



Móstoles (MADRID)

Plan Especial de Mejora Urbana

ANTIGUA CARRETERA NACIONAL. Nº 39



DICIEMBRE 2009



INDICE GENERAL

MEMORIA

1. Presentación

- 1.1 Objeto
- 1.2 Iniciativa

2. Antecedentes

- 2.1 Plan General de Ordenación de Móstoles
- 2.2 Régimen Jurídico

3. Justificación de la formulación

4. Ámbito geográfico

5. Adecuación al Planeamiento Urbanístico

- 5.1 Clasificación y calificación del suelo
- 5.2 Redacción del Plan Especial Antigua Carretera Nacional.
- 5.3 Obligaciones de los propietarios
 - 5.3.1 Cesiones en suelo urbano consolidado
 - 5.3.2 Urbanización y conexión de infraestructuras
- 5.4 Ordenanza de aplicación
 - 5.4.1 Objeto
 - 5.4.2 Determinaciones de volumen
 - 5.4.3 Determinaciones de uso y destino de la edificación del suelo
- 5.5 Edificabilidad materializable
- 5.6 Propuesta de usos y ordenación

6. Caracterización del medio

- 6.1. Altimetría e Identificación de cuencas
- 6.2. Determinación de la precipitación
- 6.3. Coeficientes de escorrentía

7. Infraestructuras existentes

- 7.1 Red viaria
- 7.2 Distribución de agua potable
- 7.3 Saneamiento
- 7.4 Energía eléctrica
- 7.5 Telefonía

8. Cálculo de las demandas

- 8.1 Red de distribución de agua potable
- 8.2 Red de aguas residuales
- 8.3 Red de aguas pluviales
- 8.4 Red de energía eléctrica

9. Infraestructuras propuestas

- 9.1 Red viaria
 - 9.1.1 Condiciones de ejecución
 - 9.1.2 Actuaciones previstas
- 9.2 Distribución de agua potable
 - 9.2.1 Condiciones de ejecución
 - 9.2.2 Actuaciones previstas
- 9.3 Saneamiento de aguas residuales
 - 9.3.1 Condiciones de ejecución

9.3.2 Actuaciones previstas

9.4 Drenaje de aguas pluviales

9.4.1 Condiciones de ejecución

9.5 Red de energía eléctrica

9.5.1 Condiciones de ejecución

9.6 Red de telefonía

9.6.1 Condiciones de ejecución

9.7 Red de alumbrado público

9.7.1 Condiciones de ejecución

9.7.2 Actuaciones previstas

10. Estudio económico

10.1 Introducción

10.2 Viario

10.3 Distribución de agua potable

10.4 Red de aguas residuales

10.5 Presupuesto total

11. Plazos de ejecución

12. Conclusión

ANEXOS A LA MEMORIA

Anexo 1: Ficha del Plan General

Anexo 2: Ficha catastral

PLANOS

01 Situación y emplazamiento

02 Delimitación del Plan Especial sobre base catastral

03 Cesiones

04 Clasificación del suelo del Plan General

05 Usos globales del Plan General

06 Gestión del Plan General

07 Infraestructuras existentes

08 Infraestructuras propuestas

09 Situación de las edificaciones existentes

10 Ordenación de la parcela

11 Imagen final (no vinculante)





MEMORIA



1. Presentación

1.1 Objeto

El presente documento constituye el Plan Especial de Infraestructuras "Antigua Carretera Nacional" y toma su nombre de la denominación asignada por el Plan General de Móstoles en la ficha correspondiente¹.

El objeto del presente Plan Especial de Infraestructuras es dar cumplimiento a lo establecido en el Plan General de Móstoles, aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Gobierno de la Comunidad de Madrid, el 15 de enero de 2009, estableciendo las mejoras que el planeamiento general indica en los suelos de que es objeto con la concreción los siguientes asuntos:

- Las nuevas alineaciones.
- La cesión de los suelos destinados a viario público.
- Es estudio de las infraestructuras existentes en el entorno de su ámbito geográfico
- La proyección de las infraestructuras necesarias de conexión a las redes existentes para que los suelos cuenten con todos los servicios.
- La valoración y asignación de los costes.
- La ordenación de los suelos incluyendo una propuesta concreta de implantación de actividades.

1.2 Iniciativa

La formulación del Plan especial se redacta por D. Francisco Javier Solano Rodríguez, arquitecto, con DNI 10522774K, por encargo de la mercantil HERCESA INMOBILIARIA, S.A., con domicilio social en Plaza Europa No. 3, 19002 Guadalajara, y CIF: A-19122209, en calidad de promotor de la Iniciativa, toda vez que quiere mejorar las instalaciones existentes en la parcela con Referencia Catastral 001900100VK26C0001ZO; de su propiedad², a fin de adaptarse a las demandas del mercado, generando riqueza para el municipio de Móstoles mediante la implantación de nuevas industrias.

¹ Se incluye como Anexo 1 la ficha del Plan General

² Se incluye como Anexo 2 la ficha catastral que integra el ámbito

2. Antecedentes

2.1 Plan General de Ordenación de Móstoles

El antecedente inmediato al presente Plan Especial es el Plan General de Ordenación de Móstoles, aprobado definitivamente por Acuerdo de Consejo de Gobierno de 15 de enero de 2009 y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 97 de 25 de abril de 2009.

2.2 Régimen Jurídico

Las Normas de mayor afección al planeamiento urbanístico en la Comunidad de Madrid, son las siguientes:

Suelo y urbanismo.

A) *LEGISLACIÓN BÁSICA ESTATAL*

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (en adelante RD1093/97).

B) *LEGISLACIÓN SUPLETORIA ESTATAL*

- El texto refundido de la Ley del Suelo de 1976 (Real Decreto 1346, de 9 de abril), en lo que sea compatible con la Constitución Española, en el Estatuto de Autonomía, la Ley de Régimen Local y demás leyes posteriores a su fecha y que no esté en contradicción con lo que queda vigente de la LS92 y con lo establecido en la LRSV 6/98 y con lo dispuesto en LSCM 9/01.
- Los Reglamentos de la Ley del Suelo de 1976 en lo que no se opongan a las prescripciones de la LSCM 9/01 y demás leyes, y hasta que no se aprueban sus normas de desarrollo:
 - Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio)
 - Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto)
 - Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio)

C) *LEGISLACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID*

- Los Títulos II, III y IV de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, vigentes en virtud de la Disposición Derogatoria única de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante Ley 9/95 de Medidas de la CM).
- Ley 27/1997 de 26 de diciembre (BOCM de 2 de enero de 1998) de regulación de las tasas y precio públicos: artículos 185 y siguientes "Tasas Urbanísticas". Modificado el artículo 188 por la Ley 2/1998, de 2 de marzo (BOCM de 9 de Marzo).
- Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (en adelante LSCM 9/01).
- Orden de 27 de septiembre de 2001. Instrucciones técnicas del planeamiento urbanístico en la regulación de Centros Comerciales y de Ocio.

Régimen jurídico y procedimiento administrativo.

A) *LEGISLACIÓN ESTATAL*

- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Expropiación forzosa.

A) *LEGISLACIÓN ESTATAL*

- Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.
- Reglamento de Expropiación Forzosa, de 26 de abril de 1957.
- Decreto 458/1972, de 24 de febrero, sobre la liberación de las expropiaciones por razones urbanísticas.

Administración local

A) *LEGISLACIÓN ESTATAL*

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 11/1999, de 21 de abril.
- Real Decreto-Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
- Real decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Reformada por la Ley 51/2002, de 27 de diciembre.

B) *LEGISLACIÓN AUTÓNOMICA*

- Ley 2/2003 de 11 de marzo de Administración local de la Comunidad de Madrid

Edificación.

A) *LEGISLACIÓN ESTATAL*

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Modificada por lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

B) *LEGISLACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID*

- Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas de Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 349/1999, de 30 de diciembre, por el que se regula el Libro del Edificio.
- Decreto 11/2001 de 25 de enero por la que se regula la financiación cualificada a actividades protegidas en materia de vivienda y su régimen jurídico para periodo 2001/2004.

Patrimonio.

A) *LEGISLACIÓN ESTATAL*

- Ley 7/2001, de 14 de mayo, sobre Patrimonio del Estado.

B) *LEGISLACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID*

- Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

Patrimonio Histórico.

A) *LEGISLACIÓN ESTATAL*

- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español y sus normas de desarrollo parcial de la Ley.
 - Reglamento aprobado por el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, modificado por Real Decreto 64/1994, de 21 de enero y por el Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero.
 - Reglamento aprobado por el Real Decreto 620/1987, de 10 de abril.

B) *LEGISLACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID*

- Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Carreteras.

A) *LEGISLACIÓN ESTATAL*

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado (BOE de 30 de julio).

B) *LEGISLACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID*

- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de marzo).

Vías pecuarias.

A) *LEGISLACIÓN ESTATAL*

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

B) *LEGISLACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID*

- Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Medioambiente y Protección de la Naturaleza.

A) *LEGISLACIÓN ESTATAL*

- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por el Decreto 2414/1961, de 39 de noviembre, sin aplicación directa en la Comunidad de Madrid en virtud de la Disposición adicional cuarta de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, modificado por:
 - Real Decreto Ley 9/2000, de 6 de octubre, de Modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
 - Ley 6/2001, de 8 de mayo, de Modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo de la Ley 1302/1986 de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, modificada por la Ley 40/1997, de 5 de noviembre, y por la Ley 41/1997, de 5 de noviembre.
- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (BOE núm. 82 de 5 de abril de 1990).
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se traspone a nuestro ordenamiento la Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- Orden de 9 de julio de 1998 del Ministerio de Medio Ambiente de Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (BOE núm. 191 de 11 de agosto de 1998). Rectificación error de omisión en la presente Orden (RCL 1998, 1786).

- Orden de 9 de junio de 1999, por la que se incluyen en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas determinadas especies de cetáceos, invertebrados marinos y de flora y por la que otras especies se excluyen o cambian de categoría (BOE núm. 148 de 22 de junio de 1999).
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección de dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria a emisiones radioeléctricas.
- Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- Ley 37/2004, de 17 de noviembre, del Ruido.

B) *LEGISLACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID*

- Ley 7/1990, de 28 de junio, sobre Protección de Embalses y Zonas Húmedas.
- Ley 2/1991, de 14 de febrero, sobre Protección de la Fauna y Flora silvestres de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora silvestres.
- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. (En adelante LFCM 16/95).
- Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid.
- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid. (En adelante LEACM 2/02).
- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

Aguas y saneamiento.

A) *LEGISLACIÓN ESTATAL*

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

B) *LEGISLACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID*

- Ley 17/1984, de 20 de diciembre, de abastecimiento y saneamiento de agua de la Comunidad de Madrid.
- Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.
- Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.

Electricidad y gas.

A) *LEGISLACIÓN ESTATAL*

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Ley 34/1998, de 7 de octubre, de Hidrocarburos.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

B) *LEGISLACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID*

- Decreto 131/1997, de 16 de octubre, sobre requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

Transportes terrestres.

A) *LEGISLACIÓN ESTATAL*

- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres. Afectada por el RD-L 4/2000.
 - Reglamento aprobado por el Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, modificado parcialmente por el Real Decreto 366/2002 de 19 de abril (BOE de 18 de mayo).
- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
 - Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

Barreras arquitectónicas.

A) *LEGISLACIÓN ESTATAL*

- Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre la accesibilidad a edificios.

B) *LEGISLACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID*

- Ley 8/1993, de 23 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Contratos de las Administraciones Públicas.

A) *LEGISLACIÓN ESTATAL*

- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto Legislativo 2/2002, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Servidumbres aeronáuticas.

A) *LEGISLACIÓN ESTATAL*

- Ley de 21 de julio de 1960, de Navegación Aérea. Disposición adicional redactada por Ley 55/1999, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- Decreto 584/1972, de 24 de febrero, sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Decreto 2490/1974, de 9 de agosto, y vuelto a modificar por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.
- Decreto 1844/1975, de 10 de julio, de servidumbres aeronáuticas en helipuertos, modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.

Protección civil.

A) *LEGISLACIÓN ESTATAL*

- Real Decreto 1547/1980, de 24 de julio, sobre reestructuración de la protección civil (BOE num. 180, de 28 de julio).
- Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre protección civil (BOE núm. 22, de 25 de enero de 1985)
- Real Decreto 1378/1985, de 1 de agosto, sobre medidas provisionales para la actuación en situaciones de emergencia en casos de grave riesgo, catástrofe o calamidad pública (BOE núm. 191, de 10 de agosto de 1985).
- Real Decreto 407/1992, de 24 de abril, por el que se aprueba la Norma Básica de Protección Civil (BOE núm. 105, de 1 de mayo de 1992).
- Real Decreto 387/1996, de 1 de marzo, por el que se aprueba la Directriz Básica de Planificación de protección civil ante el riesgo de accidentes en los transportes de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril. Resolución de 4 de julio de 1994.
- Real Decreto 1123/299, de 16 de junio, por el que se regula la creación e implantación de unidades de apoyo ante desastres (BOE núm. 156, de 30 de junio de 2000).

Montes.

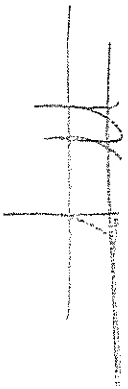
A) *LEGISLACIÓN ESTATAL*

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

Pesas y medidas.

