260
MICRÓFONO: 4189

NÚMERO DE SERIE: 2384818, CANAL: N/A
MICRÓFONO: 2385825

EXPEDIDO A: Jorge Sanchez Casas
C/Santa Ana 2, 1ºB
28320 Pinto MADRID

FECHA VERIFICACIÓN: 29/10/2012

CÓDIGO CERTIFICADO: 12LAC7064F001

Subjefe del Laboratorio

Este Certificado se expide de acuerdo a la Orden ITC/2845/2007, de 25 de septiembre, por la que se regula el control metrológico del Estado de los instrumentos destinados a la medición de sonido audible y de los calibradores acústicos (BOE nº 237 03/10/2007).

El presente Certificado tiene una validez de un año a contar desde la fecha de verificación del mismo, y acredita que el instrumento sometido a verificación ha superado satisfactoriamente todos los ensayos y exámenes administrativos establecidos en la Orden ITC/2845/2007.

Los ensayos y exámenes administrativos, han sido realizados por el Laboratorio de Calibración de Instrumentos Acústicos.

LACAINAC es un Organismo Autorizado de Verificación Metrológica para la realización de los controles metrológicos establecidos en la Orden citada, por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía y Empleo de la Comunidad de Madrid (Resolución de 21 de diciembre de 2009, BOCM nº53 04/03/2010).

LACAINAC es un Organismo de Verificación Metrológica acreditado por ENAC con certificado nº OC-I/168.

CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN

Instrumentos de medición de sonido audible y calibradores acústicos



LACAINAC

**LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS
E.T.S.I. INDUSTRIALES – UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID**

C/ Serrano, 144 – 28006 – Madrid.
Tel.: (+34) 91 561 88 06. Ext: 146.
www.i2a2.upm.es – lacainac@i2a2.upm.es

TIPO DE VERIFICACIÓN: PERIÓDICA

INSTRUMENTO: CALIBRADOR ACÚSTICO

MARCA: Brüel & Kjaer

MODELO: 4231

NÚMERO DE SERIE: 2389191

EXPEDIDO A: Jorge Sanchez Casas
C/Santa Ana 2, 1ºB,
28320 Pinto MADRID

FECHA VERIFICACIÓN: 26/10/2012

CÓDIGO CERTIFICADO: 12LAC7064F002

Subjefe del Laboratorio

Este Certificado se expide de acuerdo a la Orden ITC/2845/2007, de 25 de septiembre, por la que se regula el control metrológico del Estado de los instrumentos destinados a la medición de sonido audible y de los calibradores acústicos (BOE nº 237 03/10/2007).

El presente Certificado tiene una validez de un año a contar desde la fecha de verificación del mismo, y acredita que el instrumento sometido a verificación ha superado satisfactoriamente todos los ensayos y exámenes administrativos establecidos en la Orden ITC/2845/2007.

Los ensayos y exámenes administrativos, han sido realizados por el Laboratorio de Calibración de Instrumentos Acústicos.

LACAINAC es un Organismo Autorizado de Verificación Metrológica para la realización de los controles metrológicos establecidos en la Orden citada, por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía y Empleo de la Comunidad de Madrid (Resolución de 21 de diciembre de 2009, BOCM nº53 04/03/2010).

LACAINAC es un Organismo de Verificación Metrológica acreditado por ENAC con certificado nº OC-I/168.

12

ANEXO 8
FICHA CATASTRAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de MOSTOLES Provincia de MADRID



E: 1/3000

INFORMACIÓN GRÁFICA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8136211VK2673N0001DA

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL SIMON HERNANDEZ 69 Suelo		
	28931 MOSTOLES (MADRID)		
USO LOCAL PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100.000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	-

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	CL SIMON HERNANDEZ 69		
	MOSTOLES (MADRID)		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	0	SUPERFICIE SUELO (m²)	18.738
		TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes, 12 de Enero de 2015

- 426.000 Cota máxima U.T.M. (m) 30. E.T.R. 595
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Handwritten signature in blue ink.

ANEXO 9
COPIA SIMPLE DE LA FINCA REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOSTOLES 2

NOTA SIMPLE INFORMATIVA N° 861
ART. 175-1 R.H.REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOSTOLES 2
CALLE LA FRAGUA, 1
28935 MOSTOLES (MADRID)Petición n°: 861 del notario de Pablo Bermúdez Nadales.
Petición n°: AG-466 de la notaria de Mostoles. Fax:
Fecha de Emisión: 03/10/2014

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MOSTOLES SECCION 1ª N°: 27468 TRASLADO DE LA FINCA 66676 DE MOSTOLES
Identificador único de finca: 28122000407576
Naturaleza URBANA: Solar
Localización: 28931 MOSTOLES SECCION 1ª SITIO LA REGUERA, Denominación: Paraje:
TRASLADO DE LA FINCA 66676 DE MOSTOLES
Ref.Catastral:8136211VK2673N0001DA
Superficies: Terreno: veinte mil doscientos trece metros cuadrados
Observaciones:
URBANA: TERRENO O SOLAR al sitio de Regordoño y Prado Reguera y también el Grajo. Al NORTE, con calle Nicaragua, Avenida de la ONU y zona verde -antes con finca de esta segregada. Al SUR, en línea recta con la calle Simón Hernández -antes con carretera de Fuenlabrada. Al ESTE con viario público de nueva creación y límite del Plan Parcial número 6 -antes con finca de esta segregada-, Y al OESTE, con Avenida Carlos V - antes con terreno del Ayuntamiento de Mostoles-. MIDE: 20.213 metros cuadrados.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
FORO WORKING CAPITAL SL, 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compra. Formalizada en escritura con fecha 02/11/05, autorizada en MADRID, por DON IGNACIO MARTÍNEZ-GIL VICH, con número de protocolo 4.315/2005 Inscripción: 3ª Tomo: 1.582 Libro: 421 Folio: 14 Fecha: 08/11/2005	B84003797	1582	421	14	3

CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 4 de Mayo de 2012, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto TP y AJD.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 17 de Junio de 2013, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto TP y AJD.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes de contestar:
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.


Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

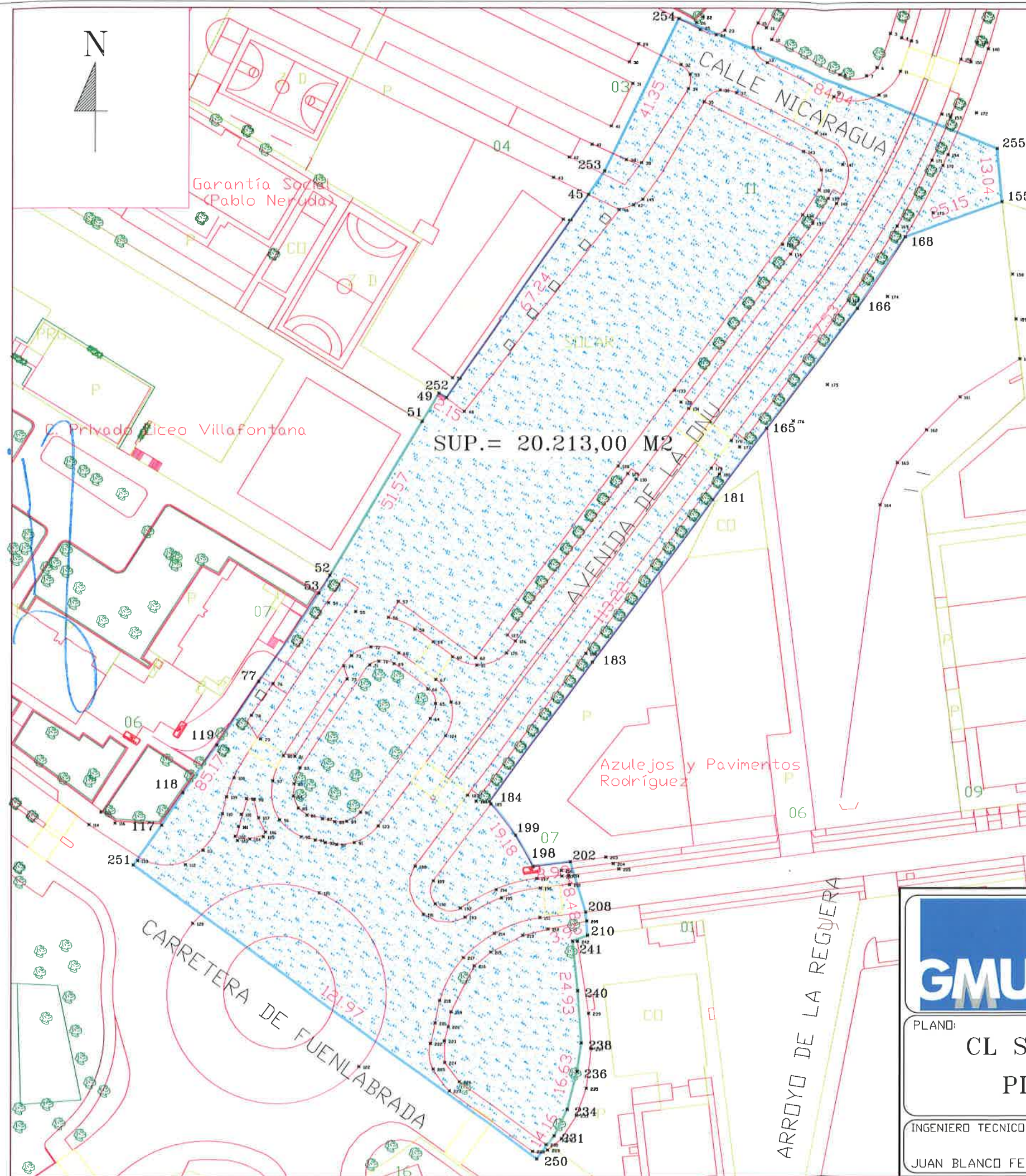
AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 03/10/2014 9:51:27, antes de la apertura del diario.

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





ANEXO 10
LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO DE LA GERENCIA MUNICIPAL



CÁLCULO DE SUPERFICIES

N. PUNTO	-X-	-Y-	-Z-
153	428044.567	463691.762	25.145
154	428040.825	463673.186	20.922
155	428026.348	463655.772	38.635
156	428007.167	463626.615	21.610
157	427994.105	463609.214	49.150
158	427984.763	463589.711	42.254
159	427969.648	463565.004	10.517
160	427946.117	463527.580	7.716
161	427930.495	463521.151	7.951
162	427959.414	463521.186	1.056
163	427943.224	463508.908	7.723
164	427933.697	463503.205	9.663
165	427935.622	463501.622	1.133
166	427941.241	463499.721	1.764
167	427942.174	463476.981	1.777
168	427941.106	463469.692	1.560
169	427939.713	463461.721	1.035
170	427935.967	463454.252	1.026
171	427931.491	463448.560	1.007
172	427930.368	463421.375	1.008
173	427939.302	463411.043	1.013
174	427934.615	463397.933	1.010
175	427934.615	463397.933	1.009
176	427933.320	463384.961	1.010
177	427933.106	463385.462	1.009
178	427900.766	463351.605	1.551
179	427923.171	463328.111	1.116
180	427927.168	463335.101	1.144
181	427923.693	463333.676	1.298
182	427941.601	463333.354	1.545
183	427927.920	463339.087	1.355
184	427935.476	463726.340	14.140
185	428023.348	463654.739	13.134

SUPERFICIE = 20.213,000
PERIMETRO = 755,745

SUP.= 20.213,00 M2

NOTA: LAS LINDES SE AJUSTAN A LOS CERRAMIENTOS LATERALES
SE TOMA DE BASE EL CATASTRO MUNICIPAL EXISTENTE
SE APOYA EL DIBUJO EN CARTOGRAFIA Y COORDENADAS LOCALES



GERENCIA
MUNICIPAL
URBANISMO
MOSTOLES

PROYECTO: AOS-10
FORO WORKING CAPITAL, S.L.
REF.CATASTRAL:8136211VK2673N0001DA

PLANO:
CL SIMÓN HERNÁNDEZ 69
PLANO PARCELARIO

INGENIERO TECNICO EN TOPOGRAFIA
JUAN BLANCO FERNÁNDEZ

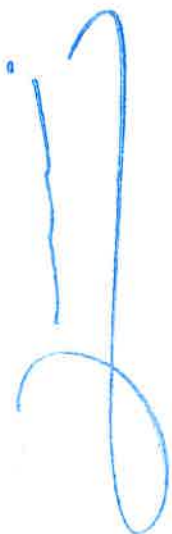
FIRMA:

ESCALA:
A3-1/1.000
EQUIDISTANCIA:

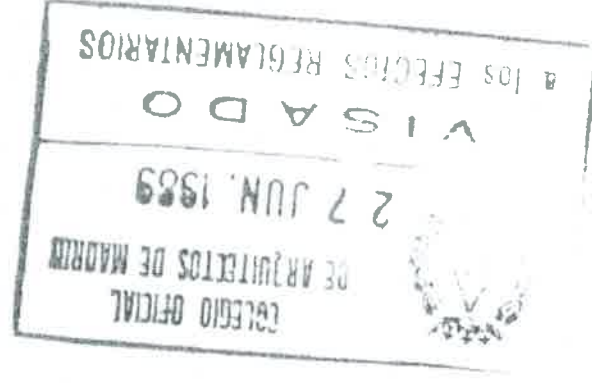
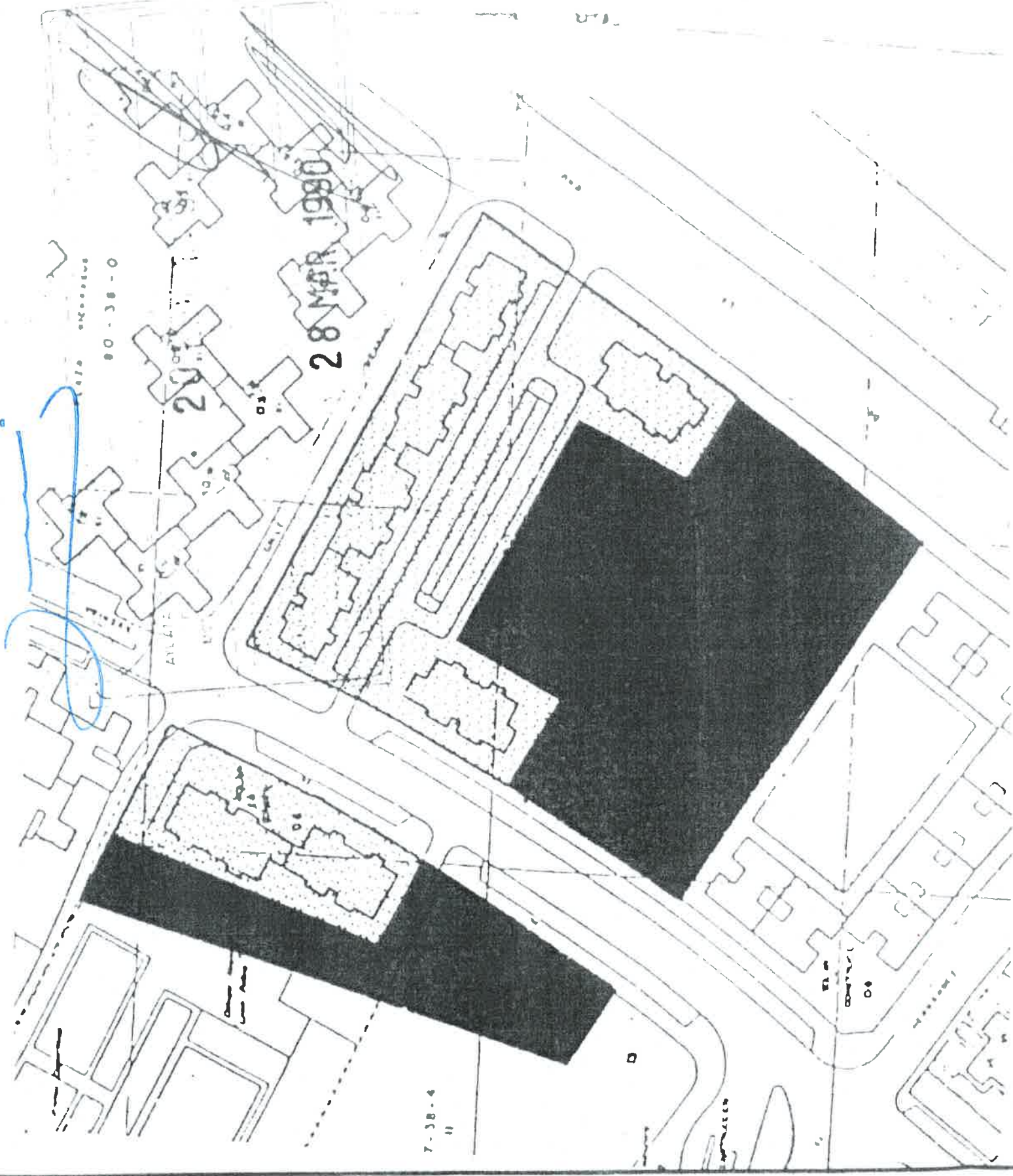
PLANO Nº
2

