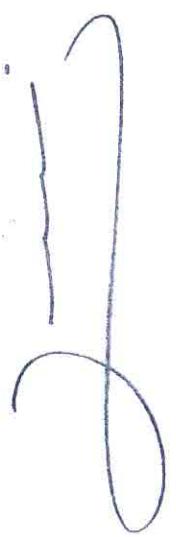


PLAN PARCIAL DEL SECTOR PAU-5, EN
DESARROLLO DEL VIGENTE PLAN GENERAL
DE MÓSTOLES.

PROMOTOR:



- CONSEJERÍA DE ECONOMÍA
E INNOVACIÓN TECNOLÓGICA.
IMADE
- AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES



M E M O R I A

SUMARIO

1.-	MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.....	2
1.1.-	ANTECEDENTES.....	2
1.1.1.-	La legislación del suelo y urbanismo vigente en la Comunidad de Madrid	2
1.1.1.1.-	Suelo y urbanismo	2
1.1.1.2.-	Régimen jurídico y procedimiento administrativo	3
1.1.1.3.-	Expropiación Forzosa	4
1.1.1.4.-	Administración local	4
1.1.1.5.-	Edificación.....	4
1.1.1.6.-	Patrimonio	5
1.1.1.7.-	Patrimonio Histórico.....	5
1.1.1.8.-	Carreteras	5
1.1.1.9.-	Vías pecuarias	6
1.1.1.10.-	Medio Ambiente y Protección de la Naturaleza.....	6
1.1.1.11.-	Aguas y saneamiento	7
1.1.1.12	Electricidad y gas.....	8
1.1.1.13.-	Transportes terrestres	8
1.1.1.14.-	Barreras arquitectónicas	8
1.1.1.15.-	Contratos de las Administraciones Públicas	9
1.1.1.16.-	Servidumbres aeronáuticas	9
1.1.1.17.-	Protección civil	9
1.1.2.-	Antecedentes	10
1.1.2.1.-	El Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles.....	10
1.1.2.2.-	Determinaciones específicas establecidas en el Plan de Sectorización del sector PAU-5.....	10
1.1.2.3.-	Determinaciones establecidas en la LSCM 9/01	21
1.1.2.4.-	Cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Municipio	23
1.1.2.5.-	Cesión de suelo a la Comunidad de Madrid.....	23
1.1.2.6.-	Concurso público para el desarrollo del sector PAU-5 de Móstoles	24
1.1.3.-	El Plan Parcial del sector PAU-5 es de promoción pública.....	24
1.1.4.-	Equipo Técnico Redactor.....	24
1.1.5.-	El documento del Plan Parcial que fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento, información pública, informes sectoriales y alegaciones	27
1.1.5.1	Innovaciones introducidas en el Plan Parcial respecto al contenido del documento que se aprobó inicialmente	54
1.2.-	INTRODUCCIÓN	55
1.2.1.-	Objeto del Plan Parcial	56
1.2.2.-	Ámbito territorial del Plan Parcial.....	56
1.3.-	JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PAU-5.....	56
1.3.1.-	Viabilidad de la formulación pública	58
1.4.-	INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	59
1.4.1.-	Localización y marco geográfico	59
1.4.2.-	Características naturales del territorio	59
1.4.3.-	Inventario de edificaciones existentes	68
1.4.4.-	Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.....	72
1.4.5.-	Vías pecuarias	80
1.4.5.1.-	Introducción	80
1.4.5.2.-	Normativa sobre Vías Pecuarias	83
1.4.5.3.-	Las Vías Pecuarias en la Ley 3/95	84
1.4.5.4.-	Consecuencias de carácter urbanístico	88
1.4.5.5.-	Normativa de la Comunidad de Madrid	92
1.4.5.6.-	Conclusiones urbanísticas	98
1.4.5.7.-	La Vía Pecuaria "Vereda Segoviana"	99

1.5.-	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN FUNCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA	104
1.5.1.-	Condicionantes de la Información	104
1.5.2.-	Condicionantes del Plan General. Normas particulares del Plan General para el desarrollo pormenorizado del suelo urbanizable no programado	105
1.5.3.-	Condicionantes de la promoción	105
1.5.4.-	Objetivos	106
1.5.5.-	Criterios.....	107
1.6.-	EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE ALTERNATIVAS. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA Y ACREDITACIÓN DE LA CONEXIÓN DE LA UNIDAD FUNCIONAL PROPUESTA CON LAS ÁREAS COLINDANTES	108
1.6.1.-	Análisis de alternativas	108
1.6.2.-	La ordenación pormenorizada propuesta	109
1.6.2.1.-	Características de la Red de Comunicaciones.....	113
1.6.2.2.-	Calificación pormenorizada de los usos del suelo.....	116
1.6.2.3.-	Estructura urbanística y red de zonas verdes y espacios libres de niveles general y local.....	117
1.6.2.4.-	Cumplimiento de las disposiciones específicas del Plan General y del Plan de Sectorización	117
1.6.2.5.-	Justificación de que la intensidad edificatoria establecida en el sector es compatible con el aprovechamiento unitario de reparto	118
1.6.2.6.-	Cumplimiento de las cesiones y reservas de suelo para Redes Públicas para Infraestructuras, equipamientos y Servicios urbanos, exigidas en la LSCM 9/01	126
1.6.2.7.-	Aplicación de las Leyes 25/88 y 3/91, de Carreteras del Estado y la Comunidad de Madrid.....	123
1.6.2.8.-	Reserva de suelo para la posible ampliación de la autovía N-V	129
1.6.2.9.-	Infraestructuras de servicios	131
1.6.3.-	Justificación de la conexión del sector con las áreas colindantes	137
1.6.4.-	Consideración en el entorno y de la implantación de las construcciones y actividades, con expresión de movimientos de tierras, variación de cursos de agua, emisiones contaminantes, previsión de residuos sólidos e impactos visuales próximos y lejanos	137
1.6.5.-	Establecimiento de la ponderación de los usos pormenorizados y tipologías resultantes de la subzonificación	138
1.6.6.-	Justificación de la posibilidad de ejecutar el Plan Parcial	139
1.7.-	UNIDAD DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE EJECUCIÓN	139
1.8.-	TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL	140
A.-	ANEXO PRIMERO A LA MEMORIA.....	141
A.1	CUADROS DE CARACTERÍSTICAS	142
A.1.1	Características del sector	142
A.1.2	Redes de nivel Supramunicipal, General y Local	142
A.1.3	Calificación pormenorizada de los usos del suelo del sector	145
A.1.4	Superficies de suelo neto con uso lucrativo.....	145
A.1.5	Superficie de suelo con uso lucrativo a ceder al Municipio	146
A.1.6	Superficie de suelo neto con uso lucrativo particular.....	146
A.1.7	Cesiones gratuitas y obligatorias de suelo para Redes de niveles Supramunicipal, General y Local	147
A.2	SÍNTESIS DE LA MEMORIA	147
A.3	REPARTO DE SUPERFICIES EDIFICABLES EN EL SECTOR.....	149

A.4	DATOS DE INTERÉS PARA EL CONSORCIO URBANÍSTICO PÚBLICO, BENEFICIARIO DE LA EXPROPIACIÓN DEL SUELO DEL SECTOR Y DE LAS REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.....	150
A.4.1	Conceptos	150
A.4.2	Equivalencias entre las superficies de Parcela Bruta Particular y la Parcela Neta Particular	151
A.4.3	Aprovechamientos lucrativos de las parcelas	151
A.4.3.1	Número de instalaciones de uso industrial y terciario.....	151
A.4.3.2	Superficie máxima edificable	152
B.-	ANEXO SEGUNDO A LA MEMORIA CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 48.2 APARTADO a) DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.....	153
B.1	JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUADA CONEXIÓN, AMPLIACIÓN O REFUERZO, DE TODAS Y CADA UNA DE LAS INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES Y SUPRAMUNICIPALES, CUYA PRESTACIÓN HA DE UTILIZAR LA POBLACIÓN FUTURA EN EL SUPUESTO DE SER RESIDENTES PERMANENTES	154
B.1.1	En cuanto a las infraestructuras.....	154
B.1.2	En cuanto a los equipamientos	155
C.-	ANEXO TERCERO A LA MEMORIA: CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 48.2, APARTADO b) DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.....	157
C.1	ARTÍCULO 48.2.b)	158
C.1.1	Abastecimiento de agua	158
C.1.2	Saneamiento y depuración de aguas residuales y pluviales	160
C.1.3	Red de energía eléctrica	161
C.1.4	Telecomunicaciones.....	163
C.1.5	Red de Gas Natural.....	165
D.-	ANEXO CUARTO A LA MEMORIA	167
D.1.-	GENERALIDADES	168
D.2.-	CAUDALES ESTIMATIVOS DE AGUAS	170
D.2.1	Caudal de aguas negras residuales.....	170
D.2.2	Caudal de aguas pluviales	171
D.3.-	ARROYOS DE VERTIDO DE LAS AGUAS PLUVIALES	179
D.4.-	TRAZADO DEL COLECTOR DE RESIDUALES Y SITUACIÓN PREVISTA DE LA ACOMETIDA AL COLECTOR GENERAL.....	179
E.-	ANEXO QUINTO A LA MEMORIA	180
E.0	CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 48.2 APARTADO e) DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID	181
E.1	INTRODUCCIÓN	181
E.2	METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA REALIZACIÓN DE PLANES DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS	183
E.2.1	Descripción y análisis de posibles riesgos	183

E.2.2	Catálogo de recursos disponibles ante supuestos catastróficos	183
E.2.3	Tipos de Alarma	185
E.3	PLAN DE EMERGENCIA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS.....	185
E.3.1	Situación y emplazamiento	185
E.3.2	Datos de interés de la urbanización	187
E.3.3	Descripción y análisis de posibles riesgos reales	189
E.3.4	Catálogo de recursos ante posibles riesgos	201
E.3.4.1	Recursos Asistenciales	201
E.3.4.2	Recursos de Protección	202
E.3.4.3	Recursos Municipales	202
E.3.4.4	Medios de desplazamiento	208
F.-	ANEXO SEXTO A LA MEMORIA CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 78/1999, DE 27 DE MAYO, POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA EN LA COMUNIDAD DE MADRID.	209
G.-	ANEXO SÉPTIMO A LA MEMORIA UNIDADES BÁSICAS SUPLEMENTARIAS Y DERIVADAS UTILIZADAS EN ESTE PROYECTO, SEGÚN LA LEGISLACION VIGENTE DE PESAS Y MEDIDAS. LEY 3/1985, DE 18 DE MARZO (BOE 19). REAL DECRETO LEGISLATIVO 1296/1986, DE 28 DE JUNIO (BOE 30) Y REAL DECRETO 1317/1989, DE 27 DE OCTUBRE (BOE DE 3 DE NOVIEMBRE).....	211
2.-	NORMAS URBANÍSTICAS.....	215
TÍTULO 1.-	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	216
Artículo 1.1.1	Naturaleza y Ámbito territorial	216
Artículo 1.1.2	Vigencia	216
Artículo 1.1.3	Efectos	216
Artículo 1.1.4	Interpretación del Plan Parcial	217
Artículo 1.1.5	Infracciones	217
Artículo 1.1.6	Adecuación a las determinaciones del Plan de Sectorización y del Plan General	217
Artículo 1.1.7	Documentos del Plan Parcial y grafismos	218
TÍTULO 2.-	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	218
Artículo 2.1.1	Clasificación del suelo	218
Artículo 2.1.2	Estudios de Detalle	218
Artículo 2.1.3	Parcelaciones	219
Artículo 2.1.4	Proyectos de Urbanización	219
Artículo 2.1.5	Conservación de la urbanización	233
TÍTULO 3.-	NORMAS DE EDIFICACIÓN. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO.....	233
Artículo 3.1.1	Objeto. Remisión al Plan General y al Plan de Sectorización	233
Artículo 3.1.2	Condiciones sobre protección de vibraciones en los edificios	234
Artículo 3.1.3	Zonificación acústica	234