A) *LEGISLACIÓN ESTATAL*

- Ley 3/1985, de 18 de marzo, de Metrología, modificada por Real Decreto Legislativo 1296/1986, de 28 de junio.
- Real Decreto 1317/1989, de 27 de octubre, por el que se establecen las Unidades Legales de Medidas.



3. Justificación de la formulación

La formulación del presente Plan Especial se justifica por lo establecido en el propio Plan General de Ordenación, dentro la ordenanza de aplicación de los suelos afectados, ordenanza ZU-AE-4, que regula el uso del suelo y la edificación en parcelas industriales aisladas en las que se prevé la redacción de un Plan Especial de Mejora Urbana y, concretamente en la ficha que afecta a estos suelos, que designa el instrumento como Plan Especial Antigua Carretera Nacional.

Asimismo, según lo determinado en el artículo 50.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, los Planes Especiales tienen la función de definir, ampliar o proteger cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución. Y de acuerdo a lo establecido en el apartado b) del mismo artículo, mejora del medio urbano.

En este sentido se redacta el presente documento, con el fin de definir las infraestructuras que deben ser ejecutadas para la correcta conexión con las infraestructuras existentes.

El contenido del documento contempla lo establecido en el artículo 51 de la mencionada Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en tanto contiene las determinaciones adecuadas a su finalidad incluyendo la justificación de su propia conveniencia y conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigente sobre su ámbito de ordenación.



4. Ámbito geográfico

El ámbito geográfico incluye la parcela catastral 001900100VK26C0001ZO, Antigua N-V nº 39; y el camino existente denominado Senda Chiriviana, desde el frente de la parcela indicada hasta su cruce con la antigua carretera nacional.

La delimitación del ámbito aparece reflejado en el plano 02 "Delimitación del Plan Especial".

La superficie del ámbito afectado es de 29.759,94m², correspondiendo la siguiente distribución de superficies:

- Límite ámbito Plan Especial: 27.959,18m² según levantamiento topográfico de la parcela bruta, Catastral 001900100VK26C0001ZO.
- Zona de conexiones exteriores: 1.800,76m² al camino público, Senda Chiriviana

Se trata de la parcela situada al noroeste de entre las incluidas en el ámbito del Plan Especial para tres parcelas, delimitado en la ficha correspondiente del Plan General.

La viabilidad de la separación en diversas fases del Plan Especial que señala el Plan General viene dada por las diferentes soluciones de conexión de infraestructuras de cada una de las tres parcelas. Así las dos parcelas con frente a la Antigua carretera Nacional, efectuarán su conexión de manera directa a las infraestructuras existentes o proyectadas en el Plan Especial de Móstoles y que transcurren bajo el bulevar situado sobre la antigua carretera. Sin embargo la parcela objeto del presente Plan Especial necesita de un estudio más detallado para la conexión de las infraestructuras básicas señaladas en el artículo 14.1.a) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Por otro lado, la estimación de gastos para las conexiones de infraestructuras y urbanización pendiente en el perímetro de la parcela de que es objeto el presente documento, se estima bastante superior a los costes de urbanización y conexión del resto de las parcelas incluidas en el ámbito total señalado en el planeamiento general. Esto es así debido a la longitud de las calas necesarias para conectar la parcela a los servicios urbanos que no están ejecutados actualmente y adecuación del camino de acceso. Estos gastos superan a aquellos que pudieran originarse por el ajardinamiento y urbanización de la zona viaria de cesión de las otras dos parcelas. En todo caso el propietario de la parcela deberá hacerse cargo de este gasto, que le viene asignado por aplicación del artículo 19.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, tal y como se justifica en el apartado 5.3 de la presente memoria.

5. Adecuación al Planeamiento Urbanístico

5.1 Clasificación y calificación del suelo

Según el Plan General de Ordenación la clasificación de los suelos incluidos dentro del límite del ámbito del Plan Especial es Suelo Urbano Consolidado con el Uso Global Productivo y su gestión se realizará a través de un Plan Especial en Suelo Urbano.

5.2 Redacción del Plan Especial Antigua Carretera Nacional

En la ordenanza de aplicación establecida para estos suelos desde el planeamiento general se indica que a esta zona le corresponde la redacción del Plan Especial Antigua Carretera Nacional.

El presente documento es la primera fase del Plan Especial referido en tanto que su ámbito de aplicación es una de las tres parcelas que se recogen en la ficha del planeamiento general³.

La viabilidad para la segregación en más de una fase de la redacción del Plan Especial ha quedado expuesta en el apartado 4. "Ámbito geográfico".

Con la redacción del presente documento se da cumplimiento a lo establecido en el planeamiento general en tanto que se estudia la mejora urbana para una parcela situada en suelo urbano asentada como industrial aunque aislada de un polígono.

5.3 Obligaciones de los propietarios

Tal y como establece el artículo 17 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, los **derechos y deberes de la propiedad** en suelo urbano consolidado son:

- a) Realizar las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización de forma que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo o, en su caso y en las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la edificación.
- b) Edificar en el solar en las condiciones y, en su caso, plazos establecidos por el planeamiento.

³ Se adjunta como Anexo 1, la ficha correspondiente del Plan General

- c) Destinar la edificación a alguno de los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.
- d) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para la autorización de su ocupación.

Asimismo, en el artículo 19 de la misma ley se establece el **régimen del suelo urbano consolidado**:

1. En suelo urbano consolidado, los terrenos estarán legalmente vinculados a los usos previstos por la ordenación urbanística y, en su caso, a la construcción o edificación, así como afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión a título gratuito de la superficie destinada a vial, y las infraestructuras de urbanización pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela, cuando ello fuera posible, y al pago de la cuota de urbanización correspondiente, en otro caso.
2. Cuando proceda, la realización de cualquier acto de edificación requerirá con carácter previo, la puesta a disposición del Municipio de la superficie a que se refiere el número anterior y la prestación de garantía suficiente para la realización de las obras de urbanización pendientes.
3. Para la materialización de la superficie edificable permitida podrá autorizarse la edificación, aún cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.
 - b. El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
 - c. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

5.3.1 Cesiones en suelo urbano consolidado

Según lo expuesto en el apartado anterior, en los suelos incluidos en el ámbito del presente Plan Especial, es obligación de los propietarios la cesión a título gratuito de la parte destinada a viario desde el Plan General.

En la correspondiente ficha del Plan General se establecen las cesiones a efectuar. En el presente documento se han detallado las cesiones correspondientes a la parcela objeto del proyecto resultando la obligación de cesión de 270,38m² destinados a viario.

En el plano 03 Cesiones, se delimita y acota esta superficie.

5.3.2 Urbanización y conexión de infraestructuras

De lo señalado anteriormente se deduce que los suelos están afectos a la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar, incluyendo las pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela, cuando ello fuera posible.

De este modo, es obligación de los propietarios ejecutar y costear las obras accesorias de la conexión de las infraestructuras básicas de que carezca la parcela, a las infraestructuras existentes, así como la urbanización de la zona de cesión y del camino existente Senda de la Chiriviana, en el frente de la parcela.

5.4 Ordenanza de aplicación

La ordenanza de aplicación es la ZU-AE-4.

5.4.1 Objeto

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

5.4.2 Determinaciones de volumen

Las determinaciones de volumen se concretan en el plano de ordenación de la parcela.

Alineaciones

Serán las fijadas en el presente Plan Especial.

Altura máxima

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

Edificabilidad

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

Frente mínimo

El frente mínimo será de 10 metros.

Minipolígonos

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

Multiempresas

Se admite la subdivisión de un edificio en actividades diferentes conforme a las condiciones especificadas en la Ordenanza ZU-AE-1. El límite de implantación se determinará en el Plan Especial que según las mismas es preceptivo. En el caso de ajustarse las edificaciones al plano de imagen final del presente documento, se admiten dos actividades, sin perjuicio de la redacción de otro Plan Especial en el que se estudien otras posibilidades aún con la misma implantación de las edificaciones

Ocupación máxima

La ocupación máxima será del 70%.

Parcela mínima

La parcela mínima será de 800 m².

Retranqueos

Los retranqueos mínimos serán de 5 metros a fachada a vía pública y 3 metros al resto de linderos. En industrias existentes amparadas por licencia se respetarán los retranqueos

MEMORIA 14

Plan Especial de Mejora Urbana

ANTIGUA CARRETERA NACIONAL, N° 39.
Móstoles (Madrid)

Diciembre 2009

existentes durante todo el periodo de vida de la edificación siempre que no afecten a vías públicas.

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

5.4.3 Determinaciones de Uso y destino de la edificación y el suelo

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

a) Uso Genérico

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

b) Usos Pormenorizados

b.1) Predominante:

Industrial talleres y almacenes.

Terciario productivo industrial.

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

b.2.1) Del uso genérico abastecimiento y consumo

Restaurante.

b.2.2) Del uso genérico productivo

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

Comercio Industrial.

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

b.2.3) Del uso genérico equipamientos

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

Docente.- Centros de investigación, enseñanzas de formación profesional relacionadas con la actividad del polígono. Centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares.

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

b.2.4) Del uso genérico red viaria.-

Aparcamientos. Podrán adscribirse aparcamientos como uso exclusivo a parcelas del entorno situadas a una distancia no superior a 200 m. con objeto de cumplir las exigencias de los usos en ellas instalados, debiendo hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

b.2.5) Del uso genérico infraestructuras.-

Servicios urbanos.- Centros de transformación, subestaciones.

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

b3.1.) Del uso genérico abastecimiento y consumo

Hostelería y ocio.- Bares y cafeterías sin espectáculo, restaurantes al servicio del uso predominante (comedores de empresas, cafeterías interiores etc.).

b3.2.) Del uso genérico productivo

Terciario productivo, servicios.

b3.3) Del uso genérico equipamientos

Docente.- Centros de investigación, enseñanzas de formación profesional relacionadas con la actividad del polígono. Centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares. Guarderías al servicio del uso predominante.

Deportivo sin espectadores, gimnasios y similares.

Sanitario.- Clínicas al servicio del uso predominante.

Zonas verdes y espacios libres.

b3.4) Del uso genérico red viaria

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

Estándar general: 1,5 por cada 100 m²c.

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

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

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

b3.5) Del uso genérico infraestructuras.-

Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio.

NOTA

1. Usos en el espacio de retranqueos:

A alineación exterior:

Permitido

Carga y descarga

Ajardinamiento

Aparcamiento

Paso de vehículos

Garita de vigilancia y control

No permitido

Almacenamiento

Instalaciones auxiliares

Construcciones auxiliares

Depósito de residuos no controlados

A linderos laterales y trasero:

Permitido

Carga y descarga

Ajardinamiento

Aparcamiento

Paso de vehículos

Instalaciones auxiliares (*)

Almacenamiento (*)

No permitido

Obstaculizar el paso de vehículos

Depósito de residuos controlados

Construcciones auxiliares

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

2. - Sustitución de usos o edificaciones existentes.

Cuando se plantee la sustitución de los edificios existentes deberá presentarse un estudio de caracterización de suelos, junto con los estudios analíticos de suelo en los casos en que así se determine por el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid.

5.5 Edificabilidad materializable

Tal y como se indica en la ordenanza de aplicación, la superficie edificable es el resultado de aplicar a la superficie de la parcela inicial un coeficiente de 0,6 m²/m².

Dado que según levantamiento topográfico la parcela inicial tiene una superficie de 27.959,18m², la superficie edificable materializable en la parcela neta es de 16.775,51m².



5.6 Propuesta de usos y ordenación

El presente Plan Especial incluye una propuesta concreta de usos y ordenación de volúmenes que, aún no siendo vinculante a la edificación, da una idea concreta de lo que se pretende desarrollar en la parcela.

La aprobación del presente documento no exime de la revisión de las licencias de edificación conforme a la ordenanza de aplicación y no según lo establecido en el presente apartado. No obstante se justifica la viabilidad de una propuesta específica que, en este momento, se corresponde con la propuesta de solicitud de licencia de edificación para la parcela, presentada por el mismo promotor.