COORDENADAS
U.T.M.

FECHA:
JULIO 2010



ANEXO 11
PLANOS DE LA UG 19,
DEL PLAN PARCIAL PRADO REGORDOÑO Y
FICHAS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE ÉSTE ÚLTIMO.



EQUIPAMIENTO DOCENTE

RESIDENCIAL

UNIDAD DE GESTION 19

ESTUDIO
DE
DETALLE

PROPIETARIO PROAS S.A.
EMPLAZAMIENTO AVDA. CARLOS V - MOSTOLES (MADRID)

USOS

ESCALA 1:2000

FECHA MAYO 1.989

LA PROPIEDAD

RENATO SANCHEZ SANCHEZ DR. ARQUITECTO

GR.235

03/89

2-7

ELEFONICA

TOPOGRAFICO

ELECTRICA DE
MEDIA TENSION

ELECTRICA DE
Baja TENSION

ELECTRICA
LINEA

ELEFONICA

ALTO METALICO
DE

CONTENCION

PARQUE

PLANTA DE ARBOLES

70

2

3

71

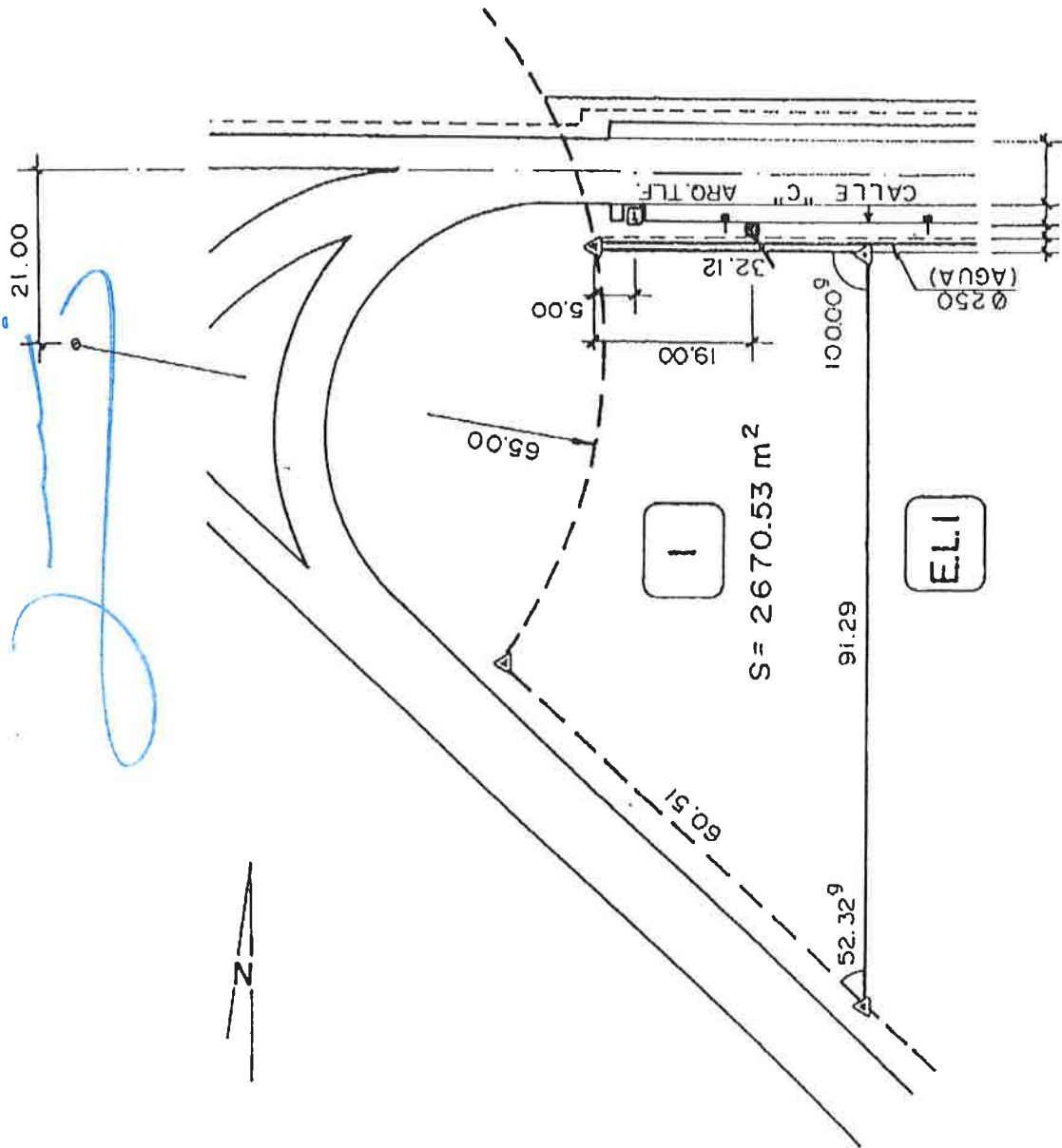
72

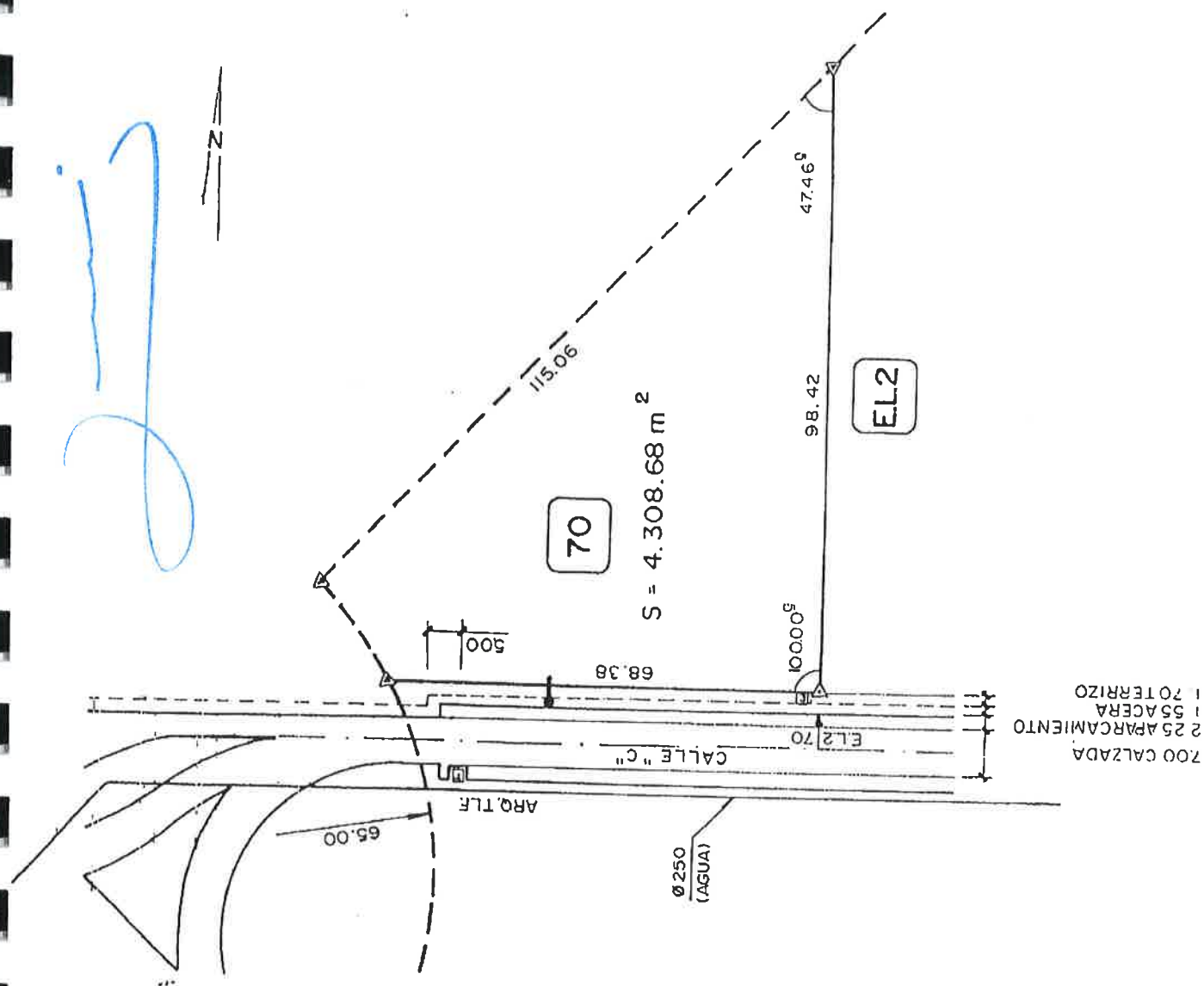
73

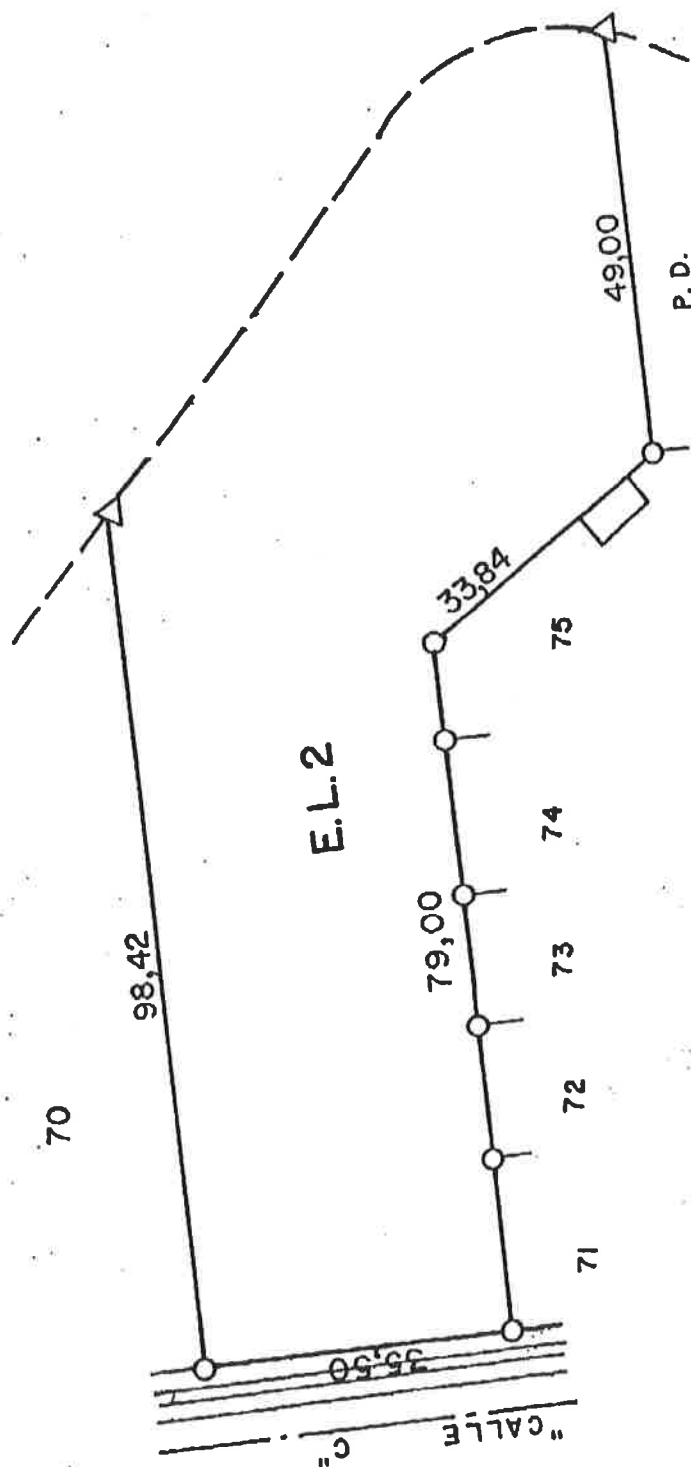
74

75

1.70 TERRIZO
1.55 ACERA
2.25 APARCAMIENTO
7.00 CALZADA



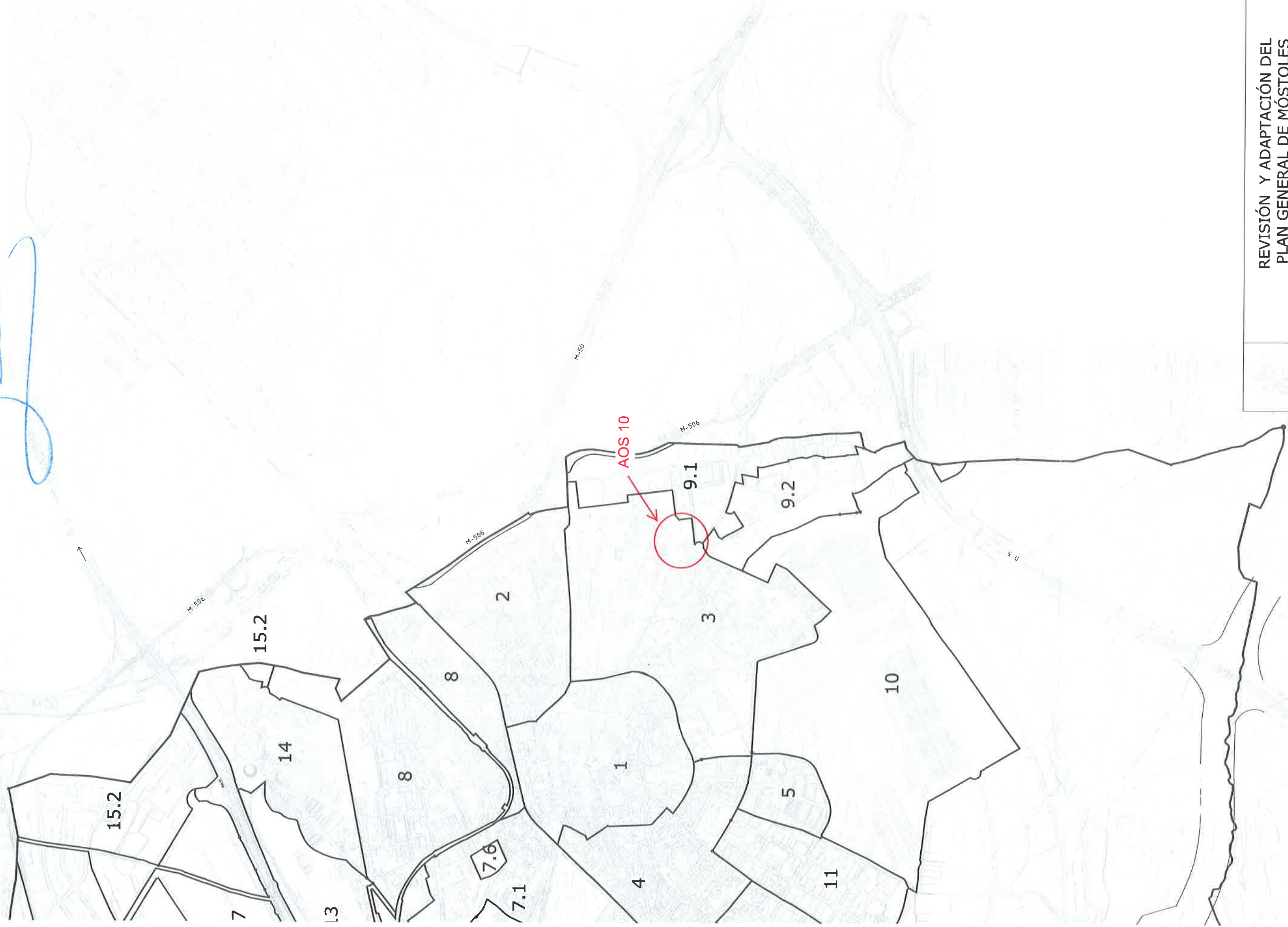





A handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical line with a loop at the bottom and a small mark at the top left.

ANEXO 12
PLANO DE ÁREAS HOMOGÉNEAS DEL PG

Handwritten signature in blue ink.



	REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MÓSTOLES TEXTO REFUNDIDO		N PLANO M.5.1
			N HOJA: -
ESCALA: 1/30000	MEMORIA		 MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN
NOVIEMBRE 2008	TÍTULO: ÁREAS HOMOGÉNEAS		

12

ANEXO 13
DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LA OCUPACIÓN DE FRANJA DE PARCELA
EDIFICABLE POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO



Dña María Magdalena Sanjurjo Jorge, con D.N.I nº 50.721.936-J y domicilio en Madrid, calle Argensola nº22 3ºD, C.P 28004 administradora única de la mercantil Foro Working Capital S.L comparece y

EXPONE:

Primero.- La mercantil arriba indicada es propietaria de la parcela incluida en su totalidad dentro del ámbito del aos-10, así como de las fincas calificadas como redes y que están asignadas al aos.

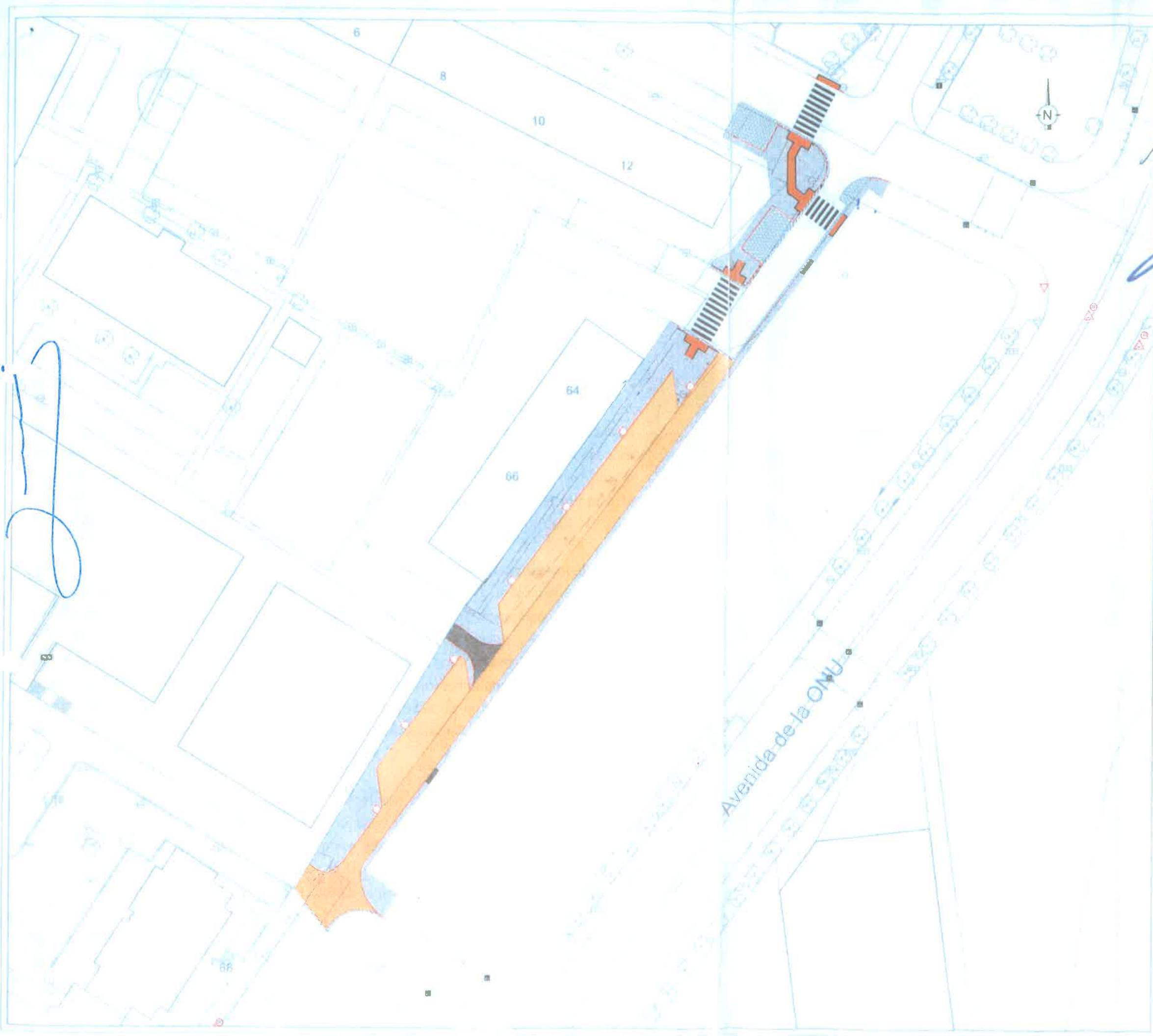
Segundo.- Que es de interés municipal la ejecución de las obras que aparecen recogidas en el plano anexo que se adjunta al presente escrito.

Tercero.- Es voluntad de la mercantil colaborar en el desarrollo y mejora de la ciudad facilitando la ejecución de dichas obras.