TÍTULO 4.-	NORMAS DE EDIFICACIÓN. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS	234
Artículo 4.1.1	Condiciones técnicas	234
TÍTULO 5.-	NORMAS DE EDIFICACIÓN. CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODAS LAS ZONAS	236
Artículo 5.1.1	Condiciones de volumen	236
Artículo 5.1.2	Alineaciones y rasantes	237
Artículo 5.1.3	Altura máxima sobre rasante. Número de plantas	237
Artículo 5.1.4	Condiciones higiénicas	237
Artículo 5.1.5	Condiciones de accesibilidad	238
Artículo 5.1.6	Condiciones de uso	238
Artículo 5.1.7	Condiciones de conservación y mantenimiento	238
Artículo 5.1.8	Condiciones estéticas	239
Artículo 5.1.9	Cerramiento de parcela	239
TÍTULO 6.-	RÉGIMEN DE LOS USOS.....	240
Artículo 6.1.1	Remisión al Plan General y al Plan de Sectorización	240
TÍTULO 7.-	NORMAS COMPLEMENTARIAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS DERIVADAS DEL INFORME DEFINITIVO DE ANÁLISIS AMBIENTAL	240
Artículo 7.1.1	Vías Pecuarias.....	240
Artículo 7.1.2	Evaluación Ambiental.....	241
Artículo 7.1.3	Yacimientos arqueológicos	241
Artículo 7.1.4	Espacios Libres	242
Artículo 7.1.5	Infraestructuras eléctricas	242
Artículo 7.1.6	Residuos	242
Artículo 7.1.7	Vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento	242
Artículo 7.1.8	Publicidad y antenas	242
Artículo 7.1.9	Abastecimiento de agua.....	243
TITULO 8	NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.....	243
CAPÍTULO 8.1	DEFINICIÓN DE LAS ZONAS	243
Artículo 8.1.1	Definición.....	243
CAPÍTULO 8.2	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RED VIARIA	243
Artículo 8.2.1	Definición y Carácter	243
Artículo 8.2.2	Clases.....	243
Artículo 8.2.3	Usos	244
Artículo 8.2.4	Afección al dominio público pecuario	244
CAPÍTULO 8.3	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ESPACIOS LIBRES DE LA PROTECCIÓN DE LA N-V	244
Artículo 8.3.1	Definición y Carácter	244
Artículo 8.3.2	Usos	244

CAPÍTULO 8.4	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES ARBOLADOS.....	244
Artículo 8.4.1	Definición y Carácter	244
Artículo 8.4.2	Clases.....	245
Artículo 8.4.3	Condiciones sobre la ordenación	245
Artículo 8.4.4	Condiciones de volumen	245
Artículo 8.4.5	Condiciones estéticas y de composición	245
Artículo 8.4.6	Condiciones de uso	245
CAPÍTULO 8.5	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA EQUIPAMIENTOS SOCIALES	246
Artículo 8.5.1	Definición y Carácter	246
Artículo 8.5.2	Condiciones sobre la ordenación	246
Artículo 8.5.3	Condiciones sobre el volumen.....	246
Artículo 8.5.4	Condiciones de uso.....	247
Artículo 8.5.5	Dotación de aparcamiento	247
CAPÍTULO 8.6	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SERVICIOS URBANOS	247
Artículo 8.6.1	Definición y Carácter	247
Artículo 8.6.2	Usos	248
CAPÍTULO 8.7	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARQUE TECNOLÓGICO INDUSTRIAL.....	248
Artículo 8.7.1	Definición y Carácter	248
Artículo 8.7.2	Condiciones sobre la ordenación	248
Artículo 8.7.3	Condiciones sobre el volumen.....	248
Artículo 8.7.4	Condiciones de uso	249
Artículo 8.7.5	Dotación de aparcamiento	250
Artículo 8.7.6	Possible creación de un minipolígono en las Parcelas 5.2 y 5.3 del Plano OP.1.A de Parcelación indicativa	250
CAPÍTULO 8.8	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARQUE TECNOLÓGICO TERCIARIO.....	252
Artículo 8.8.1	Definición y Carácter	252
Artículo 8.8.2	Condiciones sobre la ordenación	252
Artículo 8.8.3	Condiciones sobre el volumen.....	253
Artículo 8.8.4	Condiciones de uso	253
Artículo 8.8.5	Dotación de aparcamiento	254
CAPÍTULO 8.9	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ESPACIO LIBRE PRIVADO DE AMPLIACIÓN DE CENTRO TECNOLÓGICO EXISTENTE	254
Artículo 8.9.1	Definición y Carácter	254
Artículo 8.9.2	Condiciones de uso	254
CAPÍTULO 8.10	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CENTRO DE SERVICIOS	254
Artículo 8.10.1	Definición y Carácter	254
Artículo 8.10.2	Condiciones sobre la ordenación	254
Artículo 8.10.3	Condiciones sobre el volumen.....	255
Artículo 8.10.4	Condiciones de uso	255
Artículo 8.10.5	Dotación de aparcamiento	256
Artículo 8.10.6	Gasolineras	256

3.-	ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	257
3.1	PLAN DE ETAPAS	258
3.1.1	Fijación de plazos	259
3.1.2	Actos previos a la ejecución	259
3.1.3	Etapas de urbanización	259
3.1.3.1	Fase Primera	259
3.1.3.2	Fase Segunda.....	260
3.1.4	Etapa edificatoria	260
3.2	COMPROMISOS	261
3.2.1	Calificación del suelo correspondiente a las redes de nivel local	261
3.3	EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	261
3.4	FINANCIACIÓN	262
4.-	DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN	263
4.1	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN	265
4.1.1	Introducción	265
4.1.2	La figura de la unidad de ejecución	265
4.2	NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN	265
4.3	JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN	267
4.3.1	Justificación de la delimitación de una única unidad de ejecución	267
4.3.2	La delimitación cumple con la Normativa vigente	267
4.3.3	Justificación de la viabilidad del sistema de ejecución elegido	268
4.4	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	268
4.4.1	Descripción de la delimitación	269
4.4.2	Relación de coordenadas del perímetro de la unidad de ejecución.....	269
4.5	FIJACIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN POR EXPROPIACIÓN	270
4.6	TRAMITACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN	270

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1 Situación en relación con el término municipal de Móstoles. E/1:50.000
- I.2 Situación en relación con la estructura general y orgánica del Plan General. E/1:10.000
- I.3 Estructura viaria, ordenación y gestión establecida en el Plan General de Móstoles. E/1:10.000
- I.4 Plano catastral. E/1:3.000.
- I.5 PlanoTopográfico, hipsométrico y clinométrico. E/1:3.000.
- I.6 Características naturales del territorio: Usos del suelo y aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros. Expresión del suelo utilizado por la edificación. E/1:3.000
- I.7 Redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios existentes y previstas en el territorio en el Plan General. E/1:3.000.
- I.8 Ortofotografía del ámbito de actuación. E/1:3.000.
- I.9 Delimitación de! Sector y Calificación en usos globales establecidas en el Plan de Sectorización. E/1:3000.
- I.10 Redes públicas de infraestructuras de comunicaciones, espacios libres y equipamientos sociales con señalamiento de los elementos de la red viaria excluidos del ámbito de urbanización establecidos en el Plan de Sectorización. E/1:3.000.
- I.11 Redes publicas de infraestructuras sociales y energéticas establecidos en el Plan de Sectorización. E/1 /3000.

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR

- OP.1 Calificación Pormenorizada de los usos del suelo. E/1:3.000.
- OP.1A Parcelación indicativa. E/1:3.000.
- OP.2 Parcelación e imagen final del sector con carácter indicativo. E/1:3.000.
- OP.3 Plano superpuesto de parcelación, alineaciones y Ortofotografía del ámbito de actuación. E/1:3.000.
- OP.4 Plano general de alineaciones. E/1:3.000.
- OP.4.A Alineaciones. Zona Noreste (Hoja 1). E/1:1.000.
- OP.4.B Alineaciones. Zona Suroeste (Hoja 2). E/1:1.000.
- OP.5.A Secciones transversales y perfiles longitudinales (I). (calles A-B-C-G).
- OP.5.B Perfiles longitudinales (II) (calles D-H-I).
- OP.5.C Perfiles longitudinales (III) (calles E-F-I-J).

PLANOS DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. ENERGÍA ELÉCTRICA. ALUMBRADO. TELECOMUNICACIONES Y GAS NATURAL

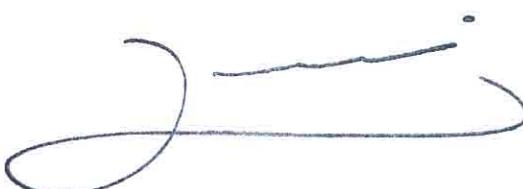
- IS.1 Esquema de la red de infraestructura de abastecimiento de agua.
- IS.2 Esquema de la red de energía eléctrica.
- IS.3 Esquema de la red de alumbrado público.
- IS.4 Esquema de la red de telefonía y transmisión de datos.
- IS.5 Esquema de la red de gas natural.

PLANOS DE LA INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO

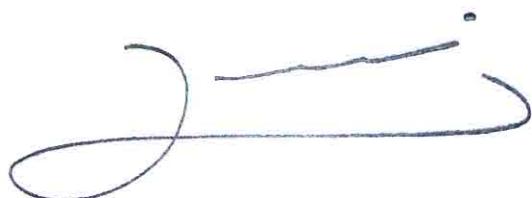
- SA.1 Esquema de la red de saneamiento de aguas pluviales. E/1:3.000.
- SA.2 Esquema de la red de saneamiento de aguas residuales negras. E/1:3.000.

PLANOS DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

- PA.1 Delimitación de las áreas de sensibilidad acústica. E/1:3.000.



I.- MEMORIA

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. M. LARQUIN".

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.

1.1 ANTECEDENTES

1.1.1 La legislación del suelo y urbanismo vigente en la Comunidad de Madrid

Sin ánimo de exhaustividad y limitando el enunciado a las Normas de mayor afección al planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid, son las siguientes relacionadas por materias y por orden cronológico:

1.1.1.1 Suelo y urbanismo

A) Legislación básica estatal

- 1.- Lo que queda vigente del Real Decreto-Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en virtud de la Disposición Derogatoria única de la LS98. (En adelante LS92).
- 2.- 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.
- 3.- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (texto afectado por la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, de 11 de julio), modificada por lo dispuesto en la Ley 55/1999, de 29 de diciembre, y modificada por Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes y vuelta a modificar por lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social. (En adelante LS98).

B) Legislación supletoria estatal

- 1.- 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, el Estatuto de Autonomía, la Ley de Régimen Local y las demás leyes posteriores a su fecha y no esté en contradicción con lo que queda vigente de la LS92 y con lo establecido en la LS98 y con lo dispuesto en la LSCM 9/01.
- 2.- 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 aprueben 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)

C) Legislación de la Comunidad de Madrid

- 1.- 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).
- 2.- Ley 27/1997, de 26 de diciembre (BOCM de 2 de enero de 1998) de regulación de las tasas y precios públicos: artículos 185 y siguientes "Tasas Urbanísticas". Modificado el artículo 188 por Ley 2/1998, de 2 de marzo (BOCM de 9 de marzo).
- 3.- Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación.
- 4.- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificada parcialmente por la Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas. (En adelante LSCM 9/01)
- 5.- Orden de 27 de septiembre de 2001. Instrucciones técnicas del planeamiento urbanístico en la regulación de Centros Comerciales y de Ocio.

D) Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

- 1.- Resolución de 5 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Ayuntamiento de Oviedo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 5 don José María Cadenaba Coya a inscribir un acuerdo municipal de desafectación del subsuelo del Parque de Invierno y constitución de un complejo inmobiliario.

1.1.1.2 Régimen jurídico y procedimiento administrativo

A) Legislación estatal

- 1.- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y su modificación por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

B) Legislación de la Comunidad de Madrid

- 1.- Ley 8/1999, de 9 de abril, de Adecuación de la Normativa de la Comunidad de Madrid a la Ley Estatal 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y a su modificación por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

1.1.1.3 Expropiación Forzosa

A) Legislación estatal

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

1.1.1.4 Administración local

A) Legislación estatal

- 1.- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 11/1999, de 21 de abril.
- 2.- 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.
- 3.- Ley 51/2002, de 27 de diciembre, de Reforma de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, de Regulación de las Haciendas Locales.
- 4.- Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario.

1.1.1.5 Edificación

A) Legislación estatal

- 1.- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, modificada por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.

B) Legislación de la Comunidad de Madrid

- 1.- Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas de Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid.