Con el fin de dirimir qué edificaciones pueden ser autorizables sin el previo trámite del presente Plan Especial, en aplicación de las determinaciones transitorias incluidas en la ordenanza ZU-AE-4 del Plan General, se parte del estudio de la edificabilidad y ocupación existentes en la parcela, computando al 50% la edificabilidad existente bajo porches y al 100% la cerrada en más de dos lados:

USO	OCUPACIÓN	SUP. CONST. EDIFICACIÓN
A INDUSTRIAL (NAVE ALMACENAMIENTO)	2.467,40	2.467,40
B INDUSTRIAL (NAVE ALMACENAMIENTO)	7.775,50	7.775,50
C INDUSTRIAL (NAVE ALMACENAMIENTO)	98,77	98,77
D INDUSTRIAL (NAVE ALMACENAMIENTO)	131,33	131,33
TOTAL INDUSTRIAL (NAVE ALMACENAMIENTO)	10.473,00	10.473,00

USO	OCUPACIÓN	SUP. CONST. EDIFICACIÓN
E OFICINAS VINCULADAS AL SISTEMA PRODUCTIVO	402,00	804,00
F OFICINAS VINCULADAS AL SISTEMA PRODUCTIVO	656,64	656,64
TOTAL OFICINAS VINCULADAS AL SIST. PRODUCT.	1.058,64	1.460,64

USO	OCUPACIÓN	SUP. CONST. EDIFICACIÓN
G INDUSTRIAL (ALMACENES ANEXOS)	311,35	311,35
H INDUSTRIAL (ALMACENES ANEXOS)	238,66	238,66
I INDUSTRIAL (ALMACENES ANEXOS)	166,50	166,50
TOTAL INDUSTRIAL (ALMACENES ANEXOS)	716,51	716,51

USO	OCUPACIÓN	SUP. CONST. MARQUESINAS
1 APARCAMIENTO BAJO MARQUESINA	164,36	164,36
2 APARCAMIENTO BAJO MARQUESINA	222,35	222,35
3 APARCAMIENTO BAJO MARQUESINA	126,05	126,05
4 APARCAMIENTO BAJO MARQUESINA	117,60	117,60
5 APARCAMIENTO BAJO MARQUESINA	402,72	402,72
6 APARCAMIENTO BAJO MARQUESINA	198,93	198,93
	1.232,01	1.232,01
TOTAL APARCAMIENTO BAJO MARQUESINA	50% = 616,00	50% = 616,00

USO	OCUPACIÓN	SUP. CONST. EDIFICACIÓN
TOTAL EN TODOS LOS USOS	12.864,15	13.266,15

En el plano 09 "Situación de las edificaciones existentes", se justifican la ubicación y edificabilidad de estas edificaciones.

Tal y como determina la aplicación transitoria de la ordenanza, en tanto no se apruebe el plan especial la edificabilidad y ocupación de la parcela serán las existentes:

- Ocupación 12.864,15m²

- Edificabilidad: 13.266,15m²

El promotor de las edificaciones propone una actuación en tres fases en la que, para las dos primeras, resulta de aplicación directa las determinaciones transitorias de la ordenanza ZU-AE-4 y, para la tercera fase, sería necesaria la tramitación del presente documento, o presentación de la garantía que se determine por la administración.

FASE 1: Rehabilitación de la nave

Uso: Fabricación y almacenaje de equipos y material para climatización y oficinas vinculadas al sistema productivo.

Edificabilidad:

Nave: 9.491,89m²

Oficinas vinculadas al uso productivo: 586,25m² (oficinas sobre muelles) + 656,64m² (oficinas sistema productivo) = 1.242,89m²

Edificabilidad en esta fase: 10.734,78m² < 13.266,15m² (mucho más del 70% en uso principal)

Ocupación: 10.148,53m² < 12.834,15m²

Altura: 11,13m, se incrementa la altura existente (6,47m) por necesidades de elementos del sistema productivo en aplicación de la ordenanza, dado que se trata de un proceso de modernización.

Retranqueos: 5m a viario y 3m al resto de linderos.

Plazas de aparcamiento: 1,5 plazas/100m²c = 161 plazas

FASE 2: Rehabilitación y ampliación de edificio de oficinas (se incorporan los parámetros de la fase 1 y fase 2 para su comparación con los parámetros existentes)

Uso: Fabricación y almacenaje de equipos y material para climatización y oficinas vinculadas al sistema productivo.

Edificabilidad:

Nave: 9.491,89m² (Fase 1)

Oficinas vinculadas al uso productivo: Se demuelen las oficinas de la nave de 656,64m² que se incluían en la Fase 1 y se proyecta un edificio exento de oficinas vinculadas al uso productivo de 2.774,77m² (Fase 2). Se mantienen las oficinas sobre marquesinas de 586,25m² (Fase 1).

Edificabilidad en esta fase: 2.774,77 + 586,25 + 9.491,89m² = 12.852,91m² < 13.266,15m² (más del 70% en uso principal)

Ocupación: 10.864,15 < 12.834,15m²)

Altura: 6,65m, se incrementa la altura existente (6,47m) por necesidades de elementos del sistema productivo en aplicación de la ordenanza, dado que se trata de un proceso de modernización.

Retranqueos: 5m a viario y 3m al resto de linderos.

Plazas de aparcamiento: 1,5 plazas/100m²c = 193 plazas

FASE 3: Ampliación de la nave (se incorporan los parámetros de las tres fases y se compara con las determinaciones de la ordenanza de aplicación ZU-AE-4, incluida en el apartado 5.4 de esta Memoria)

Uso: Fabricación y almacenaje de equipos y material para climatización con oficinas vinculadas al uso productivo

Edificabilidad:

Nave fabricación y almacenaje: 9.491,89m² (Fase 1) + 3.526,40m² (Fase 3) = 13.018,29m²

Oficinas vinculadas al uso productivo: 2.774,77m² (Fase 2) + 217,80m² (Fase 3) + 586,25 (Fase 1) = 3.578,82m²

Edificabilidad total: 16.597,11m² < 16.775,51m² (más del 70% en uso principal)

Ocupación: 14.390,55 (51,92%) < 19.403,16m² (70%)

Altura: 11,13m < 12m.

Retranqueos: 5m a viario y 3m al resto de linderos.

Plazas de aparcamiento: 1,5 plazas/100m²c = 249 plazas

En el plano 11 "Plano de imagen final", se incluye la posición de las edificaciones y la indicación de cada una de las fases según la propuesta aquí expuesta.



6. Caracterización del medio

Se han tomado como datos de partida los incluidos en el Plan Especial de Infraestructuras de Móstoles.

6.1 Altimetría e Identificación de cuencas

Los niveles altimétricos en los que se desarrolla la zona de estudio, son los siguientes:

Cota máxima 665 m

Cota mínima 655 m

6.2 Determinación de la precipitación

La metodología para la realización de los cálculos posteriores se apoya en la metodología de cálculo recogida en la Instrucción 5-2.I.C. "Drenaje Superficial" del Ministerio de Fomento.

Tiempo de concentración de la cuenca

El tiempo de concentración, al tratarse de cuencas urbanas, se considera como la suma del tiempo de escorrentía más el tiempo de recorrido.

$$TC = TE + TR$$

El tiempo de escorrentía, TE, representa el intervalo de tiempo que tarda el agua de precipitación en ser interceptada por los imbornales-absorbederos. Se toma un TE de 5 minutos, valor comúnmente aceptado y sancionado por la práctica.

El tiempo de recorrido, TR, es el tiempo que tarda el agua que discurre por la red de colectores en alcanzar la sección de cálculo, y se calcula como el cociente entre la longitud mayor recorrida por la red de alcantarillado y la velocidad media de circulación en él. Este tiempo varía en función de las condiciones hidráulicas de los colectores (pendiente, material, y calado de la lamina de agua) y se ha estimado en 4 minutos.

Por tanto, el tiempo de concentración estimado de 9 minutos.

Intensidad de lluvia

Para la determinación de la intensidad de precipitación se ha empleado el software Maxpluwin basado en el "Mapa para el Cálculo de las Máximas Precipitaciones Diarias en la España Peninsular", editado por el Ministerio de Fomento.

Este método se basa en localizar en el plano el punto geográfico deseado, para estimar mediante las isolíneas presentadas el coeficiente de variación CV y el valor medio P de la máxima precipitación diaria anual.

Aplicada esta metodología en el punto de ubicación de la obra:

Coordenadas UTM: X = 423940 ; Y = 4462888

$$T = 5 \rightarrow P_{\text{media}} = 35 \text{ mm/día}; C_v = 0.339; P_t = 42 \text{ mm/día}$$

La intensidad de lluvia debe calcularse para una duración igual al tiempo de concentración t_c y para el período de retorno T, para el que se desea calcular el caudal. La intensidad media diaria de precipitación, I_d , es igual a la precipitación diaria, P_d , dividida por 24 horas ($P_d/24$).

Intensidades de lluvia (mm/h) en función del período de retorno T (años)								
Período de retorno T (años)	10	15	20	25	50	100	200	500
Precipitación Diaria P_d	50	54	57	60	68	76	85	97
Intensidad Media Diaria I_d	2,08	2,25	2,38	2,5	2,67	3,17	3,54	4,04

La ley de distribución intensidad de lluvia \Leftrightarrow duración de aguacero se ha obtenido de la Instrucción 5.2.-IC de la Dirección General de Carreteras se corresponde con la ecuación:

$$(I_t/I_d) = \frac{28^{0.1} - t^{0.1}}{28^{0.1} - 1}$$

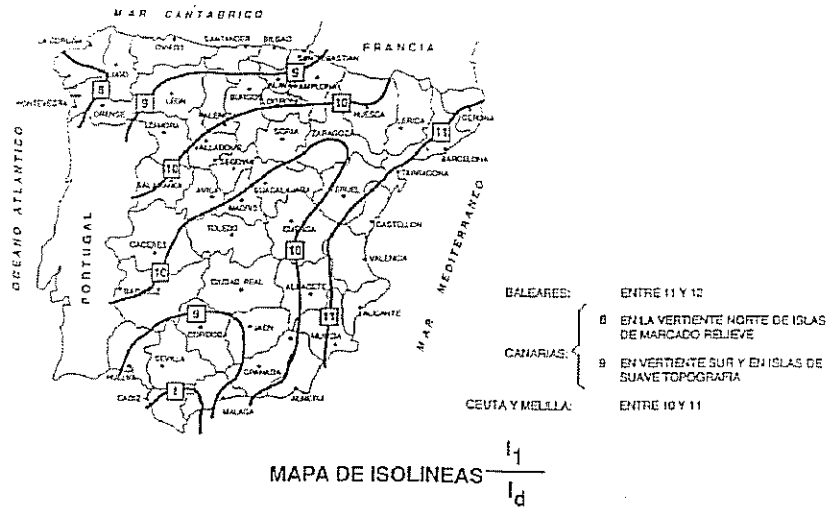
I_t (mm/h) = La intensidad de la precipitación correspondiente a una lluvia de duración igual al tiempo de concentración para un período de retorno considerado.

I_d (mm/h) = La intensidad media diaria de precipitación, correspondiente al período de retorno considerado.

I_1/I_d = Se calcula a partir de la figura 2.2. de la Instrucción 5.2.-IC (mapa de isolíneas I_1/I_d). El valor tomado, por la localización geográfica de la obra, es de 10.

t (h) = La duración del intervalo al que se refiere I_t , que se toma igual al tiempo de concentración de la cuenca expresado en horas.

T = El período de retorno considerado.



Intensidad de lluvia de cálculo

Para los cálculos ha realizar en este Plan Especial, como intensidad de lluvia de cálculo de la red de saneamiento de aguas pluviales se considera una precipitación de 60,39 mm/h que corresponde a un suceso con un periodo de retorno de 15 años y un tiempo de concentración de 9 minutos.

6.3 Coeficientes de escorrentía

Para el cálculo de los caudales que generan las parcelas de estudio se ha definido el coeficiente de escorrentía en función del uso previsto y de las probabilidades de captación de la escorrentía superficial por la red de colectores. El coeficiente medio de escorrentía adoptado es de 0,6 correspondiente a zonas industriales.



7. Infraestructuras existentes

A continuación se describen las infraestructuras viarias, hidráulicas (agua potable, saneamiento y depuración), energéticas (energía eléctrica y gas) y de telefonía existentes en la parcela de estudio enclavada en suelo urbano consolidado, en las inmediaciones del el sector P-5.

Se utilizan como datos de partida, además de los tomados in situ, las infraestructuras existentes incluidas en memoria y planos dentro el Plan Especial de Infraestructuras de Móstoles.

7.1 Red viaria

Actualmente el acceso se produce a través de la Senda de Chiriviana de 8,5 m de sección aproximada y variable en cada punto. Este camino, que se encuentra asfaltado, conecta con la Avenida de Portugal, la cual une principalmente Móstoles con un enlace sur en la A-5, dando a su vez conexión con otras urbanizaciones cercanas.

7.2 Distribución de agua potable

Esta zona de Móstoles se abastece desde infraestructuras gestionadas por el Canal de Isabel II. En concreto mediante una arteria de distribución en alta presión Ø500 mm que procedente del depósito de Retamares entra en el término municipal discurre por el este del término municipal y está conectado con una arteria Ø800 mm que con trazado paralelo a la M-506 se adentra en el municipio de Fuenlabrada.

El municipio de Móstoles se abastece mediante el depósito de Retamares que se encuentra en el término municipal de Alcorcón, a una cota aproximada de 710 m. sobre el nivel del mar, y cuenta con una capacidad de 250.500 m³.

En Móstoles existen 6 depósitos con una capacidad total de regulación de 28.800 m³ que, en su tiempo, fueron abastecidos desde varias captaciones existentes en sus proximidades. Actualmente el abastecimiento de agua potable se regula en cuatro depósitos principales:

- Depósitos Princesa, Covimar y Arroyomolinos, de 2.000 m³ de capacidad, situados en el núcleo urbano de Móstoles.
- Depósito de 10.000 m³ de capacidad ubicado en la urbanización Parque Coimbra.

Los más cercanos a la zona de estudio son el depósito de Arroyomolinos y el de Parque Coimbra.

Desde la arteria principal \varnothing 1.000- \varnothing 800 mm. se alimenta una red mallada que cuenta con un anillo principal de transporte \varnothing =600 mm. que circunvala parcialmente el casco urbano repartiendo a conducciones interiores de menor calibre, así como a otra conducción \varnothing =500/400 mm que abastece Parque Coimbra, quedando esta última la más cercana a nuestra zona de estudio.