Por todo ello:

Se autoriza al ayuntamiento de Móstoles la ejecución de las obras recogidas en el plano anexo al presente escrito, las cuales se llevarán a cabo en terrenos propiedad de esta mercantil, manteniendo la misma los derechos urbanísticos derivados de los mismos.

En Móstoles a veintitrés de septiembre de dos mil catorce



[Handwritten signature]

GERENTE
GMU
 GERENCIA MUNICIPAL
 URBANISMO
 MÓSTOLES

LEYENDA

	Pavimento de Laxela Preafrida en arena, modelo "Laxela" de 15x15cm y 4 pulgadas de espesor.
	Pavimento de Adopción de 20x20x40cm, modelo "Adopción".
	Pavimento de Baldosa (Baldosa de 30x30x3,5cm, de color rojo, modelo "Baldosa").
	Zona en Tierra.
	Rigola de Capa de Rodadura 0-12 (D.A. 125).
	Muro de Contención de Mamparas de hormigón, modelo "Muro-S".
	Muro de Contención de 1 pie de ladrillo perforado.
	Bordillo (Tipo II) (14x7x25).
	Bordillo (Tipo IV) (11x14x25).
	Balaustrada.
	Barandilla Metálica.
	Cerchero de Zona Alineada.
	Símbolo Arbolito / Arbolito.
	Manga Vial "Prohibido Apicar".