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

1.1.1.6 Patrimonio

A) Legislación estatal

- 1.- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

B) Legislación de la Comunidad de Madrid

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

1.1.1.7 Patrimonio Histórico

A) Legislación estatal

- 1.- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y sus normas de desarrollo parcial de la Ley:

- Reglamento aprobado por 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

- 1.- Ley 10/2001, de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

1.1.1.8 Carreteras

A) Legislación estatal

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

- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE de 23 de septiembre).
- Orden de 16 de diciembre de 1997 del Ministerio de Fomento, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.

- Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano. Ministerio de Fomento.
- Recomendaciones sobre la bicicleta en la ciudad. Ministerio de Fomento.

B) Legislación de la Comunidad de Madrid

- 1.- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de marzo)
 - Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid (BOCM de 14 de abril). (En adelante Ley y Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid).

1.1.1.9 Vías pecuarias

A) Legislación estatal

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

B) Legislación de la Comunidad de Madrid

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

1.1.1.10 Medio Ambiente y Protección de la Naturaleza

A) Legislación estatal

- 1.- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 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.
- 2.- 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.
- 3.- 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.

- 4.- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- 5.- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- 6.- 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.
- 7.- Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

B) Legislación de la Comunidad de Madrid

- 1.- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid
- 2.- 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.
- 3.- Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid.
- 4.- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid. (En adelante LEACM 2/02).

1.1.1.11 Aguas y saneamiento

A) Legislación estatal

- 1.- 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

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

1.1.1.12 Electricidad y gas

A) Legislación estatal

- 1.- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- 2.- Ley 34/1998, de 7 de octubre, de Hidrocarburos.
- 3.- 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.
- 4.- 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

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

1.1.1.13 Transportes terrestres

A) Legislación estatal

- 1.- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres. Afectada por el RD-L 4/2000
 - Reglamento aprobado por 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).

1.1.1.14 Barreras arquitectónicas

A) Legislación estatal

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

B) Legislación de la Comunidad de Madrid

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

1.1.1.15 Contratos de las Administraciones Públicas

A) Legislación Estatal

- 1.- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- 2.- 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.

1.1.1.16 Servidumbres aeronáuticas

A) Legislación estatal

- 1.- 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.
- 2.- Decreto 584/1972, de 24 de febrero, sobre Servidumbres Aeronáuticas

1.1.1.17 Protección civil

A) Legislación estatal

- 1.- Real Decreto 1547/1980, de 24 de julio, sobre reestructuración de la protección civil (BOE núm. 180, de 28 de julio)
- 2.- Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre protección civil (BOE núm. 22, de 25 de enero de 1985)
- 3.- Real Decreto 1378/1985, de 1 de agosto, sobre medidas provisionales para la actuación en situaciones de emergencia en los casos de grave riesgo, catástrofe o calamidad pública (BOE núm. 191, de 10 de agosto de 1985).
- 4.- 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).
- 5.- 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.
- 6.- Real Decreto 1123/2000, 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).

1.1.2 Antecedentes

1.1.2.1 El Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles.

Móstoles dispone para la ordenación urbana municipal de un Plan General aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en fecha 20 de octubre de 2000.

Actualmente se está revisando y adaptando a lo establecido en la LSCM 9/01. El nuevo Plan General está en la fase de Avance.

El Plan Parcial del sector PAU-5 se propone cumplimentar lo establecido en el Plan de Sectorización, que a su vez desarrolla lo establecido en el Plan General vigente y recoge las previsiones contenidas en el nuevo Plan General.

1.1.2.2 Determinaciones específicas establecidas en el en el Plan de Sectorización del sector PAU-5

El suelo del sector PAU-5 está clasificado por el Plan General como urbanizable, en la categoría de no programado; a su vez, el Plan de Sectorización que se tramita de forma simultánea a este Plan Parcial sectoriza el mismo delimitando formalmente el sector PAU-5 y estableciendo las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, por lo que le es de aplicación el régimen urbanístico establecido en la LSCM 9/01 del suelo urbanizable sectorizado.

El Plan de Sectorización del sector PAU-5 establece, a partir de las propias Normas Urbanísticas del Plan General, las siguientes Normas e Instrucciones Urbanísticas para el desarrollo del sector por el correspondiente Plan Parcial:

“3.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN”

Las Normas Urbanísticas son de aplicación en el ámbito territorial del sector PAU-5, cuya delimitación está definida en el plano nº OE.1 “Delimitación del sector. Calificación en usos globales”.

3.2 NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

En el ámbito territorial del sector PAU-5 son de aplicación las normas generales establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General, epígrafe 2.8, cuyo texto se transcribe a continuación.

2.8.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

2.8.1.- Definición

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que en su conjunto son aptos en principio para ser urbanizados, constituyendo:

- Suelo urbanizable programado, aquel que ha de serlo según el Programa del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles y
 - Suelo urbanizable no programado, aquel que puede serlo mediante la aprobación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, si las circunstancias futuras así lo aconsejasen.
- (...)

2.8.3 Suelo urbanizable programado

2.8.3.1 Definición

Constituyen el suelo urbanizable programado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propio Plan General de Ordenación Urbana y en consecuencia deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en el mismo.

Es el que aparece grafiado como tal en el Plano 10/2 de Clasificación del Suelo, comprende diez sectores o unidades a desarrollar mediante Plan Parcial.

(...)

2.8.3.2 Desarrollo

El desarrollo y ejecución de esta clase de suelo se realizará por medio de los correspondientes Planes Parciales, los cuales deberán respetar e incorporar las determinaciones que para cada uno de ellos se establece en el apartado I de la Memoria de Gestión. El régimen general de cada uno de los distintos usos del suelo y la edificación, establecido en dicho apartado I de la Memoria de Gestión que contiene, a su vez, las necesarias remisiones a las Ordenanzas de las presentes Normas.

Asimismo, se comprende en este clase de suelo los sistemas generales que estructuran urbanísticamente el territorio. Las características de esos sistemas generales y sus exigencias mínimas quedan reguladas de modo específico para cada caso en el apartado I de la Memoria de Gestión.

El desarrollo y ejecución de los sectores que integran esa clase de suelo y de los sistemas generales que le prestan su estructura, se realizará de la manera que se prevé, con pleno valor normativo, en la Memoria de Gestión del presente Plan.

2.8.3.3 Régimen urbanístico

Los propietarios de terrenos de suelo urbanizable programado, podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde en función del aprovechamiento medio que el Plan asigna conforme a su programación, todo ello sin perjuicio del debido cumplimiento de los deberes y obligaciones que la Ley y el Plan establecen para su cumplimiento. Los propietarios de suelo urbanizable programado tendrán derecho al 90% del aprovechamiento global, homogeneizado en cada caso conforme al presente Plan según uso, sector y zona.

2.8.3.4 Obligaciones y cargas de los propietarios de suelo

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado están obligados a:

- 1.- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o en su caso, al órgano urbanístico actuante.
 - a). La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
 - b). En los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el medio, además de los enumerados en el apartado anterior, la superficie de suelo sobre la que se sitúe el exceso de aprovechamiento.
 - c). El diez por ciento del aprovechamiento medio del sector en que se encuentran los terrenos.
- 2.- Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.
 - 3.- Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada y hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.
 - 4.- Edificar los solares en los plazos fijados en el Capítulo I del Título IV de la Ley del Suelo.
 - 5.- Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Para los puntos 3 y 4 deberán si así lo estipula el Plan Parcial, constituirse una entidad urbanística de conservación.

(...)

2.19.3.6 Requisitos para edificios

En suelo urbanizable programado, en tanto no se aprueben Planes Parciales y se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, no se podrán edificar ni levantar otras instalaciones; sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano o ejecutarse aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo.

En el suelo urbanizable programado, una vez aprobado el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

- a). Que hubiese ganado firmeza el acto de aprobación del proyecto de repartelación o de compensación, para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- b). Que en la solicitud de licencia, el particular o, en su caso, el Departamento Ministerial o Entidad que administre bienes estatales, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
- c). Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda, así como para el mantenimiento hasta su recepción definitiva.
- d). Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2.19.3.7 Ejecución

- 1.- Los Planes Parciales que se formulen para cada uno de los sectores, deberán contener su división en polígonos y señalarán el sistema de actuación según las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana.
- 2.- No podrán delimitarse dentro de un mismo sector, polígonos cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, sean superiores al 15%. Cuando éstas sean menores habrá que estar a lo establecido en el art. 37 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- 3.- Los propietarios de terreno urbanizable programado deberán ejecutar los Planes Parciales en el plazo máximo de los cuatro años de cada programa.
- 4.- Los Planes Parciales en desarrollo de cada sector, cuando no se prevea la iniciativa pública, podrá ostentar la misma potestad y redactarlos de oficio el Ayuntamiento".

3.3 NORMAS DE CARÁCTER SECTORIAL

Simultáneamente con las Normas de carácter general, en el ámbito territorial del sector PAU-5 serán de aplicación las normas de los epígrafes siguientes:

3.3.1 Normas de Planeamiento

El Plan de Sectorización del sector PAU-5, deberá ser desarrollado mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial y, en virtud del artículo 45.2.d) de la LSCM 9/01, se formulará, conocerá y tramitará de forma simultánea con el Plan de Sectorización.

El contenido del Plan Parcial se atendrá a lo dispuesto en el Capítulo IV; artículos 47, 48 y 49 de la LSCM 9/01.

3.3.2 Condiciones Generales de la Edificación

Son las establecidas en el epígrafe 3: Normas Generales de Volumen, de higiene, de calidad de la edificación, de las Normas Urbanísticas del Plan General, en el que se regulan las condiciones aplicables a las actividades de construcción y edificación.

3.3.3 Normas de usos, parcelación y edificación

Para la ordenación urbana del territorio del sector PAU-5, y con carácter previo a la fijación de usos pormenorizados e intensidades, determinaciones características del Plan Parcial, se establece una única zona de uso homogéneo: la zona de uso Productivo, que comprende la industria limpia, alta tecnología, investigación y desarrollo.

La normativa urbanística particular es la establecida en las Normas Urbanísticas del Plan General, epígrafe 3.26 "Condiciones de uso", sobre los usos Industrial (B) y Terciario (C), y que se complementa en este Plan de Sectorización mediante la introducción de los siguientes usos entre el uso industrial:

"3.26 Condiciones de uso

B) INDUSTRIA
 (...)

5.B Servicios empresariales

Comprenden las actividades basadas en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.

6.B Industria de Servicios

Actividades industriales de cualquier tipo y actividades terciarias y comerciales".

De acuerdo con el epígrafe 1.7.2.3 del Plan General, son usos prohibidos en el ámbito del sector PAU-5 los siguientes:

- .- Grandes centros y superficies comerciales,
- .- Residencial, excepto el servicio directo al uso característico.

Asimismo, las condiciones urbanísticas específicas particularizadas por este Plan de Sectorización respecto a la Ficha de Características del sector que se contiene en el Plan General, se establecen a su vez en la Ficha de Condiciones para el desarrollo del Plan Parcial que se incluye en el siguiente epígrafe 3.8.

El Plan de Sectorización introduce las siguientes innovaciones con respecto a lo establecido en el Plan General, necesarias para la particularidad y singularidad del desarrollo urbanístico del sector PAU-5:

- los sótanos y semisótanos destinados a garaje o instalaciones propias de los edificios no computarán en la superficie máxima construible que el Plan Parcial asigne a cada zona de ordenanza.
- El número de plantas de los edificios de usos lucrativos no se limita, y se concretará por el Plan Parcial.

3.4 APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Se establece para el área de reparto del sector PAU-5 y el suelo exterior de la red de comunicaciones de nivel general adscrita, un aprovechamiento unitario de reparto de 0,493595 m² edificables de uso industrial, por cada m² de suelo del área de reparto; esto es:

$$AUR = 0,493595 \text{ m}^2/\text{IND/m}^2\text{s.}$$

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación en el sector PAU-5:

- Uso Tecnológico Industrial: 1
- Uso Centro de Servicios: 1
- Uso Tecnológico Terciario: 1,75

3.5 EXIGENCIAS MÍNIMAS EN LO REFERENTE A INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS A QUE SE HA DE AJUSTAR EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

Las Normas de Urbanización son las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General, epígrafes número "6.- Normas de Urbanización" y "1.7.3.3.- Norma Urbanística de Protección de Infraestructuras", complementadas con lo que en este Plan de Sectorización se establece y las normas específicas de las Compañías suministradoras de los servicios.

La particularización de las conexiones de los servicios infraestructurales se establece gráficamente en el plano OE.2.