La mayoría de la red es de fundición dúctil y se encuentra en un buen estado de mantenimiento.

Actualmente, la parcela a estudio se abastece mediante un pozo legalizado, siendo objeto de este plan especial la solución, que más adelante se define.

7.3 Saneamiento

Las infraestructuras de saneamiento existentes corresponden a redes municipales que vierten en tres depuradoras:

- Los vertidos procedentes del norte del municipio, tanto de aguas pluviales como residuales, se tratan en la EDAR "Arroyo del Soto".
- En la EDAR "La Reguera", de reciente construcción, se tratan los vertidos de aguas residuales de la zona sur del centro urbano de Móstoles. En cuanto a las aguas pluviales el vertido se realiza al arroyo "La Reguera" a través de dos balsas de laminación.
- La urbanización Parque Coimbra cuenta con una red separativa y vierte a la depuradora del municipio de Navalcarnero.

Actualmente existen cuatro estaciones de bombeo de aguas residuales en el término municipal de Móstoles.

La E.D.A.R. del Arroyo del Soto, fue construida en 1.987 por la Comunidad de Madrid mediante el Canal de Isabel II, formando parte del Plan Integral del Agua de Madrid.

Esta planta fue diseñada inicialmente con los siguientes parámetros de partida:

Caudal medio 75.000 m³ /día

Población equivalente 350.000 h.e.

DBO5 270 mg/l

Posteriormente se amplió en un módulo adicional, alcanzándose los siguientes parámetros:

Caudal medio 100.000 m³ /día

Población equivalente 600.000 h.e.

DBO5 350 mg/l

Con esta ampliación, se cubrieron las necesidades de depuración a fecha de 1999 y se colmató el espacio disponible de la E.D.A.R, no pudiéndose ampliar más. Su estado de explotación se encuentra, por tanto, al límite de su capacidad. En esta depuradora se tratan los vertidos de la mayor parte del Término Municipal de Móstoles y también, en parte, los de Alcorcón y Fuenlabrada.

Ante las necesidades que planteaban las nuevas áreas de desarrollo urbanístico de Móstoles, Alcorcón y Fuenlabrada, El Canal de Isabel II realizó en Marzo de 1999 un estudio de alternativas para emplazar una nueva E.D.A.R. en el Arroyo de la Reguera con los siguientes parámetros iniciales de diseño:

Caudal medio 75.000 m³/día

Población equivalente 500.000 h.e.

DBO5 350 mg/l

Las obras correspondientes a esta E.D.A.R. han sido ejecutadas encontrándose actualmente en funcionamiento.

El agotamiento de las infraestructuras de saneamiento existentes en Móstoles en lo que respecta a su capacidad de transporte invita a desarrollar redes separativas de recogida y transporte de vertidos, conduciendo las pluviales hacia los cauces naturales existentes: arroyos del Soto y la Reguera y río Guadarrama, y las residuales hacia la depuradora más conveniente.

Este es el caso en el que actualmente se encuentra la red de saneamiento de la parcela. Se trata de una red separativa donde las aguas pluviales tienen acometida que vierte al arroyo más cercano, Arroyo de las Carrasquillas, mediante una tubería de hormigón de 1100 mm de diámetro existente.

Actualmente, las aguas residuales se derivan a fosa séptica, siendo objeto de este plan especial la solución, que más adelante se define.

7.4 Energía eléctrica

La distribución de energía eléctrica en el municipio se realiza por medio de líneas de media tensión 15/20 KV que derivan de subestaciones transformadoras y cosen en anillo los centros de transformación a baja tensión desde donde parte los circuitos de alimentación en baja tensión.

En el término municipal de Móstoles existen cinco subestaciones transformadoras.

El término municipal de Móstoles es atravesado por unas series de líneas de alta tensión, tanto aéreas como soterradas.

Actualmente la parcela tiene conexión de energía eléctrica suministrada por la compañía Iberdrola, con instalaciones en propiedad de la parcela dentro del ámbito de estudio, por lo que no es necesaria ninguna conexión adicional.

7.5 Telefonía

Existe línea aérea de telefonía que suministra la parcela, no siendo necesaria ninguna conexión adicional.



8. Cálculo de las demandas

8.1 Red de distribución de agua potable

Considerando las Normas del Canal de Isabel II para el Abastecimiento de Agua Potable, se adoptan las siguientes dotaciones para el cálculo de demandas:

- Para una superficie edificable de 16.775,51m², según la dotación del Canal de Isabel II de 8,64 l/m², se corresponde un caudal medio de 1,66 l/s.
- Según las ecuaciones a utilizar, el caudal punta se considera 4,97 l/s, siendo el mínimo entre los valores calculados según normativa del Canal de Isabel II 4,97 l/s y 5,30 l/s.

8.2 Red de aguas residuales

Para obtener el caudal punta de aguas residuales se adopta un coeficiente punta de aguas residuales de acuerdo con las Normas para Redes de Saneamiento – Versión 2006 - del Canal de Isabel II.

El caudal medio de aguas residuales se obtiene en función de la demanda de agua potable prevista considerando que llega a la red de saneamiento el 80% del caudal, es decir asumiendo que el 20 % del caudal se destina a usos consuntivos.

De acuerdo con lo expuesto, se obtienen los siguientes resultados:

Caudal punta de abastecimiento es de 4,97 l/s, aplicando el coeficiente de retorno de 0,80, obtenemos que el caudal de diseño de aguas residuales es de 3,97 l/s.

8.3 Red de aguas pluviales

Cálculo de caudales

El caudal aportado se obtiene aplicando el método racional.

Este método es adecuado para cuencas receptoras con tiempo de concentración menor de 6 horas y, por tanto, válido en el caso que nos ocupa.

Para considerar el incremento de caudal transportado que supone el arrastre de sedimentos se puede adoptar el coeficiente de seguridad empleado por la Instrucción 5.2.-IC de la Dirección General de Carreteras:

$$K = 1,2$$

Para el cálculo de caudales de la situación propuesta por el planeamiento se asigna a cada zona definida en el plano de ordenación un coeficiente de escorrentía medio, en este caso 0,6 por ser zona industrial y se calcula el aporte global de las parcelas de estudio.

La intensidad de lluvia, el tiempo de concentración y periodo de retorno adoptados en los cálculos son los definidos anteriormente en el apartado 2.7 Caracterización del medio (60,39 mm/h, 9 minutos y 15 años respectivamente)

De acuerdo con lo expuesto, se obtienen los siguientes resultados:

$$27.959,18\text{m}^2 \times 60,39 \text{ mm/h} \times 0,6 / 3600 = 281,41 \text{ l/s}$$

8.4 Red de energía eléctrica

Considerando las Normas y reglamentos electrotécnicos vigentes, se adoptan las siguientes dotaciones para el cálculo de la demanda eléctrica:

Dotaciones consideradas

[KW/viv] [W/m²]

Industria o Terciario: 100 W/m²

Edificabilidad: 16.775,51m² edificables

Por lo que se demanda 1.657 KW, que tras aplicarle las correspondientes fórmulas de los reglamentos electrotécnicos vigentes no da una previsión total de $1.677 \times 0.5 / 0.9 = 931 \text{ KVA}$



9. Infraestructuras propuestas

9.1 Red viaria

9.1.1 Condiciones de ejecución

Al requerirse la implantación de la red de saneamiento de aguas residuales y de distribución de agua potable, por el camino de acceso, Senda de la Chiriviana, se requiere levantar dicho camino para posteriormente reponerlo.

9.1.2 Actuaciones previstas

Se demolerá y excavará zanja en el camino, Senda de la Chiriviana, desde el acceso a la parcela hasta la conexión con la Avenida de Portugal, se entibará la zanja si fuera necesario por motivos de seguridad en aquellos casos que la profundidad de dicha zanja lo aconseje o bien por deficiencias en la capacidad autoportante del terreno.

Una vez realizada la colocación de las distintas redes proyectadas, se rellenará y compactará con la propia tierra extraída, así como la inclusión de una base de zahorra artificial.

Se añadirá la capa de firme semirígido compuesto por 12 cm de mezcla bituminosa y 25 cm de HM-20 o paquete de firme similar, mejorando el acceso actual que proporciona la Senda Chiriviana.

Se señalizará con la correspondiente señalización vertical, marcas horizontales y estarcido de símbolos donde se requiera.

Se dejará bajo el pavimento previsión de cuatro tubos mandrilados, dos a cada lado, para la instalación de alumbrado, evitando así la rotura de dicho pavimento cuando se desarrolle el alumbrado del sector P-5.

Se ejecutará el encintado y la acera en el espacio de cesión, en el frente de la parcela.

9.2 Distribución de agua potable

9.2.1 Condiciones de ejecución

De acuerdo con las normas para el Abastecimiento de agua del Canal de Isabel II las condiciones de ejecución de las aducciones son las siguientes:

- El trazado de las conducciones de aducción deberá discurrir por espacios públicos siempre que sea posible. En caso contrario se aplicarán las normas de expropiación y uso correspondientes.
- Aunque se procurará evitar los tramos de difícil acceso, si esto no fuera posible se duplicará la conducción, sin disminuir la sección hidráulica equivalente, para evitar dilatados tiempos de desabastecimiento por labores de mantenimiento.
- El trazado longitudinal de las conducciones de aducción no podrá sobrepasar en ningún punto la línea piezométrica.
- En aquellos puntos en los que se prevea la posibilidad de derivar una tubería para abastecer una futura red de distribución, se dejará instalada una pieza en T con diámetro de salida suficiente.
- En todos los ramales de derivación se instalarán dispositivos de seccionamiento (válvulas de compuerta o de mariposa). Se instalarán también este tipo de dispositivos en todas las conducciones de aducción de forma que los tramos que resulten aislados no sean superiores a 1.500 m.
- En conducciones de diámetro igual o superior a 600 mm, el dispositivo de seccionamiento deberá ser siempre una válvula de mariposa con un by-pass con válvula de compuerta como mínimo.
- Se instalarán dispositivos de aeración automática en los siguientes puntos de las tuberías de aducción:
 - A la salida de los depósitos.
 - En todos los puntos altos relativos de cada tramo.
 - En todos los cambios marcados de pendiente aunque no correspondan a puntos altos relativos.
 - En los tramos rectos, se instalarán al menos cada 600 m.
- Todos los dispositivos de aeración automática irán injertados en la generatriz superior de la tubería mediante una válvula de corte que posibilite su desmontaje.
- Se instalarán desagües en todos los puntos bajos relativos de cada tramo de las conducciones de aducción.

- En conducciones de diámetro igual o superior a 600 mm, los desagües deberán disponer como mínimo de dos válvulas, la primera de compuerta y la segunda de mariposa, en el sentido de salida del agua.
- Se procurará que la velocidad máxima del agua circulante en las tuberías no supere el valor obtenido mediante la fórmula de Mougny-Manning, que relaciona la velocidad v (m/s) con el diámetro interior ID (m) y con el coeficiente de rugosidad de Manning n :

$$v = 1,5 \cdot \frac{0,013}{n} \sqrt{ID + 0,05}$$

donde para n puede adoptarse un valor 0,012 para tuberías de fundición y de 0,010 para tuberías de acero.

9.2.2 Actuaciones propuestas

Analizadas las redes existentes y calculadas las demandas previstas con la red propuesta se pretende atender las demandas futuras generadas.

Se proyecta una tubería, a través del camino existente, de fundición dúctil de 110 mm de diámetro, para dar servicio a la zona de estudio conectando con la aducción de 500 mm de diámetro en fundición que discurre al sur por la Avenida de Portugal.

Cumpliendo la normativa se prevé la demanda en cumplimiento de la normativa de incendios.

La nueva red propuesta se adjunta en el documento de planos.

9.3 Saneamiento de aguas residuales

9.3.1. Condiciones de ejecución

Se cumplirán las establecidas en el plan especial de infraestructuras para el municipio de Móstoles y la normativa específica del Canal de Isabel II:

- El desarrollo de la red de saneamiento de aguas residuales de los sectores cumplirá las determinaciones del PGOU, disposiciones municipales y la normas técnicas que respecto al saneamiento tenga el organismo gestor de la red.

- Cada sector deberá tener en cuenta los aportes de aguas residuales que se haya previsto reciba desde otros sectores situados hacia aguas arriba.
- Los desarrollos justificarán el cálculo de la red proyectada así como la capacidad de la red de colectores y sistema de depuración.
- Las secciones mínimas del alcantarillado, tanto para las redes de saneamiento como para acometidas serán de 30 cm de diámetro. En conducciones de bombeo se utilizarán tuberías de fundición.
- Las pendientes mínimas serán del 0,5% en los inicios de ramal, y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,6 m/s.
- Salvo disposición en contra en la normativa, para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas residuales el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua, afectados o no por un coeficiente reductor, el cual no podrá ser inferior al 80%. Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido sobre la generatriz superior, será de 1,8 m, debiendo en todo caso situarse a nivel inferior a las tuberías de abastecimiento circundantes y permitiendo el cruce sin interferencia con el resto de servicios.
- Se dispondrán pozos de registro interceptando los colectores no visitables cada 50 m como máximo, en todos los cambios de diámetro, alineación y rasante, así como en cabeceras de los ramales de la red.
- Podrán utilizarse cualquiera de los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones, con las condiciones allí señaladas.
- Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas en corchete, salvo que se justifique mediante un tratamiento adecuado la impermeabilidad de las mismas. Los pozos y arquetas deberán ser estancos, debiendo tratarse adecuadamente las superficies que estén en contacto con el agua.
- Las conexiones al saneamiento de las acometidas individuales se producirán mediante pozos de registro. En las parcelas industriales, se dispondrán arquetas para el control de los vertidos en ubicaciones fácilmente accesibles desde el espacio público."