SIGNOS CONVENCIONALES

	Redondeo Topográfico		Poste Testador
	Registro Indeterminado		Cabina Totales
	Registro Agua		Fuente Columna
	Bosque Frío		Fuente Balcón
	Registro Inundación		Balón de Fútbol
	Registro Saneamiento		Señalero
	Registro Ruido		Señal Paralela Fija
	Registro Ruido		Barra
	Registro Alcantarado		Papelera
	Registro Balcón		Fuente
	Registro Teléfono		Juego Infantil
	Registro Gasoducto		Balón
	Registro Tráfico		Artículo
	Registro Voz		Artículo
	Artículo		Artículo

AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES
 CONCEJALÍA DE INFRAESTRUCTURAS
 Y MANTENIMIENTO DE LA CIUDAD

PROYECTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL VIAL
 PARALELO A LA AVENIDA DE LA ONU ENTRE C/ SIMÓN
 HERNÁNDEZ Y C/ NICARAGUA.

PAVIMENTACIÓN

APR 2014

1/200

11

R.4

En relación a su escrito de fecha 13 de febrero de 2015 con registro de entrada nº 7768, le informo, en mi calidad de Coordinador General de Urbanismo y como Gerente Municipal, lo siguiente:

En primer lugar, manifiesto por medio del presente escrito el sincero agradecimiento de este Ayuntamiento por la total colaboración que la propiedad a la que usted representa ha demostrado en todo momento con este Ayuntamiento, traducida fundamentalmente en posibilitar un aparcamiento provisional para estacionamiento de autobuses de un colegio próximo, lo cual obviamente redundará en una mejora de la zona y de todos los ciudadanos vecinos de la misma y muy especialmente en la desinteresada colaboración mostrada al permitir a este Ayuntamiento ejecutar las obras de urbanización de una calle frente a la parcela de su propiedad, permitiéndonos ocupar provisionalmente parte de la parcela.

En tal sentido manifiesto que a petición de la Concejalía de Infraestructuras y Mantenimiento de la Ciudad, solicité a la propiedad se autorizará a dicha Concejalía a realizar las citadas obras, solicitud que fue prontamente respondida por esa propiedad dando lugar a un escrito firmado conjuntamente por D^a María Magdalena Sanjurjo Jorge y por mí, de fecha 23 de septiembre de 2014 en la que expresamente se autorizaba al Ayuntamiento de Móstoles para la ejecución de las obras recogidas en el plano anexo al citado escrito, obras que se habían de ejecutar por el Ayuntamiento en terrenos en parte propiedad de la Mercantil que D^a María Magdalena Sanjurjo representa, y en el que se manifestaba así mismo que se mantenían los derechos urbanísticos de dicha parcela en su integridad.

En el citado plano anexo se establecían las limitaciones de la actuación municipal que se pretendía. No obstante ello, debido a un error material en la ejecución de las citadas obras, este Ayuntamiento se ha extralimitado de las obras que por medio de la citada autorización se nos permitía ejecutar, habiendo invadido por lo tanto una mayor superficie propiedad de la mercantil Foro Working Capital, S.L., que la autorizada por la misma en su escrito.

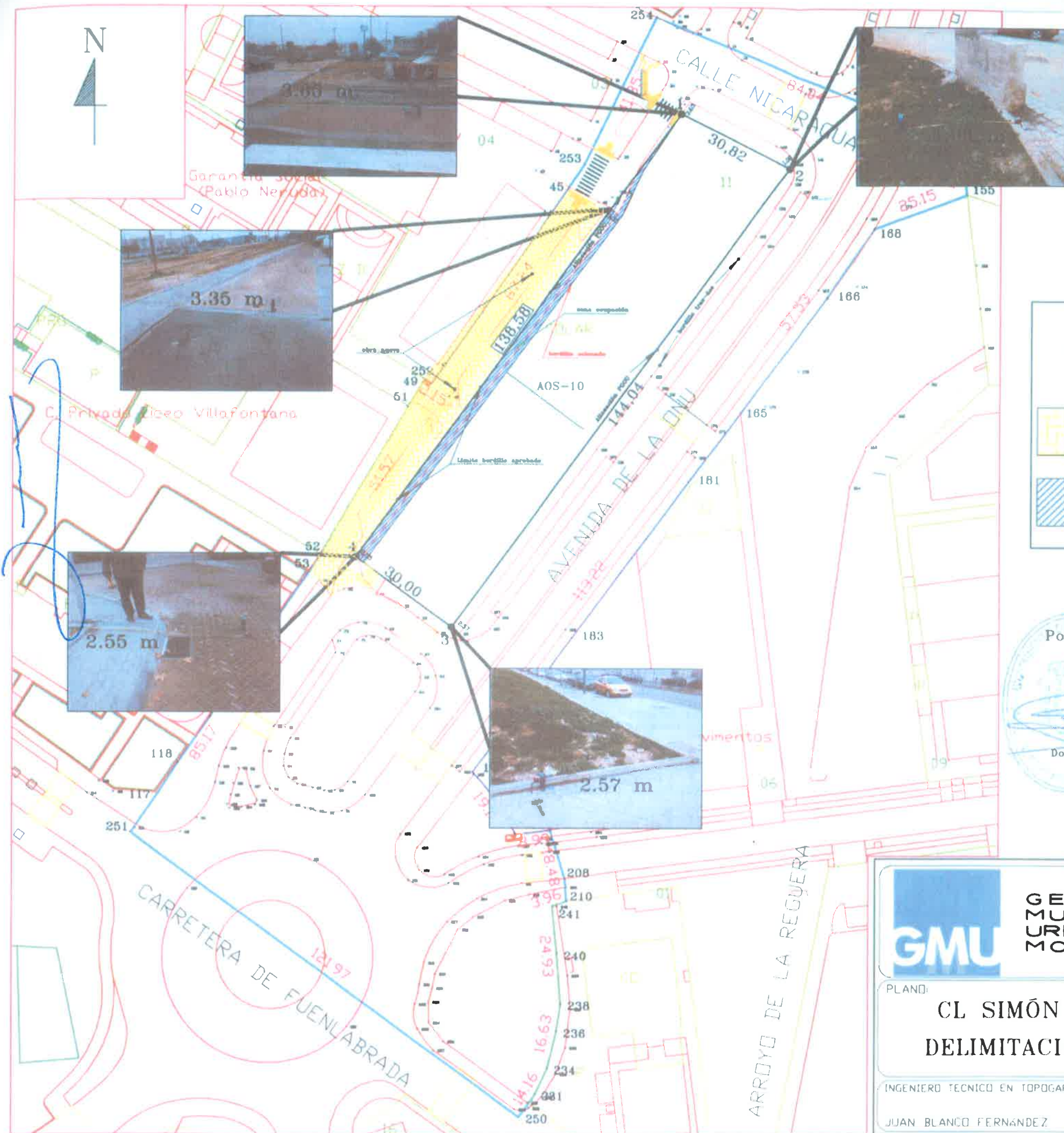
Por medio del presente escrito, vengo a reconocer en mi calidad de Coordinador General de Urbanismo y Gerente que, bien ha sido totalmente de forma involuntaria, por error hemos

invadido una mayor porción de terreno de la citada propiedad, es decir parte de la parcela destinada a albergar el uso lucrativo residencial, que en todo caso se mantiene y se respeta.

Asimismo por medio del presente escrito, se reconoce la validez del plano levantado por el Ingeniero Técnico de topografía de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de fecha enero de 2015, que se adjunta al escrito presentado por la propiedad con registro nº 7768 de fecha 13 de febrero de 2015 y en el que mediante coordenadas ETRS-89, se determina de una forma clara y concisa la ocupación real que se ha producido por parte de este Ayuntamiento.