3.6 CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos se hará por parte del Urbanizador en tanto no se produzca la recepción de las obras por el Ayuntamiento. A partir de entonces se constituirá una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, de acuerdo con el artículo 68 del Reglamento de Gestión, en la que se integren los propietarios de los terrenos comprendidos en el sector, y que se ocupe de la conservación de la urbanización.

3.7 NORMAS DERIVADAS DE LOS INFORMES SECTORIALES Y DE LOS INFORMES PREVIO Y DEFINITIVO DE ANÁLISIS AMBIENTAL

3.7.1 Carreteras.

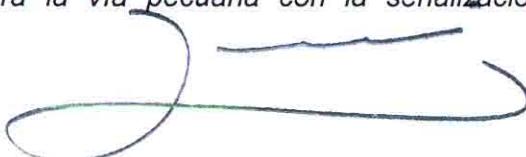
Se respetarán las prescripciones de la Ley de Carreteras, Reglamento General de Carreteras y Orden Ministerial sobre accesos de 16-12-97 en todo lo referente al uso y defensa de las carreteras y a la modificación de los enlaces, accesos o vías de servicio existentes.

Para cualquier solicitud de autorización de obras se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 104 del Reglamento General de Carreteras o el artículo 92 del mismo Reglamento según proceda.

3.7.2 Vías Pecuarias

El Proyecto de Urbanización del sector preverá la pavimentación distintiva de la vía pecuaria Vereda Segoviana en el cruce con las calles del sector. El Proyecto de Urbanización establecerá las características técnicas de los viarios en el cruce con la vía pecuaria de modo que quede garantizado el ejercicio de los usos legales de la Vereda. El Proyecto de Urbanización incluirá una separata en la que se definan todas las actuaciones a realizar en la Vereda, y se remitirá al Órgano competente en materia de vías pecuarias para su informe.

Asimismo, se señalizará la vía pecuaria con la señalización específica de Vías Pecuarias.



15

El Plan Parcial incluirá las determinaciones establecidas en el informe de la Dirección General de Agricultura en relación con la Vereda Segoviana, de fecha 14 de noviembre de 2003.

3.7.3 Evaluación Ambiental

Se someterán a Evaluación Ambiental los Proyectos y actividades establecidos en la LEACM 2/2002.

3.7.4 Yacimientos arqueológicos

El sector no tiene protección arqueológica. Si el desarrollo de los trabajos de ejecución del sector pusiese en evidencia la existencia de cualquier resto arqueológico se cumplirá la Norma Urbanística de Protección Arqueológica establecida en el Plan General y la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

3.7.5 Espacios Libres

Se utilizarán en las plantaciones especies de arbolado y arbustivas autóctonas, poco consumidoras de agua.

Se almacenará adecuadamente la tierra vegetal retirada en la ejecución de la obra de urbanización para utilizarla en la revegetación de los espacios libres.

En todas los espacios libres públicos se instalarán sistemas de riego automático con las siguientes condiciones:

Utilización de programadores de riego.

Riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas.

Instalación de detectores de humedad en el suelo.

La red de riego será independiente de la de distribución de agua potable y dispondrá una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

3.7.6 Residuos

El destino de los residuos inertes producidos en el sector deberá cumplir lo dispuesto tanto en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de junio de 2001, como en el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 21 de febrero de 2002 y publicado en el BOCM con fecha 8 de abril.

3.7.7 Vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento

Todos los caudales de vertidos líquidos procedentes de las industrias que se establezcan en el sector, deberán cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos líquidos, industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo.

3.7.8 Contaminación acústica.

Las áreas de sensibilidad acústica son las definidas en el plano PA-1 del Estudio de Incidencia Ambiental.

Se establece una zona de transición acústica paralela a la N-V en la que se limitan los usos del suelo.

Se limitan los usos de equipamientos sociales, cuyo suelo queda incluido en un área de sensibilidad Tipo III, a aquellos compatibles con el nivel acústico de esta área.

El Proyecto de Urbanización propondrá las medidas que permitan mantener la limitación de velocidad en el sector en 30 km/h.

En su caso, se adoptarán medidas de refuerzo del aislamiento en aquellos edificios que lo requieran.

3.7.9 Calidad hídrica

La depuración de las aguas residuales se hará tal y como se establece en el Informe, y como resultado de los acuerdos alcanzados con el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Móstoles.

La red de saneamiento es separativa, con acometidas independientes en cada parcela.

La conexión del colector de aguas residuales se hará en el colector existente paralelo a la N-V, previa hinca.

El Proyecto de Urbanización definirá los elementos que han de interponerse previo el vertido de las aguas pluviales al colector, y remitirse al documento para su informe a la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental.

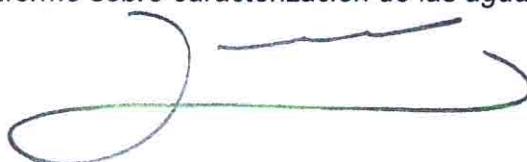
Se contará con un registro de efluentes, tal y como se establece en el artículo 27 de la Ley 10/1993, de 26 de octubre, de la Comunidad de Madrid, en cada parcela destinada al uso industrial que se definirá en el Proyecto de Urbanización.

3.7.10 Calidad de suelos y aguas subterráneas.

Se debe completar el estudio de caracterización del suelo en cuanto a la toma de muestras, su resultado y la correspondiente interpretación y presentarse a la Dirección General para su supervisión antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

La toma de muestras se hará en los puntos indicados en el plano incluido en el Informe.

Previamente al inicio de las obras de urbanización se presentará en la Dirección General un informe sobre caracterización de las aguas subterráneas.



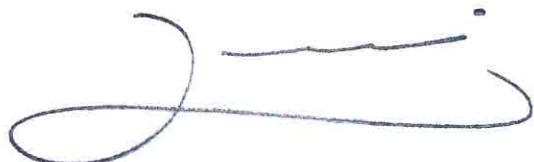
17

3.7.11 Vigilancia Ambiental

La Vigilancia Ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de cada una de las condiciones contenidas en el Estudio de Incidencia Ambiental y en el Informe definitivo de Análisis Ambiental, de forma que se cumplan las previsiones contenidas en los epígrafes i) y j) del artículo 16 de la Ley 2/2002.

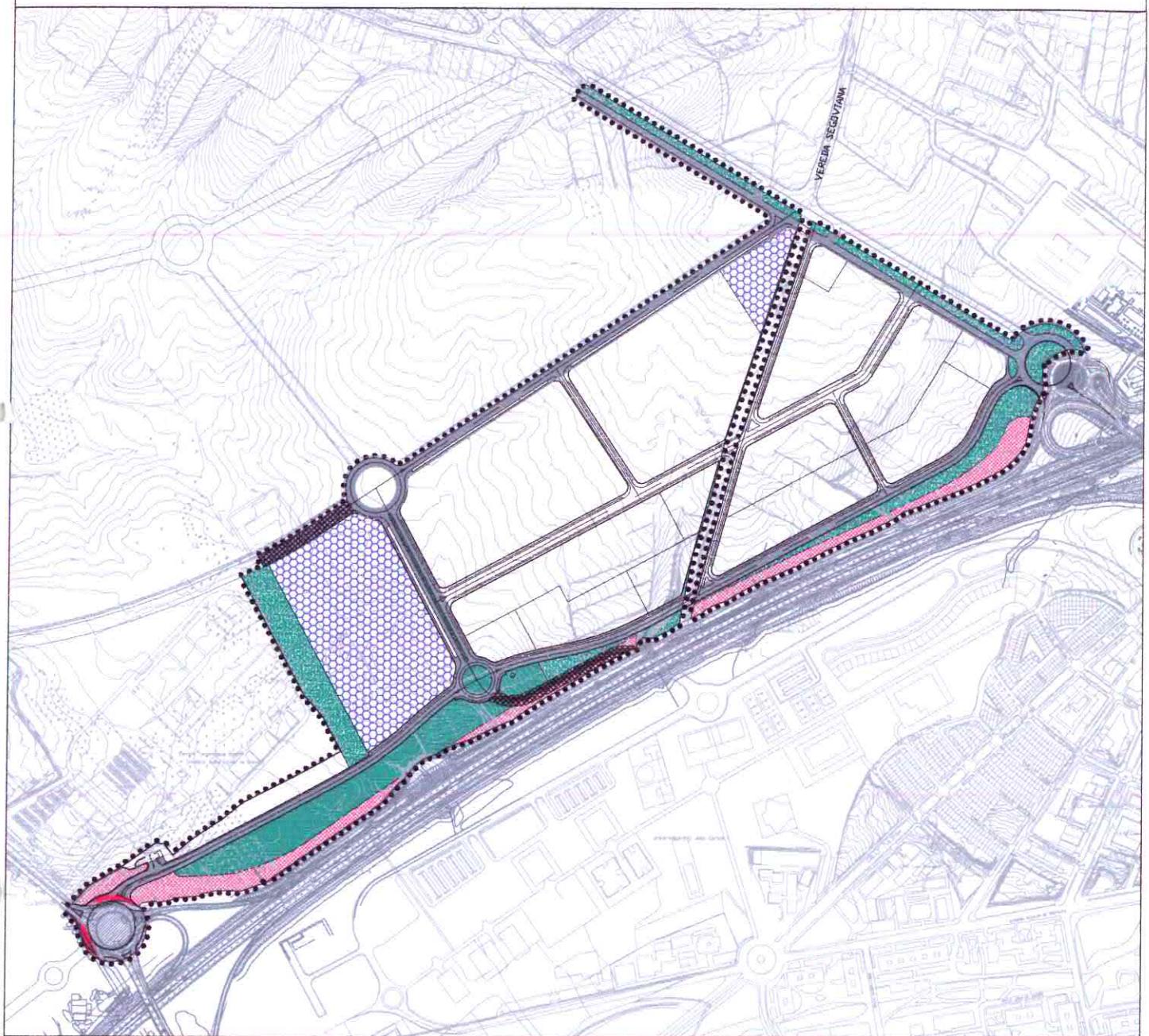
La periodicidad de realización de controles y remisión de informes se justificará en el Estudio de Vigilancia Ambiental.

3.8 FICHA DE CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SECTOR PAU-5

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. M. Jiménez".

FICHA DE CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SECTOR PAU-5		
SITUACIÓN: Margen derecha de la N-V, en Móstoles		
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial	
GESTIÓN	Expropiación	
Sistema de actuación		
OBJETIVOS:		
Establecimiento de las determinaciones de ordenación pormenorizada de la ordenación urbanística del sector PAU-5 necesarias para acometer la transformación urbanizadora del territorio del sector, completando la ordenación establecida en el Plan General de Móstoles y en el Plan de Sectorización. Ordenar en el sector PAU-5 la nueva fachada a la N-V. El sector PAU-5 se configura como una nueva área de centralidad municipal y comarcal de usos productivos de tecnología avanzada y actividades terciarias. Configurar un espacio urbano de calidad en el que tengan cabida las iniciativas industriales y de actividades empresariales vinculadas al uso de nuevas tecnologías. Prever la localización de dotaciones públicas municipales y supramunicipales complementarias de los usos industriales, tecnológicos y terciarios. Prever la dotación adecuada de aparcamiento de uso público para los vehículos que utilicen de forma esporádica o continuada en el sector. Fomentar un desarrollo urbano equilibrado y sostenible, como herramienta para la gestión responsable de los recursos y para asegurar su transmisión a las generaciones futuras. Diversificar la oferta de tipologías productivas dando cabida al mayor número de iniciativas. Fomentar y animar la acción conjunta de todos los agentes capacitados para intervenir en el desarrollo del sector PAU-5. Fomentar y producir espacios públicos significados, de gran fuerza expresiva, que faciliten su reconocimiento y permitan su identificación como propios de la actuación urbanística del sector PAU-5. El sector PAU-5 establece sus accesos desde la N-V mediante enlaces ya ejecutados o en fase de ejecución. Resolver el enlace con las infraestructuras ya existentes o previstas, de abastecimiento de agua, gas natural, energía eléctrica, saneamiento y de telefonía y transmisión de datos. Ordenar las edificaciones y los usos en el sector de forma que se respete el paisaje del entorno.		
CRITERIOS: El Plan Parcial complementará y remata la ordenación estructurante establecida en el Plan General y el Plan de Sectorización, facilitando la consecución de los objetivos establecidos, preservando adecuadamente el medio físico y el paisaje.		
USOS Y TIPOLOGÍAS: Uso tecnológico industrial, centro de servicios y tecnológico terciario en tipología aislada. Equipamientos Sociales. Espacios Libres arbolados.		
DATOS NUMÉRICOS		
Superficie interior del sector	667.005,08 m ² s	
Superficie del suelo de la red de nivel supramunicipal interior al sector obtenida para el uso y dominio públicos.	9.030,52 m ² s	
Superficie del suelo de la red de nivel general exterior adscrito para su obtención al sector PAU-5	12.561,38 m ² s	
Área de reparto	Sector PAU-5	
Aprovechamiento unitario de reparto	0,493595 m ² edificables de uso industrial por metro cuadrado de suelo	
Coeficientes de ponderación: Uso Tecnológico Industrial, $\alpha = 1$ Uso Centro de Servicios, $\alpha = 1$ Uso Tecnológico Terciario, $\alpha = 1,75$		
Redes públicas interiores y adscritas: - Nivel Supramunicipal: - Glorieta en la M-856 obtenida para el dominio y uso públicos 9.030,52 m ² s - Ampliación de la glorieta en la M-856 1.551,90 m ² s - Espacios libres de protección de la N-V 32.225,45 m ² s - Monetarización equivalente a una cesión de suelo de 17.526,05 m ² s 17.526,05 m ² s - Nivel general: - Espacios libres arbolados 51.669,73 m ² s - Equipamientos sociales 76.955,10 m ² s - Red viaria * Interior al sector 78.536,17 m ² s * Exterior al sector 12.561,38 m ² s - Nivel local: de acuerdo con la LSCM 9/01.		
OTRAS CONDICIONES: El desarrollo del sector asume la carga económica resultante de la ejecución de la glorieta en la M-856, cuya cuantía resulta del Acuerdo de Pleno de 13 de noviembre de 2003 y asciende a 2.276.205,11 €, y la correspondiente a la participación en la ejecución de las necesarias nuevas infraestructuras sociales y energéticas. Se asigna al desarrollo del sector la carga económica de 900.000 € correspondiente a la participación en el desvío o soterramiento de la línea de AT 220 KV que atraviesa el sector.		