9.3.2 Actuaciones propuestas

Para el diseño de la red de aguas residuales se han considerado los siguientes condicionantes:

- Propuesta de un sistema de saneamiento separativo.

- Las cuencas vertientes actuales.
- La red de drenaje establecida en el Plan Especial de Infraestructuras de Móstoles y el sistema de colectores del entorno.
- Las alineaciones de viales y espacios públicos previstos.
- La situación de las estaciones de depuración existentes.
- Los caudales generados.
- Las normas de urbanización recogidas en el P.G.O.U.

Se conectará mediante una tubería, desde la parcela hasta el colector existente de 800 mm de diámetro en la Avenida de Portugal, a través del camino actual, de 315 mm de diámetro de PVC, con pozos de registro cada 50 m máximo. La profundidad de la tubería será mayor que la de la tubería de abastecimiento de agua potable para evitar posibles fugas y contaminaciones de la red.

La red de saneamiento de aguas residuales propuesta se refleja en el documento de Planos.

9.4 Drenaje de aguas pluviales

9.4.1 Condiciones de ejecución

Debido a la existencia de red separativa de evacuación de pluviales, a través de una tubería de hormigón con dirección al arroyo de las Carrasquillas, no es necesaria realizar infraestructuras adicionales. Se observa su ubicación en el documento de planos.

9.5 Red de energía eléctrica

9.5.1 Condiciones de ejecución

Actualmente existe suministro eléctrico en la parcela a cargo de la compañía eléctrica Iberdrola, mediante línea eléctrica de media tensión, ubicándose transformadores privados en la propia parcela. No se requiere modificar la infraestructura existente que llega hasta la parcela.

9.6 Red de telefonía

9.6.1 Condiciones de ejecución

No es necesaria la conexión con la línea de telefonía, ya que mediante una línea que llega hasta los lindes de la parcela, el acceso está garantizado y actualmente operativo.

9.7 Red de alumbrado público

9.7.1 Condiciones de ejecución

La red de alumbrado público correspondiente a la Senda de la Chiriviana, se ejecutará con el desarrollo del sector P-5 donde se encuentra enclavado esta parcela. Esto es así, ya que carece de sentido y eficiencia el realizar proyectos distintos para ambos desarrollos, pues se optimiza así la red de alumbrado público de dicho sector.

No obstante, con objeto de evitar la rotura de todo el pavimento, se dejará una canalización para uso posterior.

9.7.2 Actuaciones propuestas

Se colocarán 4 tubos corrugados de 110 mm de diámetro en pvc bajo el pavimento, debidamente mandrilados, como previsión para el desarrollo del plan parcial del sector P-5.



10. Estudio económico

10.1 Introducción

El objeto del presente Estudio Económico es valorar las actuaciones infraestructurales propuestas.

Las acciones infraestructurales programadas se han establecido desde la perspectiva del conjunto de los desarrollos previstos en el PGOU permitiendo atender el conjunto de las nuevas demandas generadas.

Este Plan Especial de Infraestructuras, debe entenderse como una estimación de costes abierta a ser modificada por los proyectos de ejecución de obras que se definan para cada actuación.

Los costes de obras no consideran el coste de obtención del suelo necesario para implantar cada una de las infraestructuras previstas. En este caso no es necesario obtener suelo.

El coste de las obras se ha establecido aplicando precios de mercado actualizados a las mediciones estimadas para cada infraestructura.

La valoración de las obras se realiza determinando el presupuesto de ejecución material (PEM).

Se adjunta a continuación la descripción y el cálculo de la valoración económica de las actuaciones infraestructurales previstas agrupadas por capítulos:

10.2 Viario

Se ha tenido en cuenta a la hora de valorar los distintos elementos que afectan:

- Movimientos de tierras: Excavación, relleno y compactación.
- En calzada se proyecta un firme semirígido compuesto por 12 cm de mezcla bituminosa y 25 cm de HM-20.
- En señalización se incluye señalización vertical, marcas horizontales y estarcido de símbolos.
- Se colocarán los tubos necesarios para implantar el alumbrado, evitando así levantar la acera cuando se desarrolle el plan parcial del sector P-5.

CAPÍTULO	COSTE EN EUROS
Movimientos de tierras	74.795 €
Pavimentación	37.550 €
Señalización	872 €
TOTAL	113.217 €

10.3 Distribución de agua potable

Para la valoración de las obras correspondientes a la red de abastecimiento de agua potable se han considerado las conducciones existentes de aducción.

Esta valoración considera la tubería de fundición dúctil de 100 mm de diámetro a lo largo del camino Senda de la Chiriviana por el cual se da suministro, así como las piezas especiales y anclajes de hormigón necesarios.

CAPÍTULO	COSTE EN EUROS
Abastecimiento	14.008 €

10.4 Red de aguas residuales

Se considera el coste de depuración que genera el desarrollo de esta parcela.

En este caso, se considera la tubería de pvc de 315 mm de diámetro en la longitud estipulada en los planos, así como 7 pozos de registro.

CAPÍTULO	COSTE EN EUROS
Red de aguas residuales	8.717 €

10.5 Presupuesto Total

El presupuesto no es divisible por capítulos, ya que está considerado como una única acción. Como ejemplo, los movimientos de tierra están contemplados exclusivamente en el capítulo de viario.

El presupuesto de ejecución material total asciende a 135.942 € (CIENTO TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS)

Como ya ha quedado expuesto, los costes de ejecución de las infraestructuras corresponden al propietario de la parcela.

11. Plazos de ejecución

Se establece un plazo para la ejecución de las infraestructuras definidas y valoradas en el presente Plan Especial de 6 meses desde el otorgamiento de la licencia y las autorizaciones que, en su caso, fueran pertinentes.

12. Conclusión

Se ha redactado el presente documento de acuerdo a lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Se ha dado cumplimiento a las determinaciones de gestión urbanística para la parcela catastral 001900100VK26C0001ZO, propiedad de HERCESA INMOBILIARIA S.A., incluidas en el Plan General de Ordenación.

Se han establecido obligaciones del propietario consistentes en la cesión, a título gratuito, del suelo correspondiente a la superficie destinada a vial. Asimismo se han definido y valorado las infraestructuras de urbanización pendientes que deben ser ejecutadas a cargo del propietario de la parcela.

La aprobación del presente documento dará viabilidad a la implantación de un nuevo uso productivo, actualmente en demanda, con la consiguiente creación de riqueza y puestos de trabajo en el municipio de Móstoles.

En Madrid a diciembre de 2009

El arquitecto



Fdo.: Francisco Javier Solano Rodríguez

El promotor



HERCESA INMOBILIARIA S.A.

ANEXOS A LA MEMORIA



ANEXO 1: Ficha del Plan General
ANEXO 2: Ficha catastral





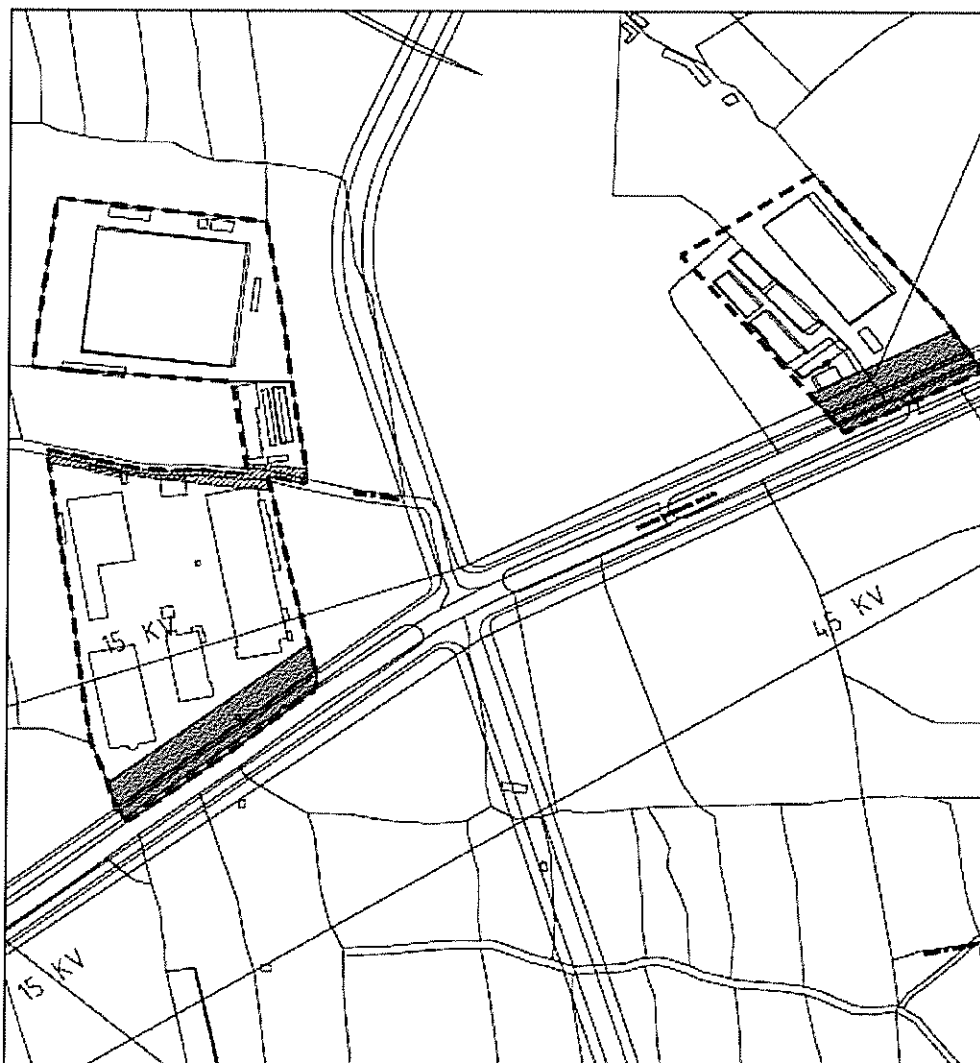
ANEXO 1: FICHA DEL PLAN GENERAL

Plan Especial antigua Carretera Nacional


Cuadro de Características

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


FARCELARIO INICIAL



 CESIÓN Y URBANIZACIÓN DE RED VIARIA

 LÍMITE DEL PLAN ESPECIAL

E: 1/5.000



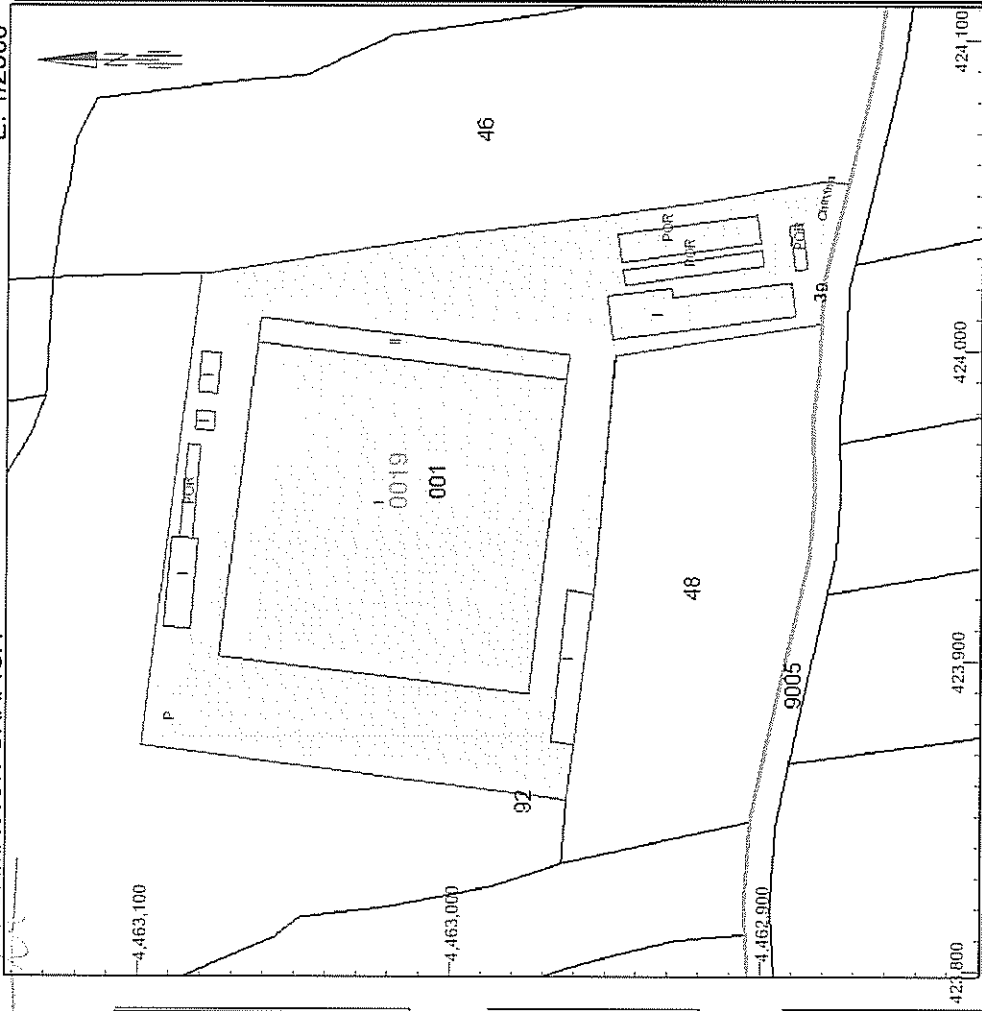
ANEXO 2: FICHA CATASTRAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de MOSTOLES Provincia de MADRID

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2500



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

Miércoles, 9 de Diciembre de 2009

424,100 Coordenadas UTM, en metros.