Dado que como acertadamente se manifiesta en el escrito de la propiedad, mediante la obra ejecutada se va más allá de la autorización realizada y que con ello se incumplen las alineaciones establecidas por el vigente Plan General de Ordenación Urbana, ya que no se limita al trazado viario previsto, sino que afecta a la zona calificada como uso residencial, afectando la anchura de los 30 m marcados por el Plan General y por ello se reconoce expresamente por este Ayuntamiento que la alineación correcta es la marcada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana, por lo que en el momento que se proceda a la solicitud de la correspondiente licencia urbanística por parte de la propiedad, se tendrá en cuenta la citada invasión que por error se ha producido de la parcela de propiedad privada, de forma que cuando se restituye tras las obras de edificación, las obras perimetrales que afecten a la urbanización ejecutada por el Ayuntamiento, se deberá mantener la alineación oficial del Plan General. En cualquier caso por medio del presente escrito solicitamos igualmente autorización temporal para que se mantengan de forma provisional y en tanto y en cuanto no se proceda a la edificación de la parcela, las obras ejecutadas por la Concejalía de Infraestructuras y Mantenimiento de la Ciudad, de forma que tras la ejecución de la correspondiente edificación la alineación resultante sea, como no puede ser legalmente de otra forma, la establecida por el actual Plan General, respetándose el ancho de 30 m para la misma contemplado en la correspondiente ficha del Plan General.

Móstoles, 18 de febrero de 2015.



COORDENADAS ETRS-89 AOS-10

Área 4263.00
Longitud 343.44

1 X=427882.38 Y=4463494.56
2 X=427910.06 Y=4463481.01
3 X=427824.70 Y=4463364.99
4 X=427800.52 Y=4463382.74

LA ZONA DE OCUPACIÓN VARIA ENTRE 2.50 M
EN LA ZONA DE CALLE SIMÓN HERNANDEZ
Y 3.50 M EN LA ZONA DE CALLE NICARAGUA



NUEVO ACERADO Y VIARIO



ZONA DE OCUPACIÓN AOS-10

Por el Ayuntamiento



Por la Propiedad

Doña M' Magdalena Sanjurjo Jorge



GERENCIA
MUNICIPAL
URBANISMO
MOSTOLES

PROYECTO:

AOS-10

OCUPACIÓN VIARIO AVDA. ONU
REF.CATASTRAL:8136211VK2673N0001DA

PLANO:

CL SIMÓN HERNÁNDEZ 69
DELIMITACIÓN ZONA AOS-10

ESCALA:

A3-1/1000

PLANO Nº

EQUIDISTANCIA:

INGENIERO TECNICO EN TOPOGRAFIA

JUAN BLANCO FERNÁNDEZ

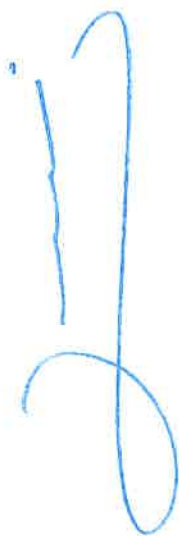
FIRMA:

COORDENADAS

U.T.M.ETRS-89

FECHA:

ENERO 2015



ANEXO 14
CONVENIO SUSCRITO CON EL CONSORCIO URBANÍSTICO MÓSTOLES SUR, ASIENTOS
Y FACTURAS

AUTORIZACIÓN POR PARTE DE SAN JOSÉ PROMOTORA INMOBILIARIA, S.A. AL CONSORCIO URBANÍSTICO MÓSTOLES-SUR PARA LA INSTALACIÓN DE SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y ENERGÍA ELÉCTRICA, A TRAVÉS DEL SUELO DE LA AOS-10, DE MÓSTOLES.

En Móstoles (Madrid), a 13 de febrero de 2006.

REUNIDOS

De una parte, DON JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, en nombre y representación de la empresa San José 8 Promotora Inmobiliaria, S.A., con domicilio en C/ Velázquez 150, Madrid.

De otra, DON GONZALO FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, en nombre y representación del Consorcio Urbanístico Móstoles-Sur, domiciliado en C/ Violeta 17, de Móstoles (Madrid), en calidad de Director Gerente del mismo

EXPONEN

PRIMERO. El Ayuntamiento de Móstoles en su Plan General de Ordenación incluye un suelo denominado AOS-10, cuya delimitación está determinada en los planos números 39, 40 y 44, de "calificación pormenorizada y alineaciones ". Estos Planos se incluyen en el presente documento.

SEGUNDO. El Ámbito de Ordenación Singular nº 10 (AOS-10), recogido en el Plan General y que se adjunta a este documento, tiene la singularidad de que su propietario es único (San José Promotora Inmobiliaria, S.A.)

TERCERO. El Consorcio Urbanístico Móstoles-Sur, desarrolla en la actualidad las obras de urbanización del PAU-4, situado al Sur de Móstoles, como infraestructura para la construcción de 8.300 viviendas.



CUARTO. Las mencionadas obras de urbanización incluyen suministros de distintas compañías, que deben ser ejecutados fuera del ámbito del propio PAU-4, y entre ellas, dos afectan al suelo de la AOS-10, que son las siguientes:

- Tubería de abastecimiento de agua del Canal de Isabel II, de 800 mm. De diámetro.
- Soterramiento de la línea eléctrica de 45 Kv., propiedad de Iberdrola S.A., en el tramo actual de tendido aéreo que atraviesa la AOS-10.

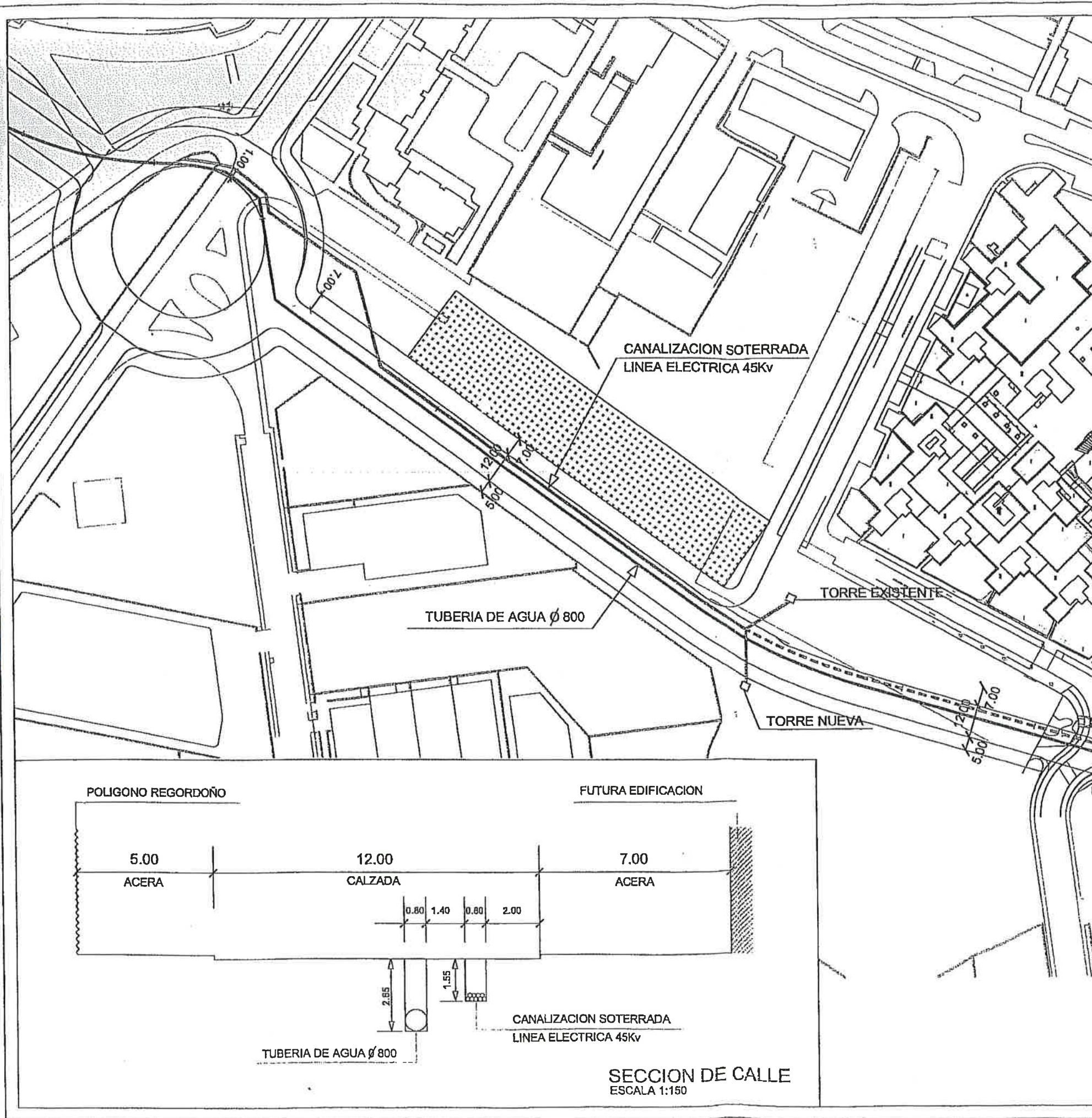
Por todo lo expuesto, las partes intervinientes