FICHA DE CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SECTOR PAU 5



••••• LIMITE DEL AMBITO TERRITORIAL DEL SECTOR PAU-5

	REDES PUBLICAS	
	NIVEL SUPRAMUNICIPAL	NIVEL GENERAL
SUPERFICIE DE SUELO INTERIOR DEL SECTOR PAU-5 S=667.005,08 m ² s	RED SUPRAMUNICIPAL OBTENIDA PARA EL USO Y DOMINIO PUBLICOS (GLORIETA EN LA M-856) S = 9.030,52 m ² s	ESPACIOS LIBRES ARBOLADOS S = 51.669,73 m ² s
RED SUPRAMUNICIPAL INTERIOR YA OBTENIDA PARA EL USO Y DOMINIO PUBLICO S= 9.030,52 m ² s	RED VIARIA : AMPLIACION DE LA GLORIETA EN LA M-856 S = 1.551,90 m ² s	EQUIPAMIENTOS SOCIALES S = 76.955,10 m ² s
SUPERFICIE DE SUELO DE LA RED GENERAL EXTERIOR ADSCRITA AL SECTOR PAU-5 S= 12.561,38 m ² s	ESPACIOS LIBRES DE PROTECCION DE LA N-V S = 32.225,45 m ² s	RED VIARIA INTERIOR AL SECTOR : CALLES Y ACERAS S = 78.536,17 m ² s

J. Jiménez

1.1.2.3 Determinaciones establecidas en la LSCM 9/01

El contenido de los Planes Parciales que desarrollan el suelo urbanizable se establece, en los artículos 47 al 49 y 59 de la LSCM 9/01, cuyo texto se transcribe a continuación

"CAPÍTULO IV. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO

SECCIÓN 1ª PLANES PARCIALES

Artículo 47. Función

1. *El Plan Parcial desarrolla el Plan General o el Plan de Sectorización para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.*
2. *Cuando, en suelo urbano no consolidado, los Planes Parciales tengan por objeto operaciones de reurbanización, reforma, renovación o mejora urbanas se calificarán de reforma interior.*
3. *El Plan Parcial podrá modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General sobre el ámbito o sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresamente que las mismas:*
 - a) *Tienen por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de éstas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas.*
 - b) *Sean congruentes con la ordenación estructurante del Plan General o del Plan de Sectorización.*

Artículo 48. Contenido sustantivo

1. *El Plan Parcial establecerá sobre la totalidad del ámbito o sector todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el Capítulo II de este Título. Para ello, respetarán las siguientes precisiones:*
 - a) *Las alineaciones y rasantes se definirán compatibilizando la mejor adecuación a los condicionantes del relieve de los terrenos, la integración del ámbito o sector en las tramas urbanas adyacentes o en el entorno rural y la coherencia y funcionalidad tipológica y urbanística.*
 - b) *Se deberán definir las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material. A tales efectos, el Plan Parcial podrá incorporar la definición gráfica del parcelario, señalando expresamente el grado de vinculación normativa de la misma.*
 - c) *Para todo suelo edificable se establecerán las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela. Cumplida esta exigencia mínima, en los espacios edificables en que así se justifique, el Plan Parcial podrá remitir a Estudios de Detalle el completar la ordenación volumétrica de la edificación y la fijación de los parámetros normativos consiguientes.*

- d) Se localizarán las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales, en posiciones tales que se optimice su nivel de servicio y, en el caso de los espacios dotacionales, contribuyan a la revalorización perceptual del espacio urbano.
- e) Se delimitarán, en su caso, las unidades de ejecución que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente.
2. Cuando se trate de un Plan Parcial en suelo urbanizable, además de las determinaciones contenidas en el número anterior, debe presentar para su aprobación inicial y posterior tramitación, los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los siguientes aspectos:
- a) Los estudios específicos necesarios y suficientes para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todos y cada uno de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales cuya prestación haya de utilizar la población futura, integrando el supuesto de que llegue a ser residente permanente y, como mínimo, su integración en las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria, hospitalaria, deportiva, cultural, de ocio, comercio diario, servicios de seguridad interior, bomberos y los enlaces con las infraestructuras y servicios de carreteras o vías actuales, captación y depuración de agua, luz, teléfono, gas, residuos sólidos, correos, transportes públicos urbanos y regionales por carretera o ferrocarril.
 - b) Verificación técnica, con informe preceptivo y autorización escrita de, cada órgano competente sobre su capacidad, límites y compromisos, o contratos necesarios para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos mínimos antes citados generada por la propuesta y, en su caso, las medidas adoptadas para satisfacerla sin sobrecostes públicos inasumibles por el órgano prestador del servicio.
 - c) Estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento.
 - d) Conexión y autonomía del sistema de transporte público garantizando la no sobrecongestión en caso límite de los transportes existentes, a partir de varias hipótesis de sobrecarga.
 - e) Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.
3. Cuando un sector en suelo urbanizable sea un desarrollo urbanísticamente aislado, el Plan Parcial incluirá además una propuesta de ordenación global indicativa del desarrollo de los sectores que previsiblemente puedan limitar por todos los lados con el propuesto, mostrando la racionalidad, funcionalidad y efectos de su eventual futura ampliación integrada en dicho conjunto superior y de su conexión con las redes municipales y supramunicipales que, en relación con las previstas en el planeamiento general, estructuren y delimiten el mismo.
4. El Plan Parcial, además del sector, habrá de ordenar, en su caso, los siguientes suelos destinados por el planeamiento general a redes públicas supramunicipales o generales, salvo que la Administración competente manifieste su intención de acometer su ordenación a través de un Plan Especial:
- a) Aquellos que se dispongan en el interior del sector.
 - b) Aquellos que, situados adyacentes al sector, sean adscritos al mismo como resultado de la equidistribución respecto al correspondiente área de reparto.

Artículo 49. Documentación

Los Planes Parciales se formalizarán, al menos, en la siguiente documentación:

- a) *Memoria: en ella, de forma concisa, se describirá la ordenación establecida y se justificará su adecuación al planeamiento general, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste.*
- b) *Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.*
- c) *Planos de ordenación pormenorizada.*
- d) *Organización y gestión de la ejecución.*
- e) *Normas urbanísticas.*
- f) *Catálogo de bienes y espacios protegidos, cuando proceda.*

(...)

Artículo 59. Procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales

1. *El procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales se ajustará a las reglas dispuestas en el artículo 57 de la presente Ley, con las especialidades que diferenciadamente se señalan en este artículo.*
2. *Cuando se trate de Planes Parciales o Especiales formulados por el Municipio o por otra Administración pública, salvo en los del número siguiente:*
 - a) *La aprobación inicial corresponderá al Alcalde.*
 - b) *Sólo se requerirá de órganos y entidades administrativas los informes que estén legalmente previstos como preceptivos, por esta Ley o la legislación sectorial.*
 - c) *La aprobación provisional procederá sólo cuando el Municipio no sea competente para acordar la definitiva, correspondiendo en tal caso la aprobación provisional al Pleno del Ayuntamiento.*

1.1.2.4 Cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Municipio

Se debe ceder a título gratuito, tal y como se especifica en el artículo 21 de la LSCM 9/01, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación por su superficie, y costear y ejecutar en las condiciones y plazos fijados a tal fin la totalidad de las obras de urbanización. Además, las cesiones obligatorias y gratuitas que se establecen en el artículo 35 y 36 de la LSCM 9/01.

1.1.2.5 Cesión de suelo a la Comunidad de Madrid

En virtud de lo dispuesto en el artículo 91.3 de la LSCM 9/01 se han de ceder a la Comunidad de Madrid 20 m² de suelo por cada 100 m² construidos de cualquier uso para el sistema de redes públicas supramunicipales.

23

1.1.2.6 Concurso público para el desarrollo del sector PAU-5 de Móstoles

Con fecha 24 de octubre de 2001, la Comunidad de Madrid por medio del Instituto Madrileño de Desarrollo (IMADE) y el Ayuntamiento de Móstoles, han constituido mediante Escritura Pública el Consorcio Urbanístico "Móstoles Tecnológico", cuyos objetivos son el desarrollo, gestión y promoción de suelo para actividades económicas, industriales y terciarias, en un área del municipio de Móstoles.

El Consejo de Administración del Consorcio Urbanístico "Móstoles Tecnológico" aprobó el 8 de febrero de 2002 la convocatoria del Concurso Público para la contratación de los trabajos de elaboración y redacción de un Plan de Sectorización y Plan Parcial del Sector PAU-5 del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles (Madrid), resultando que el Consejo de Dirección del 25 de abril de 2002, a propuesta de la Mesa de Contratación, acordó adjudicar los citados trabajos al Profesor, Doctor Arquitecto y Urbanista D. Enrique Porto Rey y su equipo.

Posteriormente por incompatibilidad sobrevenida de D. Enrique Porto Rey tras su nombramiento como Director General de Urbanismo y Planificación Regional, el Consejo de Dirección de 4 de mayo de 2004, del Consorcio, aceptó la cesión del Contrato a PLARQUIN CONSULTORES, S.L.

1.1.3 El Plan Parcial del sector PAU-5 es de promoción pública.

La iniciativa de la formulación del Plan Parcial del sector PAU-5 es pública. Corresponde al Consorcio Urbanístico "Móstoles Tecnológico".

1.1.4 Equipo Técnico Redactor.

El desarrollo de los trabajos de formulación del Plan Parcial se hace por el equipo multidisciplinar dirigido por el Profesor y Doctor Arquitecto Urbanista Enrique Porto Rey, adjudicatario del concurso público promovido por el Consorcio Urbanístico Móstoles Tecnológico y, tras la cesión del Contrato; por PLARQUIN CONSULTORES, S.L., dirigido por el Arquitecto Urbanista Alejandro Arca Naveiro.

El Equipo Técnico Redactor es el siguiente:

DIRECTOR DE EQUIPO
ARCA NAVEIRO, Alejandro Arquitecto-Urbanista



GABINETE JURÍDICO

ORTEGA GARCÍA, Ángel

Letrado

ORTEGA CIRUGEDA, Juan

Letrado

FERNÁNDEZ DEL RÍO ALONSO, Rosana

Letrado

TÉCNICOS ESPECIALIZADOS: PLANEAMIENTO Y DESARROLLO

OJALVO LOZANO, Beatriz

Arquitecto

GARCÍA SANCET, José María

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

GARCÍA MARTÍN, Antonio

Sociólogo

SANZ YAGÜE, PABLO

Geógrafo

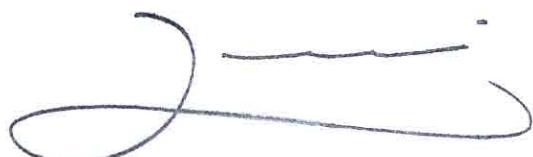
Magíster Análisis y Gestión del Paisaje y del Territorio.