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

001900100VK26C0001ZO

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CR EXTREMADURA [ANT.N-V] 39

28935 MOSTOLES [MADRID]

USO LOCAL PRINCIPAL

Industrial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1975

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

99,999900

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

11.675

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CR EXTREMADURA [ANT.N-V] 39

MOSTOLES [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

11.675

SUPERFICIE SUELO (m²)

26.690

TIPO DE FINCA

Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1	00	01	9.260
OFICINA	1	00	02	916
OFICINA	1	01	03	916
INDUSTRIAL	1	00	CC	583

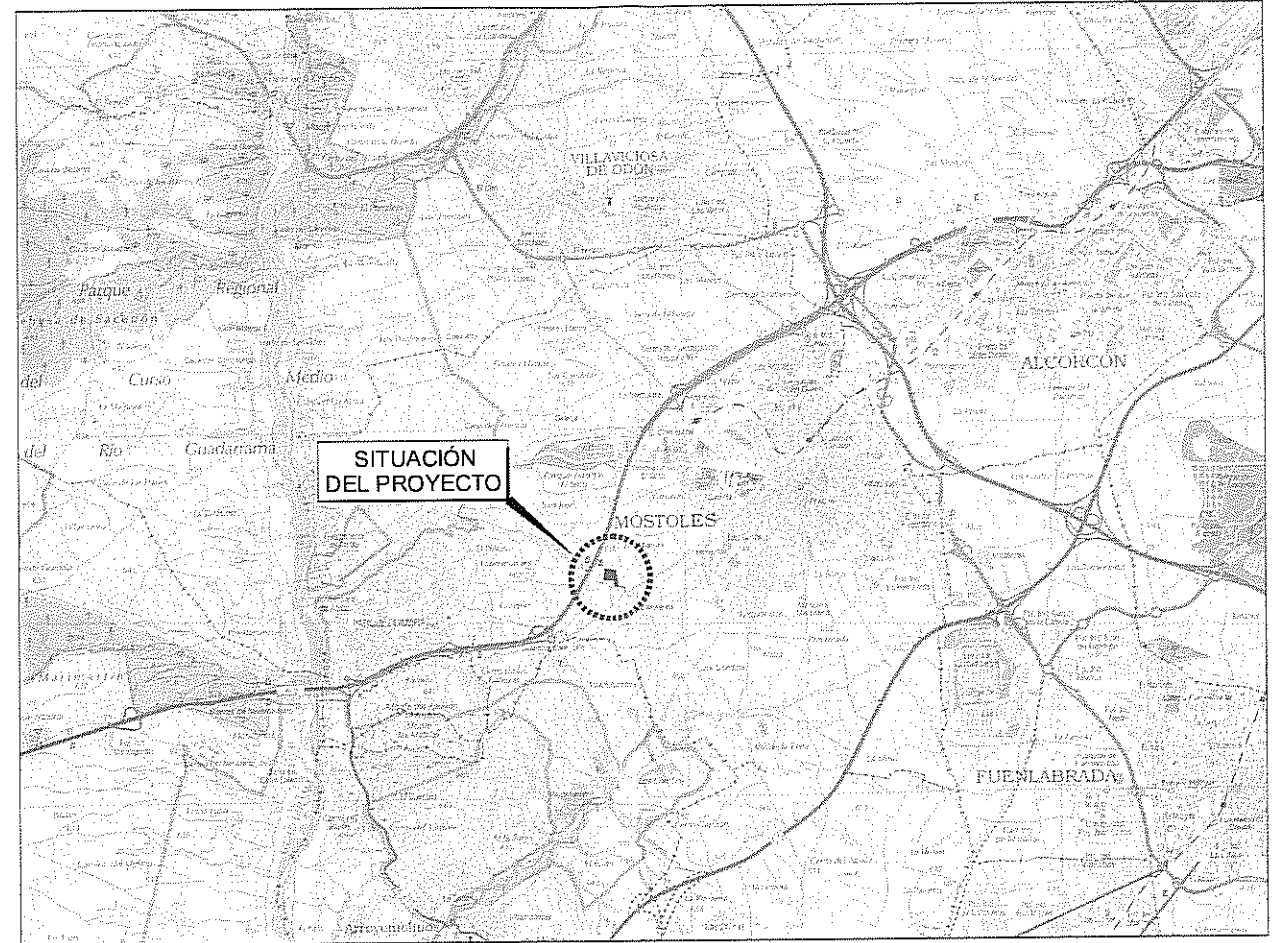
PLANOS

- 01 Situación y emplazamiento
- 02 Delimitación del Plan Especial sobre base catastral
- 03 Cesiones
- 04 Clasificación del suelo del Plan General
- 05 Usos globales del Plan General
- 06 Gestión del Plan General
- 07 Infraestructuras existentes
- 08 Infraestructuras propuestas
- 09 Situación de las edificaciones existentes
- 10 Ordenación de la parcela
- 11 Imagen final (no vinculante)







EMPLAZAMIENTO
ESCALA 1:7.500



SITUACIÓN
ESCALA 1:50.000

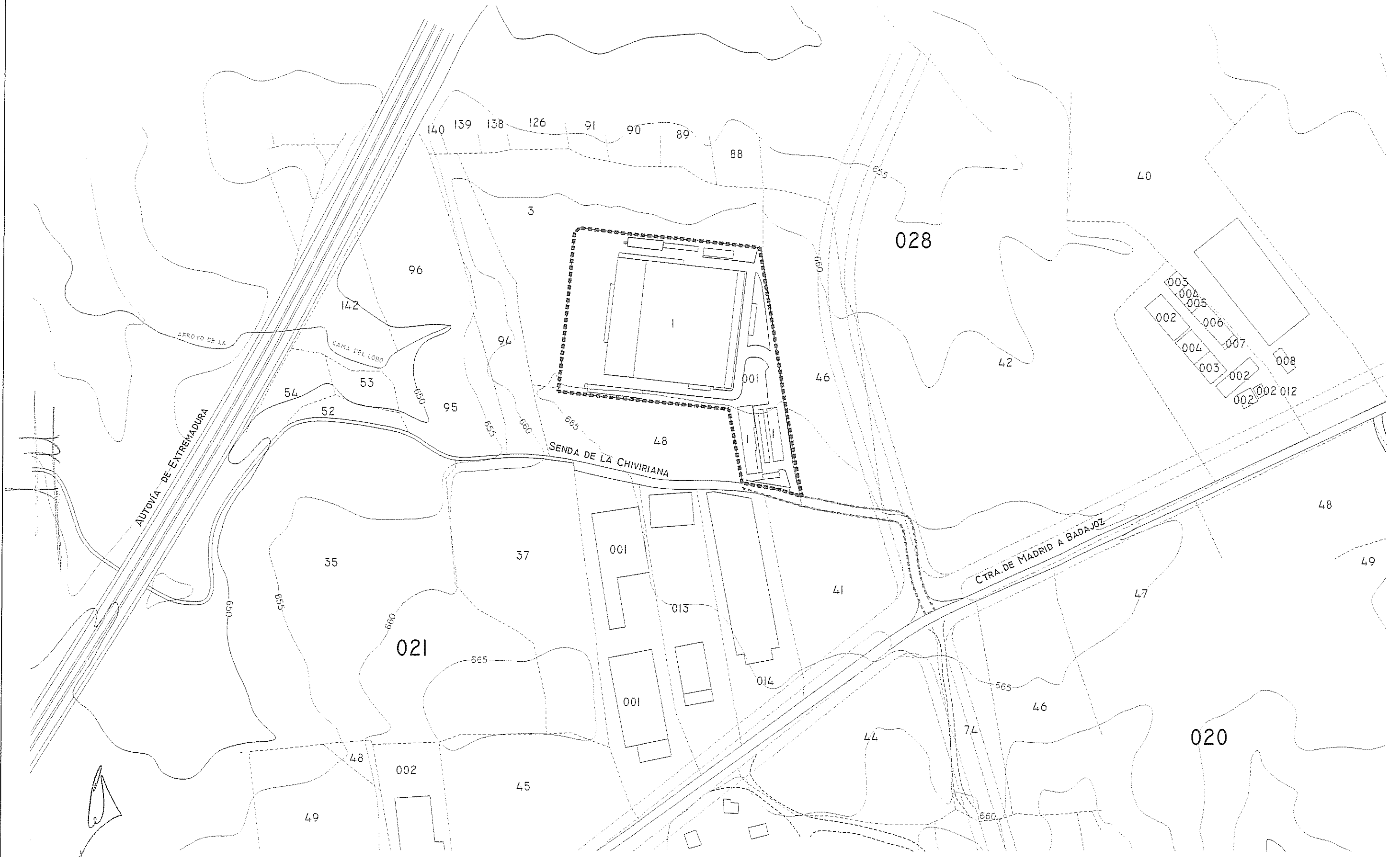


Plan Especial de Mejora Urbana
 ANTIGUA CARRETERA NACIONAL Nº 29

01 N 1

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DICIEMBRE 2009


Escala: 1:50.000, 1:5.000, 1:1.000

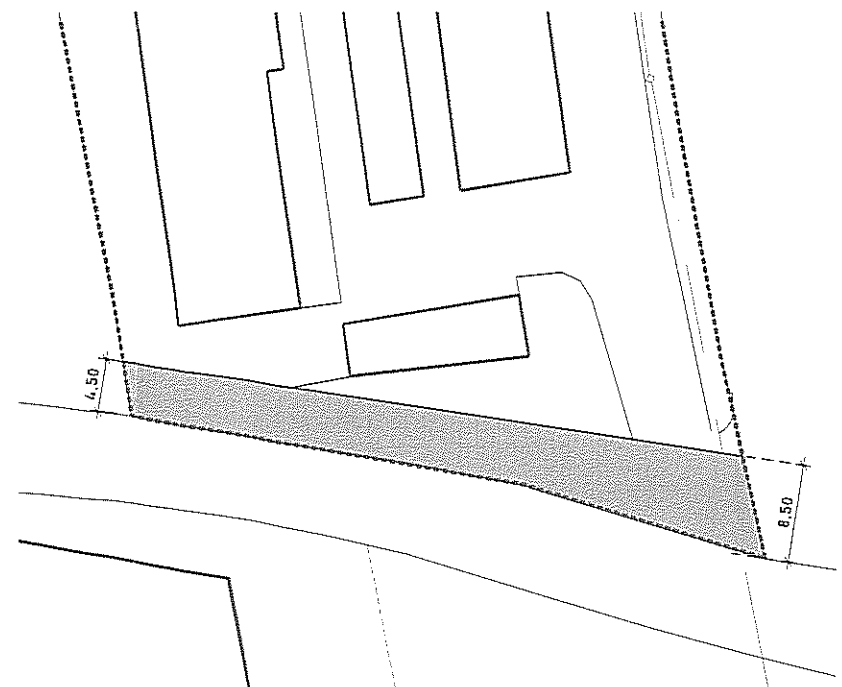
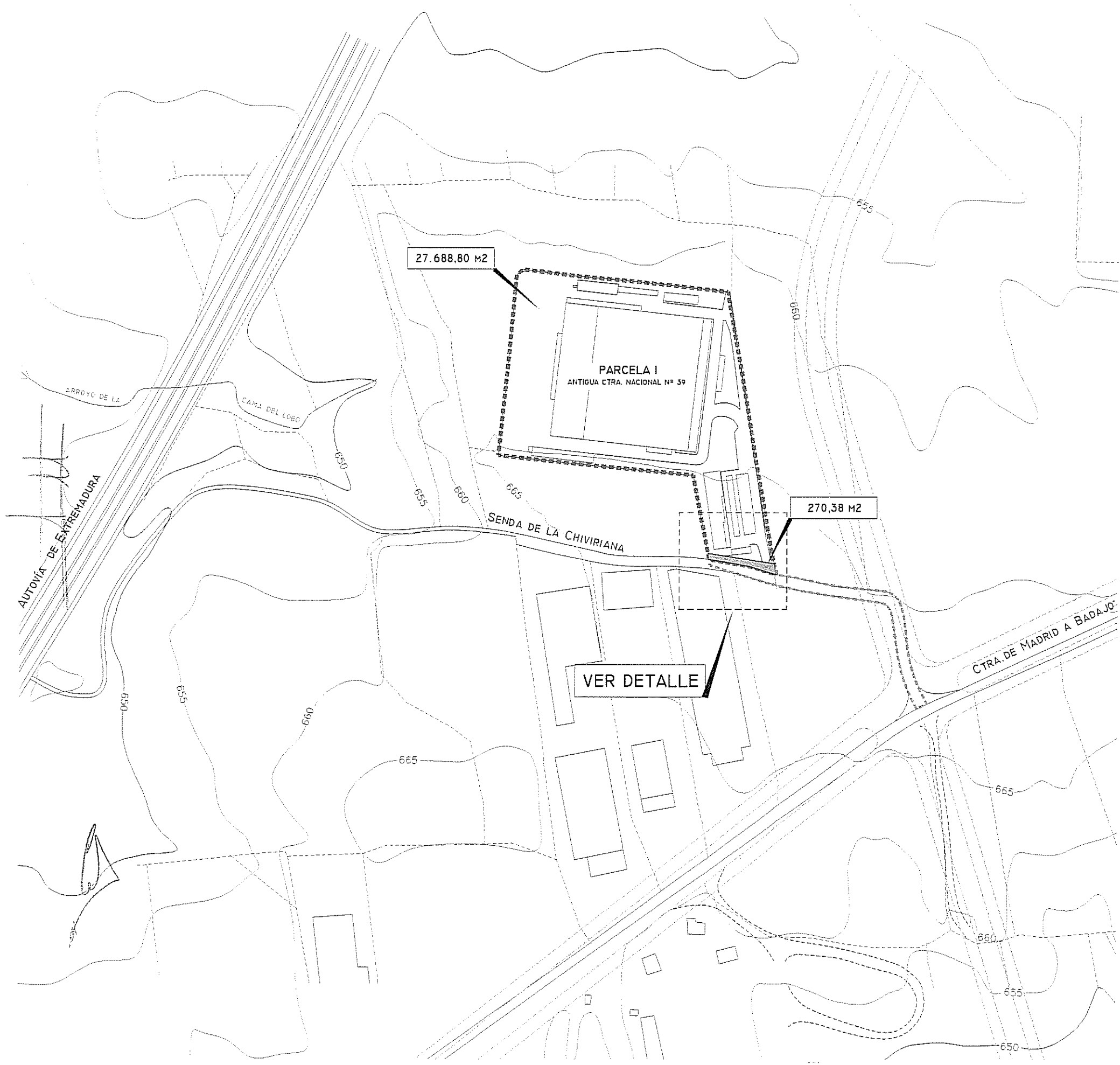
Javier... Hercesa Inmobiliaria