ACUERDAN

Que considerando la necesidad de instalación de los servicios mencionados y que el trazado de éstos no interfiera en el desarrollo de la edificación ubicada en el AOS-10, Construcciones San José 8 Promotora Inmobiliaria, S.A. **AUTORIZA** al Consorcio Móstoles-Sur la instalación de los mismos en la situación recogida en el plano que acompaña a este documento.


Fdo. José Luis Fernández Martínez
San José 8 Promotora Inmobiliaria, S.A.


Fdo. Gonzalo Fernández Martínez
Consorcio Urbanístico Móstoles-Sur



- TUBERIA AGUA Ø 800
- CANALIZACION ELECTRICA 45Kv DE INMEDIATA EJECUCION
- - - - - CANALIZACION ELECTRICA 45Kv FUTURA EJECUCION



AYUNTAMIENTO DE MOSTOLES
CONCEJALÍA DE ENBELLECEIMIENTO DE CIUDAD,
REHABILITACIÓN DE BARRIOS Y APARCAMIENTOS

**CANALIZACION SOTERRADA
 LINEA ELECTRICA 45Kv**

Plano:	PLANTA GENERAL	Escala:	1/1500	Plano n°	0.0
Ingiero de CCP:	Angel Hernandez Gera	Aprobador:	Jesús Jerez	Fecha:	ENERO 2000

ASIENTO	FECHA	SAN JOSE 8 PROMOT.IMMOBILIARIA S.A	DEBE	HABER
114	09-05-06	CONVENIO A010 INFRAESTRUC	101.319,62	0,00
121	18-05-06	CONVENIO A010 INFRAESTRUC (COBRO)	0,00	101.319,62
		SAN JOSE 8 PROMOT.IMMOBILIARIA S.A		
123	01-06-07	INFRAESTRUCTURAS A0510	101.319,62	0,00
135	04-06-07	INFRAESTRUCTURAS A0510 (COBRO)	0,00	101.319,62
		SAN JOSE 8 PROMOT.IMMOBILIARIA S.A		
738	09-12-10	PROYEC.PAISAJISTICO 3-4-5	180,00	0,00
739	09-12-10	PROYEC.PAISAJISTICO 3-4-5 (COBRO)	0,00	180,00

2º ploteo. Continuo AOS 10



SAN JOSÉ S. PROMO. INMOBILIARIA. S.A.
CIF: A-82745787
C/ Velázquez, 150. 1º Dcha
28002-MADRID

CONSORCIO MOSTOLES SUR
C/ Maudes, 17
28003-(MADRID)
C.I.F.: G-83146910

Madrid, 1 de Junio de 2007

Factura 15/2007

CONVENIO PARA LA EJECUCIÓN DE
INFRAESTRUCTURAS POR EL AOS10 FIRMADO ENTRE
SAN JOSE S. PROMOTORA INMOBILIARIA. S.A. Y EL
CONSORCIO URBANISTICO "MÓSTOLES SUR" DE FECHA
13 DE FEBRERO DE 2006 (SEGUNDO PLAZO)

Base Imponible	87.344,50
16%IVA	13.975,12
Importe Total	101.319,62

EL IMPORTE PENDIENTE DE LIQUIDAR ES 101.319,62 EUROS


Fdo: D. Gonzalo Fernández Martínez
DIRECTOR GERENTE

1er plazo convenio AOS 1



SAN JOSÉ 8 PROM. INMOBILIARIA, S.A.

C.I.F.: A-82745787

C/ Velázquez, 150, 1º Dcha.

28002- MADRID

CONSORCIO MOSTOLES SUR

C/ Maudes, 17

28003-(MADRID)

C.I.F.: G-83146910

Madrid, 9 de mayo de 2006

Factura 10/2006

COVENIO PARA LA EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS POR EL AOS10
FIRMADO ENTRE SAN JOSE 8, PROMOTORA INMOBILIARIA, S.A. Y EL
CONSORCIO URBANÍSTICO "MÓSTOLES SUR" DE FECHA 13 DE FEBRERO
DE 2006 (PRIMER PLAZO)

Base Imponible	87.344,50
16% I.V.A.:	13.975,12

Importe Total:	101.319,62
----------------	------------

EL IMPORTE PENDIENTE DE LIQUIDAR ES

101.319,62 EUROS



Fdo.: D. Gonzalo Fernandez Martinez

DIRECTOR GERENTE



SAN JOSÉ 8 PROMOTORA INMOBILIARIA, S.A.

Velázquez 150, 1º dcha.

28002 MADRID

A la Att. Don José Luis Fernández Martínez

Asunto: Paso de infraestructuras por el AOS-10

Móstoles, a 23 de enero de 2006

Estimado José Luis.

Según la conversación mantenida el jueves pasado en relación al asunto arriba mencionado, tengo el gusto de remitirte el documento de autorización para el paso de infraestructuras (tubería de aducción de agua ϕ 800 mm y soterramiento del doble circuito aéreo de 45 Kv) que discurre por los terrenos correspondientes al ámbito AOS10 del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles.

En este sentido, según acordamos, el Consorcio Urbanístico "Móstoles-Sur" ejecutará en su totalidad las obras correspondientes a la instalación de la tubería de aducción de ϕ 800 mm según consta en el plano de la documentación que se adjunta.

Respecto a la ejecución de las obras correspondientes al soterramiento del doble circuito de 45 Kv, el Consorcio Urbanístico "Móstoles Sur" se encargará de realizar la obra civil y la instalación del apoyo de fin de línea para paso de aéreo a subterráneo necesario para el soterramiento y la promotora San José 8 Promotora Inmobiliaria, S.A. abonará parte de la instalación según el presupuesto que se adjunta.

Si te parece y con el fin de facilitar la ejecución de los trabajos de una manera más ágil y eficaz, el Consorcio Urbanístico "Móstoles Sur" ejecutará la parte correspondiente a San José 8 Promotora Inmobiliaria, S.A. facturando el importe proporcional en los siguiente plazos:




- Primer plazo: A mitad de obra ejecutada, la cantidad de 87.344.50 €, correspondiente al 50 % del presupuesto.
- Segundo plazo: A la finalización de la obra, la cantidad de 87.344.50 €, correspondiente al 50 % del presupuesto.

A estas cantidades hay que sumar el correspondiente impuesto de valor añadido (16% IVA).

Esperando tus noticias, recibe un cordial saludo,


Gonzalo Fernández
DIRECTOR-GERENTE

PD.: Adjunto te envío por fax acuerdo de autorización, valoración de la obra (presupuesto) y planos de la AOS10. También te lo remito por mail para que te sea más fácil. Cuando lo tengas firmado te ruego que me lo remitas por mensajero lo antes posible al objeto de agilizar el inicio de obra.


SAN JOSÉ 8 PROMOTORA INMOBILIARIA, S.A.
Conforme a la ejecución de obras
para el soterramiento de doble circuito.