PASCUAL PARRA, Juan

Geógrafo

GARCÍA RODILLA, Almudena

Ingeniero Agrónomo



KISTERS, CHRISTIAN

Ingeniero en Planificación Territorial

BOUZAS FERRO, José Federico

Arquitecto Técnico

GONZÁLEZ ALVAREZ, Juan Luis

Arquitecto Técnico

ARIAS ALVAREZ, M^a Belén
Arquitecto Técnico

QUINTANA FERNÁNDEZ, Cristina
Arquitecto Técnico

TÉCNICOS ESPECIALIZADOS: OFICINA TOPOGRÁFICA

COLMENARES ARIAS, Luis
Ingeniero Técnico en Topografía

SECRETARÍA

PALMA SANTANDER, Carmen
Secretaria Dirección

CASADO OLAYA, M^a Belén
Auxiliar Administrativo

MORENO ZAMORA, Laura
Auxiliar Administrativo

DELINACIÓN ASISTIDA POR ORDENADOR

BERNARDO CORRAL, Juan Francisco
Delineante Proyectista

FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, José Manuel
Delineante Proyectista

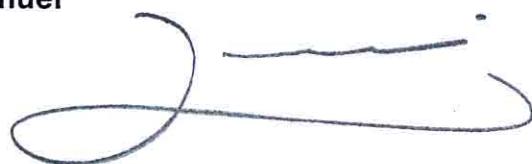
CABRERA RODRÍGUEZ, Luis
Delineante Proyectista

CHAMORRO PÉREZ, Juan Carlos
Delineante Proyectista

DOMINGUEZ HERRANZ, Juan Carlos
Delineante Proyectista

SANZ PINILLA, Luis
Delineante Proyectista

SORIANO JIMÉNEZ, Pedro
Delineante Proyectista



LOPEZ HUACOTO, Melisa
Delineante Proyectista

LÓPEZ HUACOTO, Gabriela
Delineante Proyectista

ALVAREZ GARCÍA, José Manuel
Delineante Proyectista

MILLÁN FERNÁNDEZ, José Angel
Delineante Proyectista

KRASTEV GEORGUIEV, Georgui
Delineante Proyectista
Ingeniero Técnico Topógrafo

REPROGRAFÍA, ENCUADERNACIÓN Y MENSAJERÍA

GALINDO CORTÉS, Juan
Auxiliar Técnico.

JIMÉNEZ PARKER, Andrés Enrique
Ordenanza

1.1.5 El documento del Plan Parcial aprobado inicialmente por el Ayuntamiento, información pública, informes sectoriales y alegaciones.

Con fecha 30 de abril de 2003 el Pleno del Ayuntamiento de Móstoles aprobó inicialmente el Proyecto del Plan Parcial simultáneamente con el Plan de Sectorización con las modificaciones resultantes del Informe Previo de Análisis Ambiental emitido por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental en el trámite de aprobación del Avance del Plan de Sectorización.

Durante la información pública del Plan Parcial se planteó una alegación por un particular y se recibieron informes sectoriales de la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía y Empleo (informes de fechas 18 de julio y 14 de noviembre de 2003). Otros informes sectoriales de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid se refieren sólo al Plan de Sectorización, por lo que su cumplimentación se ha incluido en él.

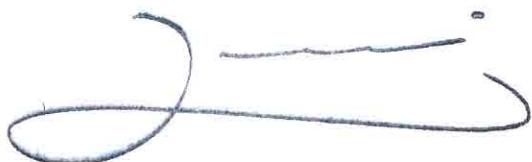
Además, por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 13 de noviembre de 2003, se adoptó un Acuerdo que tiene incidencia en cuanto a la depuración de las aguas residuales del sector PAU-5.

27

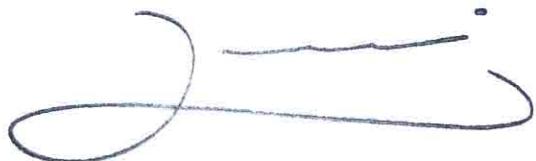
La alegación se refiere conjuntamente al Plan de Sectorización y al Plan Parcial; el informe del equipo redactor, que es desestimatorio, se incluye en el Plan de Sectorización y a él se remite para evitar reiteraciones.

Con posterioridad, el 11 de junio de 2004, emitió Informe el Canal de Isabel II.

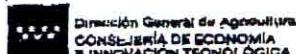
A continuación se introducen, reproducidos digitalmente, los Informes de Vías Pecuarias, la certificación del Acuerdo municipal y el Informe del Canal de Isabel II, se comenta e informa cada uno de ellos y se relacionan los cambios que se han derivado en el Plan Parcial.



INFORMES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AGRICULTURA DE LA
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA E INNOVACIÓN TECNOLÓGICA.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. M. G.", is positioned here.

REGISTRO DE SALIDA
 Ref: 04/098517.8/03 Fecha: 21/07/2003 11:11:
 Consejería de Economía e Innovación Técnica.
 Registro PAU-D.G. Agricultura
 Destino: Ayuntamiento de Móstoles



Comunidad de Madrid

Servicio de Desarrollo Rural
 Exp. V.P 381/03, ARH

INFORME AL PROYECTO DE AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR "PAU-5 MÓSTOLES TECNOLÓGICO" EN RELACIÓN A VÍAS PECUARIAS.

El Ayuntamiento de Móstoles ha remitido a la Dirección General de Agricultura para su informe el avance del Plan de sectorización del sector PAU-5 Móstoles Tecnológico, aprobado por la Comisión de Gobierno Municipal en sesión celebrada el día 3 de octubre de 2002.

Tras estudiar la documentación remitida se puede informar lo siguiente en relación al dominio público pecuario:

1. La delimitación del Sector PAU-5, queda dividida en dos ámbitos diferentes, en dirección noreste-suroeste, por la vía pecuaria denominada Vereda Segoviana, clasificada por Orden Ministerial de fecha 26/06/1945, con una anchura de 20 metros.
2. Sobre la Vereda Segoviana se proyectan tres cruces de viarios rodados, dos de ellos de la red general supramunicipal y el otro de la red local.
 - 2.1. En relación a los cruces con viarios de la red general supramunicipal, el Plan de sectorización debe indicar que el proyecto de urbanización deberá establecer las características técnicas de estos viarios en su zona de cruce con vías pecuarias, para garantizar el ejercicio de los usos legales de la Vereda. El proyecto de urbanización debe ser remitido al órgano competente en materia de vías pecuarias, para su informe.
 - 2.2. En relación al cruce con el viario de red local de equipamientos y servicios, y dado que la Vereda ya es cruzada por dos viarios de red general muy cercanos y puesto que la proliferación de cruces de viarios rodados con vías pecuarias suponen un perjuicio para estas últimas, dicho cruce debería ser suprimido, dejando únicamente que la crucen los dos diarios de red general.
3. En relación a las redes generales de servicios públicos (agua, saneamiento, etc), deben proyectarse fuera del dominio público pecuario. Excepcionalmente y mediante concesión administrativa previamente otorgada al efecto, podrá autorizarse la ocupación temporal, cuando así lo exija inexcusadamente la realización de una obra. La duración de la concesión no podrá exceder de tres años, según lo dispuesto en el artículo 38 de la ley 8/1998 de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Lo que comunico para su conocimiento y efectos,

Madrid, 18 de Julio de 2003
 EL DIRECTOR GENERAL DE AGRICULTURA

José Raúl Delgado García

Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Móstoles
 Plaza de España, 1. 28950 MADRID

Se solicitó por el Ayuntamiento de Móstoles informe a Vías Pecuarias en relación con el Avance del Plan de Sectorización el 22 de octubre de 2002, dado que el sector PAU-5 es colindante con una vía pecuaria.

El Avance incluía la ordenación pormenorizada indicativa del sector.

El informe emitido por Vías Pecuarias (18 de julio de 2003), es negativo precisamente respecto a una determinación de la ordenación pormenorizada indicativa: una calle local que cruza transversalmente la vía pecuaria.

Previamente al informe de 18 de julio de Vías Pecuarias se redactaron, y aprobaron inicialmente (30 de abril de 2003) por el Ayuntamiento, en expedientes simultáneos, el Plan de Sectorización y el Plan Parcial.

El Plan de Sectorización determina la ordenación estructurante del sector y el Plan Parcial la ordenación pormenorizada. La calle local es una determinación pormenorizada que pese a no ser una determinación del Plan de Sectorización fue informada negativamente por Vías Pecuarias en el informe al Avance del Plan de Sectorización.

Se solicitó informe a Vías Pecuarias durante la información pública posterior a la aprobación inicial del Plan de Sectorización y del Plan Parcial.

El 10 de octubre de 2003 se presentó por el Ayuntamiento de Móstoles documentación complementaria en la que se contesta y argumenta en relación con el informe de Vías Pecuarias al Avance.

La Dirección General emitió informe el 14 de noviembre de 2003 en el que se reconsidera la prohibición respecto al cruce de la vía pecuaria por la calle local previsto en el Plan Parcial, y ahora se autoriza, y se imponen determinadas condiciones normativas al Plan Parcial.

La documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento y el segundo informe de Vías Pecuarias se incluyen a continuación, y las modificaciones y mayores desarrollos que de ello se derivan se incluyen en las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial.

Las Normas e Instrucciones Urbanísticas del Plan de Sectorización, tal y como se requiere en el informe de 18 de julio, incluyeron la obligación respecto del Proyecto de Urbanización de establecer las características técnicas de las calles en el cruce con la Vereda de forma que se garantice el ejercicio de los usos legales de la Vereda.

El Proyecto de Urbanización incluirá una separata en la que se definan todas las obras a ejecutar en la Vereda, y se remitirá al Órgano competente en vías pecuarias para su informe.

El informe de Vías Pecuarias es, por tanto, favorable respecto al Plan de Sectorización, y favorable respecto al Plan Parcial una vez introducidas las modificaciones señaladas en el propio informe.

CONSIDERACIONES AL "INFORME AL PROYECTO DE AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR PAU-5 MÓSTOLES TECNOLÓGICO EN RELACIÓN A VÍAS PECUARIAS" EMITIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE AGRICULTURA DE LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA E INNOVACIÓN TECNOLÓGICA (REGISTRO DE SALIDA REF.: 04/090517.0/03 DE 21 DE JULIO DE 2003).

Habiendo sido emitido por la Dirección General de Agricultura Informe al Avance del Plan de Sectorización cuando ya se había producido la Aprobación Inicial de dicho Plan, es oportuno realizar las siguientes consideraciones y aclaraciones al objeto de que se proceda a informar dicha Aprobación Inicial.

ANTECEDENTES.

- El Informe que ahora se considera fue solicitado por el Ayuntamiento de Móstoles a la Dirección General el día 22 de octubre de 2002, acompañando un ejemplar del Avance del Plan de Sectorización.
- En reuniones previas en la Dirección General, en fechas 27 de julio y 7 de noviembre de 2002, se participó a la Dirección General la iniciativa urbanística del Sector PAU-5 y se escucharon las recomendaciones que se dieron respecto al tratamiento que debía tener la vía pecuaria en el Plan. El Plan de Sectorización, y antes ya el Avance, recogían con todo rigor el criterio de la Dirección General.
- Posteriormente a la reunión de noviembre, se realizó el estaquillado y el levantamiento topográfico de los suelos de la vía pecuaria Vereda Segoviana a su paso por el Sector PAU-5. Los trabajos se realizaron en los últimos días del mes de noviembre de 2002 y fueron tutelados por Técnico de la Dirección General. Copia del correspondiente plano y la relación de coordenadas UTM de las 24 estaquillas que se colocaron para delimitar la poligonal de la vía pecuaria se incluyó en el documento de Aprobación Inicial del Plan de Sectorización, página 224. A su vez se incorporó la delimitación de la vía pecuaria como límite exterior del Sector PAU-5, resultando toda ella exterior al ámbito territorial del Sector.
- El Plan de Sectorización incluye (página 263) la obligación de pavimentar de manera distinta los cruces de la vía pecuaria y disponer la señalización específica.