- - - - - LÍMITE DEL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL
 SUPERFICIE = 27.959,18 M2

 ZONA CONEXIONES EXTERIORES
 SUPERFICIE = 1.800,76 M2


Plan Especial de Mejora Urbana
 ANTIGUA CARRETERA NACIONAL, Nº 39
 02
 DELIMITACIÓN DEL P.E. SOBRE BASE CATASTRAL
 DICIEMBRE 2009
 Escala: 1:1.500
 Javier Sidián
 Hercesa Urbanística



DETALLE DE PLANTA

===== LÍMITE DEL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL

----- ZONA CONEXIONES EXTERIORES

■ CESIÓN RED VIARIA

Plan Especial de Mejora Urbana
 ANTIGUA CARRETERA NACIONAL, Nº 39
 03
 CESIONES
 Javier Salvo
 Hercesa Inmobiliaria
 Escala:
 1:1.500
 1:300
 DICIEMBRE 2009
 N 1



REDES SUPRAMUNICIPALES

— LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

SUELO URBANO

■ CONSOLIDADO
 ■ NO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE

■ SECTORIZADO
 ■ NO SECTORIZADO

SUELO NO URBANIZABLE

■ DE PROTECCIÓN
 ■ PRESERVADO



Hercesa

Plan Especial de Mejora Urbana

ANTIGUA CARRETERA NACIONAL, 1ª ZONA

04

CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL PLAN GENERAL

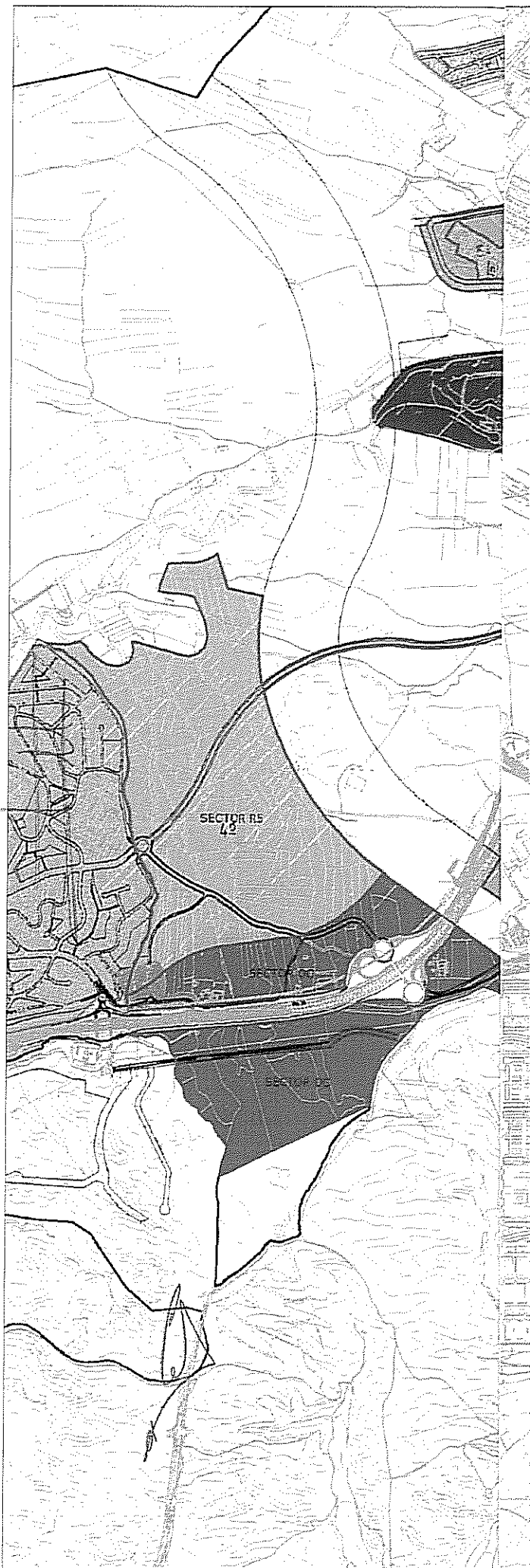
N 1









DICIEMBRE 2009




[Handwritten signature]
 Javier Suardi
 Hercesa Inmobiliars



Escala: 1:12.500


1:12.500

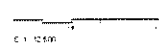


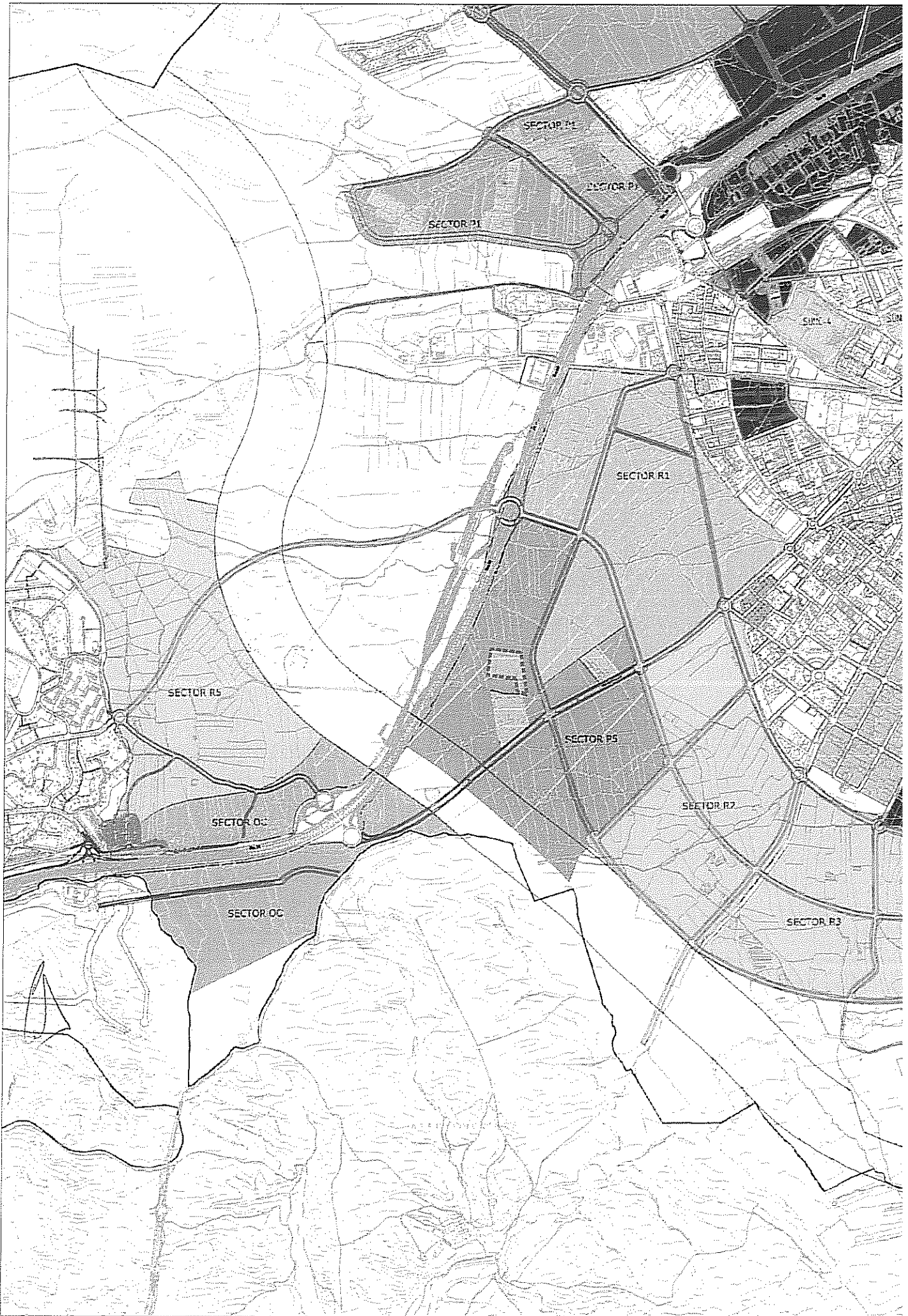
-  RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
-  RESIDENCIAL MIXTO
-  RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
-  TERCARIO COMERCIAL/OCIO
-  INFRAESTRUCTURAS
-  PRODUCTIVO
-  DOTACIONAL
-  VERDE

-  LIMITE DE SECTOR
-  LIMITE DE ÁREA HOMOGÉNEA
-  LIMITE TÉRMINO MUNICIPAL



Plan Especial de Mejora Urbana
 ANTIGUA CARRETERA NACIONAL, Nº 39

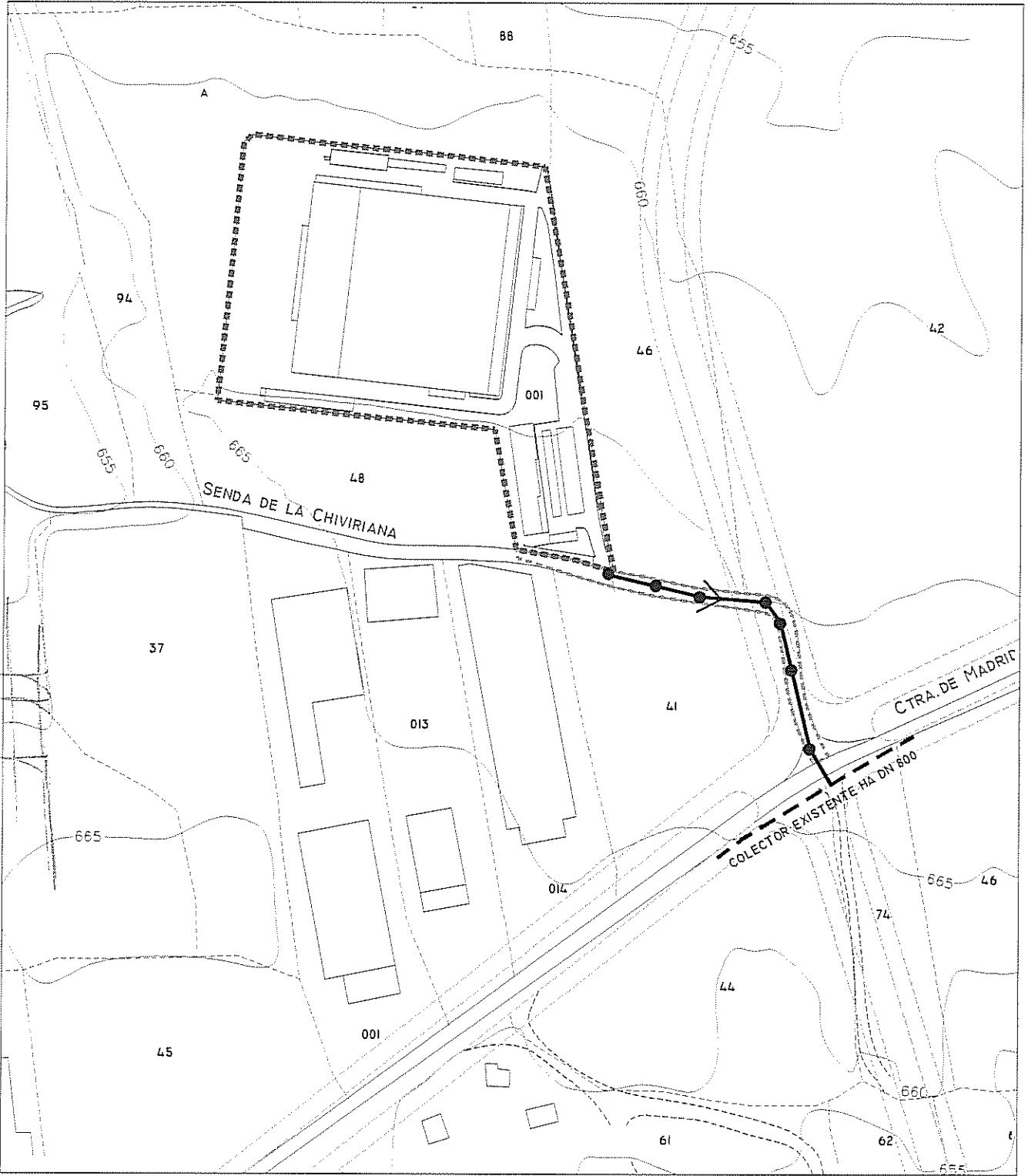
05 N 
 USOS GLOBALES DEL PLAN GENERAL DICIEMBRE 2009