32

ANÁLISIS DEL INFORME.

El Informe establece la obligación de garantizar, mediante el adecuado diseño constructivo de los viarios que cruzan la vía pecuaria, el ejercicio de los usos legales de la vía, y esto ya ha sido recogido en las Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización (página 263).

Se establece también la obligación de remitir a la Dirección General la separata relativa a la Vía Pecuaria del Proyecto de Urbanización para su informe, lo cual debe verificarse desde el Ayuntamiento en el momento que corresponda.

En relación con los cruces previstos en la vía pecuaria por los viarios del Sector, dos se aceptan en el Informe; son los que corresponden a las calles de la red general, y su aceptación no es ahora novedosa puesto que ambas calles ya figuraban en el Plan General vigente que ya fue informado favorablemente por la Dirección General previamente a su aprobación definitiva.

En cuanto a la nueva calle local que se introduce como novedad cruzando la vía pecuaria, (aunque en el Plan de Sectorización sólo de manera indicativa pues la cuantificación, localización y definición de esta calle que forma parte de la red de nivel local del Sector, corresponde al Plan Parcial y este documento no es objeto del Informe de la Dirección General), se indica que “... *debería ser suprimido ...*” (el cruce), dando a entender la Dirección General que sería deseable la supresión del cruce, pero admitiendo implícitamente que el Plan pueda justificar la imposibilidad de su supresión, en cuyo caso se estará en cuanto a las condiciones de cruce en idéntica circunstancia que en las calles de la red de nivel general.

Esta calle local figuraba ya en las soluciones de ordenación que se presentaron en las antes citadas reuniones de julio y noviembre de 2002 sin que respecto a ella se hiciera alguna observación, y desde luego no en el sentido contrario expresado en el Informe que se ha analizado.

La supresión del citado cruce del viario local crearía una fuerte disfuncionalidad en la ordenación propuesta, que es la resultante del análisis de diferentes alternativas del que se deduce que la solución que mejor satisface el interés general es la que se ha propuesto en el documento de Aprobación Inicial, tal como se justifica a continuación.

JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

- El tramo de la Vereda afectado (suelo clasificado como no urbanizable) está rodeado de suelo urbanizable Parque Tecnológico, que se va a urbanizar para convertirlo en suelo urbano y ciudad, aunque sea en el uso industrial, y ello supone una afección indirecta a la Vereda, que puede verse beneficiada en su uso para el senderismo urbano.

La ordenación pormenorizada del Sector se ha concebido para que la afección sobre la vía pecuaria sea mínima, por lo que su estado se ha mantenido tal cual está actualmente, si bien en sus extremos y aprovechando cruces ya existentes se ha recogido la accesibilidad perimetral al Sector, establecida en el vigente Plan General y ya informada favorablemente por la Dirección General.

Sin embargo, la Vereda cruza diagonalmente el Sector al que parte en dos y tiene una longitud aproximada de 650m entre cruces con los viales de la Red General, y desde la racionalidad y funcionalidad del funcionamiento unitario del Parque Tecnológico se han limitado a uno tan sólo los cruces transversales a la Vereda. Las manzanas edificatorias suelen ser de alrededor de los 250 m, por lo que lo normal sería tener dos cruces, pero el diseño de la ordenación se ha estudiado para conseguir tan sólo un cruce de la Vereda en su interior equidistante de los dos de borde, pero este es imprescindible si se quiere hacer un solo Parque Tecnológico ya que si se suprime resultarían dos pequeños Parques.

- Se ha dicho que las manzanas industriales suelen oscilar entre los 200 y 250 m de longitud y anchura y que la vía pecuaria cruza en diagonal el Sector. El funcionamiento racional del Parque Tecnológico exige una cierta linealidad viaria carente de fondos de sacos, ya que el modo de transporte, camiones, autobuses,... incluso trailers, tienen grandes radios de giro y se han de buscar ordenaciones viarias que hagan innecesaria la marcha atrás de los vehículos.

A lo anterior se une el hecho de que un Parque Tecnológico y Terciario es un todo en el cual las zonas que prevé de industrial y terciario se complementan con espacios libres, equipamientos comunitarios en definitiva redes con elementos enlazados entre sí que necesitan conexiones fáciles y directas para poder actuar conjuntamente.

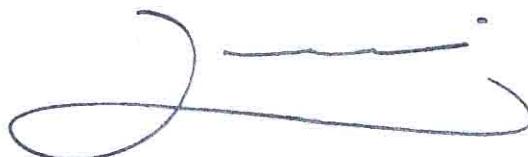
Si se suprimiese el cruce transversal el Sector quedaría dividido en dos partes inconexas sin más relación que la perimetral.

Una de las partes quedaría sin equipamientos y servicios pues estos no se pueden fraccionar para disponerlos en cada una de las dos partes ya que el Sector no es grande y las dimensiones de las parcelas para dotaciones y equipamientos públicos las fija la Normativa Sectorial correspondiente y en el Plan de Sectorización aparecen ya con dimensiones mínimas de forma que no se pueden fraccionar.

De no prever el cruce transversal intermedio se impediría el funcionamiento racional del Parque Tecnológico, se perderían las economías de escala, no se conseguirían las sinergías de ambas partes y se convertiría la actuación en dos Sectores independientes. En definitiva, se perjudicaría el interés general.

- Por otra parte, el único transversal intermedio que ahora se crea no perjudica a la vía pecuaria ya que tanto en el único cruce interior como en los extremos se ha previsto y se garantiza, mediante la normativa del planeamiento urbanístico, que tanto el diseño constructivo de detalle como los materiales que se prevean en el posterior Proyecto de Urbanización de las obras garanticen en el cruce la prevalencia del uso pecuario sobre el industrial. Para la comprobación de tales extremos el propio Plan de Sectorización prevé que antes de la aprobación del Proyecto de Urbanización, se informe por la Dirección General.
- El cruce intermedio es legal puesto que si bien la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, en sus artículos 12, 16 y 17 no permite en general el uso automovilístico compartido o simultáneo con el pecuario, permite la doble afectación en los cruces transversales si se salva y garantiza su utilización predominante pecuaria, como es el caso.

En igual sentido la Ley autonómica madrileña 8/1998 de 15 de junio.





Comunidad de Madrid

Exp. NNS. VP 381/02

(Cítese para cualquier comunicación)

CBP

Con relación a la remisión efectuada por el Ayuntamiento de Móstoles, con fecha de registro de entrada de 01/08/2003 y nº referencia 04/215388.9/03, sobre el Plan Parcial de la actuación urbanística PAU -5, aprobado con carácter inicial por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 30 de abril de 2003 la Dirección General de Agricultura emite el siguiente informe en relación a las vías pecuarias.

Documentación recibida

A continuación se resaltan los puntos de la documentación recibida en relación con el dominio público pecuario.

A. El ámbito de actuación está condicionado por la presencia de una vía pecuaria denominada Vereda Segoviana cuya anchura es de 20 metro. su sentido es de Noreste a Sureste. En el plano OP.1 CALIFICACIÓN PORMINORIADA DE LOS RUSOS DEL SUELO se observa que dicha vía pecuaria es cortada en tres puntos por la red viaria. En los límites del ámbito por dos viarios de la red general supra municipal y un tercer cruce con un viario de la red local.

B. En dicho documento se realiza en el punto 1.4.5. Vías Pecuarias de la Memoria realiza un estudio general sobre las vías pecuarias, indicando respecto a la Vereda Segoviana que esta vía pecuaria está fuera del ámbito y que la actuación urbanística que se analiza "(...) garantiza la continuidad y la superficie de la vía pecuaria. El objetivo de protección de dicho terreno es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, del Estado."

"(...) se ha replanteado sobre el terreno la vía pecuaria y el plazo y la relación de coordenadas de la poligonal se incluyen a continuación.

En las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial se establece la obligación de pavimentar de manera distinta los cruces de la vía e incluir la señalización específica."

C. En el punto 1.6.2. La ordenación pormenorizada propuesta de la Memoria establece en el apartado 1.6.2.1. Características de la Red de Comunicaciones define las secciones transversales de las calles proyectadas en este Plan Parcial.

La Vereda citada se ve afectada longitudinalmente por la sección tipo T-7 y cortada transversalmente por la sección tipo T-2, T-5 y T-8 tal y como se indica en el plano OP.4 PLANO GENERAL DE ALINEACIONES. A la sección tipo T-7 entre otras superficies contiene una franja de 24,5 metros que comprende la vía pecuaria (20 metros) y una superficie que el Plan Parcial denomina su complemento. Dice la Memoria en dicho punto: Se prevé la plantación de árboles y otras especies vegetales en la acera de 3,00 metros en alcorque y en la vía pecuaria



Comunidad de Madrid

- D. En el artículo 7.1.1. Vías Pecuarias de las NORMAS URBANÍSTICAS establece que *El Proyecto de Urbanización preverá la pavimentación distinta de la vía pecuaria Vereda Segoviana en el cruce con las calles del sector.*
- E. Infraestructuras cuyo trazado coincide longitudinalmente con el eje de la Vereda Segoviana:
- INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA: Red General en Anillo. Plano IS.1
 - RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA: Red de Media Tensión. Plano IS.2
 - RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. Plano IS.3
 - RED DE SANTRAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES. Plano SA.1
 - RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES NEGRAS. Plano SA.2

Rectificaciones a realizar en la Aprobación Inicial del Plan Parcial PAU-5

I. En el Título 7, artículo 7.1.1. Vías Pecuarias de las Normas Urbanísticas se debe indicar lo que a continuación se señala como norma para el uso del dominio público pecuario.

1. "En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998)."

2. El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles para redes por la legislación urbanística.

3. Respeto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:

a- En el caso de que un VIARIO RODADO a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el CRUCE (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo al artículo 28 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria. Se debe mantener la continuidad sobre plano (grajando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel, si fuese necesario).

Si se pretenda construir ROTONDAS se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su bordo, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.

b- Los nuevos VIARIOS PÚBLICOS deberán situarse fuera de las vías pecuarias.



Comunidad de Madrid

4. La modificación de trazados originada por cualquier motivo no será efectiva hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.
 5. Las Infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestos en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/98, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
 6. La Dirección General competente en materia de vías pecuarias se estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que se proponga, particularmente cuando las mismas atravesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.
 7. Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a vías pecuarias deberán respetar la legislación general vigente en materia de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados de las mismas".
- II. En el Capítulo 8.2. Condiciones Particulares de la Zona Red Vereda, se debe indicar la existencia de las afecciones al dominio público pecuario por los dos viales exteriores y por el vial interior. Igualmente se debe indicar que en esos casos deben cumplir las normas indicadas en el apartado anterior.
- III. Para asegurar la viabilidad de las especies vegetales que el Plan Parcial indica que se van a plantar en la Vereda es necesario que en el apartado 3. Organización y Gestión de la Ejecución de la Memoria en el punto 3.1.3. Etapas de urbanización, 3.1.3.1 Fase Primera se incluyan: las labores de preparación, acondicionamiento y plantación de las especies vegetales incluidas en el acondicionamiento de la vía pecuaria.
- Es aconsejable que el Proyecto de Urbanización contenga una separata donde se observen todas las obras que se deben realizar en la Vereda Segoviana (punto II y III de este informe) y que se remita dicha separata a la Dirección General de Agricultura tal y como establece el Plan Parcial que se informa.
- IV. Respecto a la ocupación del dominio público pecuario por las infraestructuras indicadas en el punto E de este informe la legislación vigente establece lo siguiente: Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestos en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/98, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- V. Es aconsejable que en todos los planos de la red de infraestructuras se detalle la existencia de la vía pecuaria con un trama nítida, que no de lugar a confusión, en todo el ancho de la Vereda Segoviana.



Dirección General de Agricultura
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA
E INNOVACIÓN TECNOLÓGICA

Comunidad de Madrid

Conclusiones

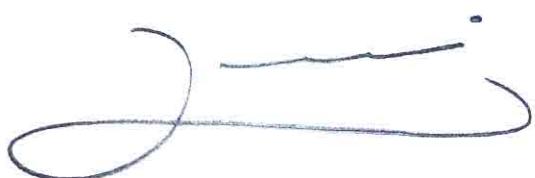
Después de todo lo expuesto el informe al Plan Parcial PAU-5 es favorable en el tratamiento urbanístico dado a la Vereda Segoviana a su paso por dicho ámbito, pero previamente a su aprobación es necesario subsanar todas las cuestiones indicadas.