Javier Solano Hércules Territorial
 1:12.500 





- ⋯⋯⋯⋯⋯⋯ RED DE SANEAMIENTO (PLUVIALES) EXISTENTE
- — — — — RED DE SANEAMIENTO (RESIDUALES) EXISTENTE
- ⋯⋯⋯⋯⋯⋯ RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE EXISTENTE
- LINEA ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN EXISTENTE
- ⋯⋯⋯⋯⋯⋯ LINEA ELÉCTRICA DE MEDIA TENSIÓN EXISTENTE
- ⋯⋯⋯⋯⋯⋯ LINEA TELEFÓNICA EXISTENTE



SANEAMIENTO (AGUAS RESIDUALES)

- RED DE SANEAMIENTO (AGUAS RESIDUALES) EXISTENTE
- ACOMETIDA A LA RED DE SANEAMIENTO (AGUAS RESIDUALES)
- ⊙ POZO DE REGISTRO



- ==== LÍMITE DEL AMBITO DEL
- ==== ZONA DE CONEXIONES I



"2" SUP. = 222.35 M2

"H" SUP. = 238.66 M2

"3" SUP. = 126.05 M2

"I" SUP. = 164.36 M2

"C" SUP. = 98.77 M2

"A" SUP. = 2467.40 M2

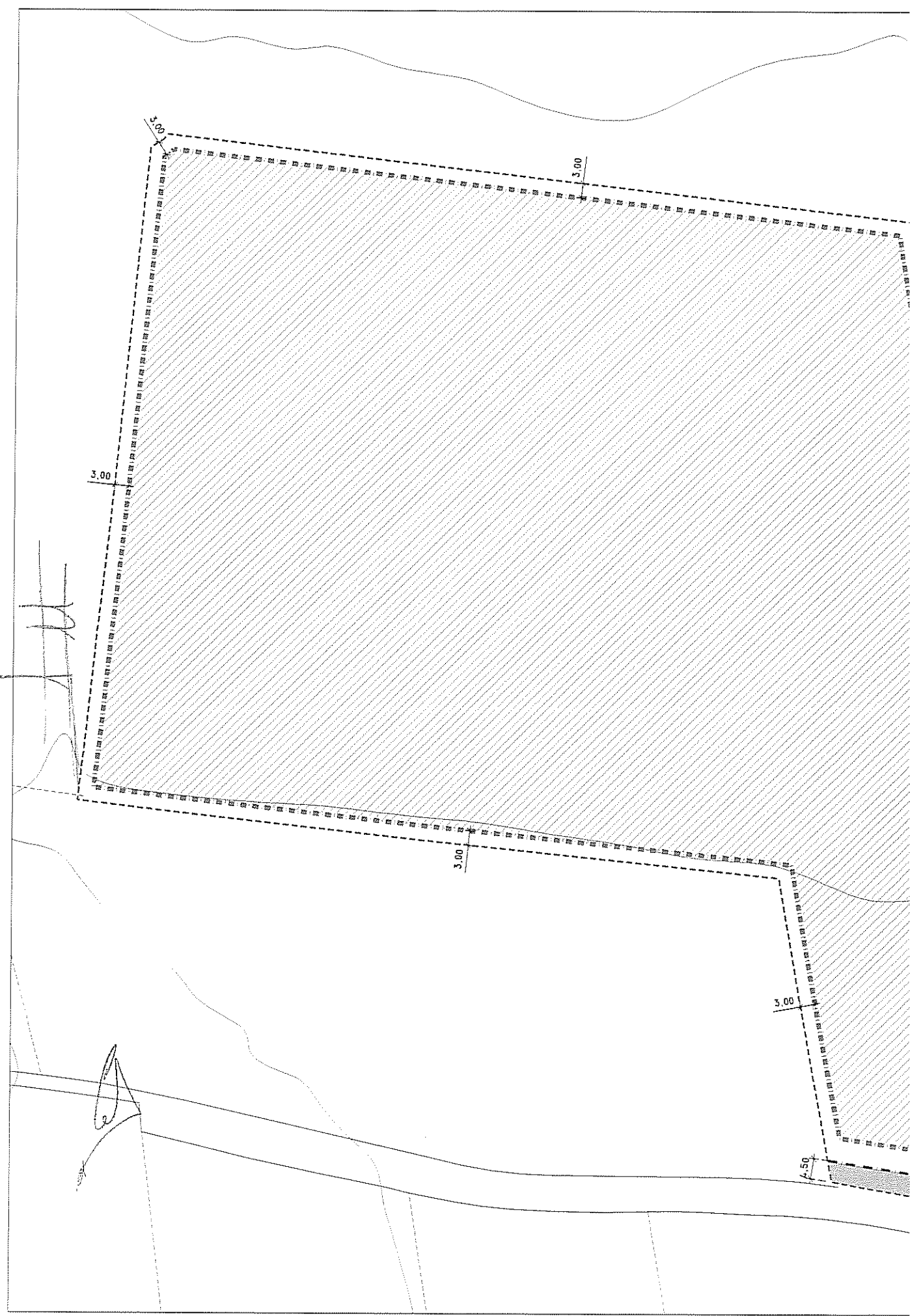
"B" SUP. = 7775.5 M2

"E" OFICINAS
PLANTA BAJA: 402 M2
PLANTA ALTA: 402 M2

"D" SUP. = 131.33 M2

"G" SUP. = 311.35 M2

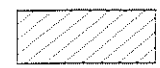
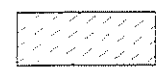
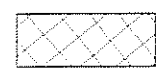
"F" SUP. = 656.64 M2

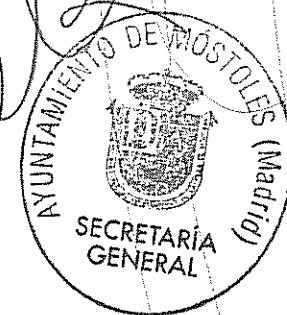


DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento que antecede, compuesto de ...56... páginas numeradas de la1..... a la56..... y rubricado marginalmente por el Secretario General que suscribe, ha sido aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ por resolución de Pleno de fecha 11 MARZO 2010

Móstoles, 11 MARZO 2010
 El Secretario General
 POR SUSTITUCIÓN

- LÍMITE DEL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL
- RETRANQUEOS
- CESIÓN
- ALINEACIONES

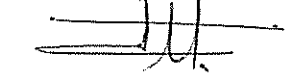
-  FASE I REHABILITACIÓN DE NAVE
-  FASE II REHABILITACIÓN Y AMPLIACIÓN EDIFICIO OFICINAS
-  FASE III AMPLIACIÓN DE NAVE

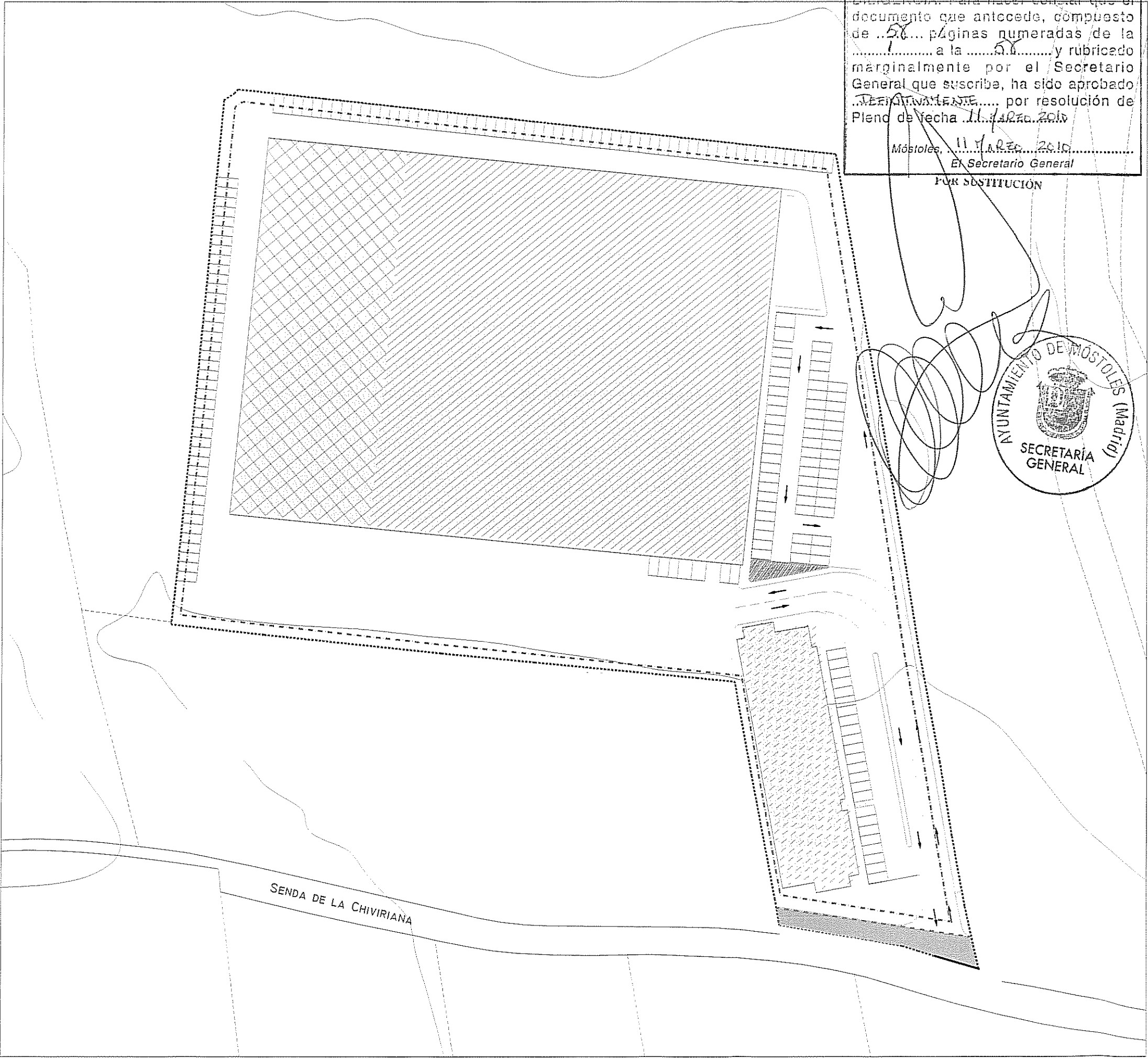


PARA LA EJECUCIÓN DE LAS FASES I Y II NO ES NECESARIA LA TRAMITACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO SI SE CUMPLE CON LAS DISPOSICIONES DE LAS "DETERMINACIONES TRANSITORIAS" DE LA ORDENACIÓN ZV-AE-4
 PARA LA EJECUCIÓN DE LA FASE III ES NECESARIA LA TRAMITACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO O PRESENTACIÓN DE GARANTÍA QUE SE DETERMINE POR LA ADMINISTRACIÓN.

 AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES
 SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento que antecede, compuesto de ...58... páginas numeradas de la1... a la ...58... y rubricado marginalmente por la Concejala-Secretaria que suscribe, ha sido aprobado por resolución de Junta Gobierno Local de fecha 22.12.09

Móstoles, 22.12.09
 La Concejala-Secretaria




  **Plan Especial de Mejora Urbana**
 ANTIGUA CARRETERA NACIONAL, Nº 39

11
 PLANO DE IMAGEN FINAL (NO VINCULANTE) N 1
 DICIEMBRE 2009

Escala: 1:1000
 Javier Solano Hercesa Inmobiliaria