Madrid, 14 de noviembre de 2003
El Director General de Agricultura



Sr. Alcalde de Móstoles
Pza. De España 1
28934 Móstoles Madrid

**ACUERDO DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN RELACIÓN CON LA
DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES GENERADAS EN EL SECTOR
PAU-5.**

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. M. G.", is placed here.

De acuerdo con los datos y cálculos expresados en el Plan Parcial del Sector PAU-5, el caudal de aguas residuales que se genera en el Sector es 1.911 m³/día, y el caudal punta de vertido 3.822 m³/día; estos caudales son coincidentes con la previsión del Canal de Isabel II respecto al Sector en la Adenda al Convenio administrativo de cooperación para la ejecución de las infraestructuras generales de saneamiento y depuración de la cuenca del arroyo de La Reguera, de 19 de junio de 2002.

De acuerdo con la citada Adenda suscrita por el Canal de Isabel II y, entre otros, por el Ayuntamiento de Móstoles, el emisario y la E.D.A.R. de La Reguera la proyecta y construye el Canal de Isabel II para el saneamiento y la depuración “... de las aguas residuales de diversos ámbitos de suelo urbano... que se ubican en dicha cuenca” y “... otros ámbitos de planeamiento ... que se ubican también en la cuenca del arroyo de La Reguera...”

El espíritu de la Adenda a la que se hace referencia es pues conectar a la nueva E.D.A.R. de La Reguera determinados desarrollos, presentes y futuros, situados en su cuenca vertiente, y hasta un caudal de vertido máximo proveniente del municipio de Móstoles de $Q_p = 50.184$ m³/día. Cualquier conexión de desarrollos urbanos situados en otras cuencas, sin quedar expresamente excluida, se debe limitar por razón de pura economía y racionalidad en el empleo de medios, a ocasiones en las que sea manifiesta la imposibilidad de depuración en otra E.D.A.R.

En la actualidad la E.D.A.R. del Arroyo de El Soto está prácticamente al límite de su capacidad y no puede admitir la depuración de los efluentes de algunos ámbitos situados en su cuenca y a muy cortas distancias. Tal es el caso del Sector PAU-5 situado a escaso 1 km de la E.D.A.R. aguas arriba.

La E.D.A.R. de El Soto recoge, sin embargo, los efluentes de desarrollos urbanos situados en la cuenca del arroyo de La Reguera y que se transportan a través de tuberías de presión.

La entrada en funcionamiento de la E.D.A.R. de La Reguera permitirá la redistribución de efluentes junto con la E.D.A.R. de El Soto, eliminando los bombeos y conduciendo a cada Estación los caudales de aguas residuales generados en cada cuenca vertiente.

La redistribución de caudales tiene el efecto inmediato de liberar capacidad de depuración en El Soto para poder admitir, entre otros, los caudales del Sector PAU-5.

La participación del desarrollo urbanístico del Sector PAU-5 en la financiación de la E.D.A.R. de La Reguera no se deriva pues de la previsión de vertido del Sector en La Reguera, que está situada a más de 6 km y en otra cuenca vertiente, sino de la imposición al Sector de la “compra de los derechos de vertido” de $Q_p = 3.822$ m³/día que, lógicamente, han de resolverse en El Soto que está situada a menos de 1 km y en la misma cuenca vertiente, una vez que

quede liberada capacidad de depuración en igual caudal al entrar en funcionamiento La Reguera.

Sólo como solución transitoria cabría considerar una depuración en otra E.D.A.R.

El Informe previo de análisis ambiental emitido por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental en el trámite de aprobación del Avance del Plan de Sectorización, señala que las aguas residuales del Sector PAU-5 deberán tratarse en la E.D.A.R. de La Reguera, por aplicación de la Adenda al Convenio, e impone la corrección en el Plan de Sectorización.

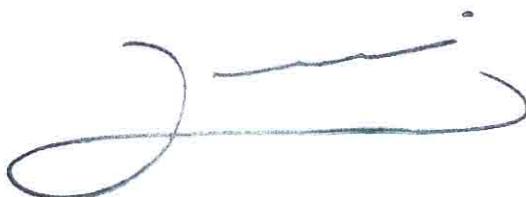
En base a ello, el Plan se modificó en este sentido, por lo que se incurre en contradicción con la racionalidad de la aplicación de la tan mencionada Adenda.

En base a lo expuesto, y considerando el análisis del vertido de otros sectores del suelo urbanizable del Plan General de Móstoles, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 13 de noviembre de 2003, adoptó el Acuerdo de ampliar la depuradora del sector PP-10 para que pueda recoger algunos efluentes que actualmente depuran en El Soto y liberar así capacidad de depuración para, entre otros, el sector PAU-5.

Queda así definitivamente resuelta la depuración del sector en la E.D.A.R. de El Soto, sin necesidad de esperar siquiera a la entrada en funcionamiento de la E.D.A.R. de la Reguera.

El resultado de lo expuesto se introduce ahora como modificación en el Plan de Sectorización y el Plan Parcial respecto a lo establecido en los documentos que se aprobaron inicialmente por el Ayuntamiento.

Se incluye a continuación copia digitalizada del Acuerdo del Pleno.





SECRETARIA/URBANISMO
RF

Dª ALICIA ROJO VILLAR, Secretaria Accidental del Ayuntamiento de Móstoles (Madrid).

CERTIFICA: Que en la sesión celebrada por la Corporación Pleno, el día 13 de noviembre de 2003, se adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

8/104.- **DICTAMEN SOBRE PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS, SOBRE LA NECESIDAD DE IMPULSAR UN PLAN DE DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES DE LOS SECTORES DENOMINADOS PAU-5, PAU-4, PP-10 Y UG-22, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.-**

Vista la propuesta del Concejal Delegado de Urbanismo, Vivienda y Obras Públicas, en la que se indica lo siguiente :

En su día se suscribió Convenio entre el Ayuntamiento de Móstoles, el Ayuntamiento de Alcorcón, el Ayuntamiento de Fuenlabrada y el Canal de Isabel II sobre la construcción de la E.D.A.R. de la Reguera para la depuración de las aguas residuales de la cuenca vertiente al arroyo de la Reguera, los desarrollos del PAU-4, del PAU-5, entre otros.

Ante el estado de desarrollo del Plan Especial de dicho sistema de depuración, que está en el inicio de su desarrollo urbanístico, no se prevé que pueda estar operativo hasta principios del año 2.008.

Dado que la tramitación de los desarrollos urbanísticos correspondientes al PAU-4, PAU-5 y UG-22 permitirán materializar su contenido en fechas más próximas y en cualquier caso muy anteriores al año 2008 y que el desarrollo del PP-10, cuyas obras de urbanización están en ejecución obliga a construir una depuradora según lo establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles.

Una vez realizadas consultas con el Canal de Isabel II estudiando la situación planteada y para hacer posible liberar parte de vertidos a la E.D.A.R. del Soto, se prevé la ampliación de la depuradora del PP-10 al objeto de que recoja los vertidos que proceden del barrio de Miraflores o la Fuensanta, aplicando esta capacidad liberada a los nuevos desarrollos.

Visto el informe emitido por el Director de Urbanismo con fecha 4 de noviembre de 2003, que consta en el expediente.

Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Embellecimiento de la Ciudad, y de conformidad con el mismo.

Tras las opiniones vertidas por los diferentes Grupos o miembros de la Corporación, que constan en el correspondiente Diario de Intervenciones.

1/2

43



AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES

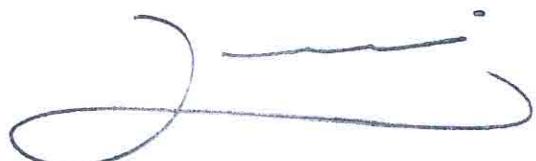
La Corporación Pleno, por unanimidad acuerda facultar al Concejal Delegado de Urbanismo, Vivienda y Obras Públicas para suscribir con los responsables de los Desarrollos Urbanísticos afectados, previo conocimiento de los Grupos Políticos, cuantos acuerdos y documentos sean necesarios formalizar, al objeto de materializar la solución que en relación con la depuración de las aguas residuales de estos desarrollos sean necesarios.

Y para que conste y surta sus efectos, con la advertencia establecida en el Art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y a reserva de lo que resulte de la aprobación del Acta, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en Móstoles, a veinte de noviembre de dos mil tres.



J. M. J.

INFORME DEL CANAL DE ISABEL II

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. M. G." or a similar name.

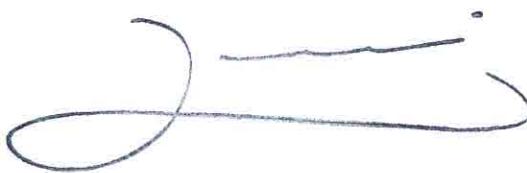
Con fecha 11 de junio de 2004 el Canal de Isabel II emitió Informe al Plan de Sectorización y Plan Parcial, que se reproduce a continuación digitalizado, relativo al abastecimiento, riego, depuración y red de saneamiento.

Sus conclusiones en lo que respecta a determinaciones estructurantes se tuvieron en cuenta en el posterior Informe definitivo de Análisis Ambiental y se incorporaron al documento del Plan de Sectorización:

- caudal punta de abastecimiento de 53,7 l/s;
- conexión de la red de abastecimiento;
- caudal de vertido de aguas residuales de 1.719 m³/día;
- inclusión en el Plan de Sectorización de los compromisos de depuración señalados en el informe;
- el desarrollo del Sector debe contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar las redes;
- se asigna al Sector PAU-5 una carga de 518.000 € como contribución a la ampliación de la EDAR de La Reguera.

Las conclusiones relativas a determinaciones no estructurantes propias del Plan Parcial, que no habían sido tenidas en cuenta y que ahora y aquí se incorporan son:

- la red interior de abastecimiento enlaza en el punto señalado por el Canal de Isabel II;
- los hidrantes se sitúan en tuberías de diámetro superior o igual a 150 mm;
- se prohíbe la colocación de bocas de riego en los viales para baldeo de calles;
- la red de riego de las zonas verdes cumplirá con la normativa del Canal de Isabel II, es independiente de la red de abastecimiento y se disponen acometidas individuales con contador en cada parcela de zona verde;
- el Proyecto de Urbanización y los específicos de riego y jardinería se enviarán para aprobación al Canal;





Director Gerente



D. José María Castillo Hernández
Concejal Delegado de Urbanismo,
Vivienda y Obras Públicas
Ayuntamiento de Móstoles
Plaza de España, 1
28934 Móstoles (Madrid)

Madrid, 11 de junio de 2004

Asunto: Informe al Plan de Sectorización y al Plan Parcial del Sector PAU-5 "Móstoles Tecnológico" del término municipal de Móstoles.

En relación con su petición, con número de entrada en el Registro General del Canal de Isabel II 2003 00000004, por la que solicita Informe correspondiente a la Aprobación Inicial del Plan de Sectorización y del Plan Parcial del Sector PAU-5 "Móstoles Tecnológico" del término municipal de Móstoles, se informa lo siguiente:

Documentación remitida:

Ejemplar completo del Plan de Sectorización Sector PAU-5 "Móstoles Tecnológico" del término municipal de Móstoles, aprobado inicialmente por el Ayuntamiento con fecha abril de 2003 .

Ejemplar completo del Plan Parcial del Sector PAU-5 "Móstoles Tecnológico" del término municipal de Móstoles , aprobado inicialmente por el Ayuntamiento con fecha abril de 2003.

Antecedentes:

CONVENIO DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA DISTRIBUCIÓN FIRMADO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES Y EL CANAL DE ISABEL II, con fecha 16 de enero de 1989.

ADENDA AL CONVENIO ADMINISTRATIVO DE COOPERACIÓN, PARA LA EJECUCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE LA CUENCA DEL ARROYO DE LA REGUERA, SUSCRITA POR LOS AYUNTAMIENTOS DE ALCORCÓN, FUENLABRADA Y MÓSTOLES JUNTO CON EL CANAL DE ISABEL II, el 19 de junio de 2002.

1 de 6



Competencias del Canal de Isabel II:

En la actualidad los servicios de Abastecimiento (Aducción y Distribución) y de Saneamiento (Alcantarillado y Depuración) se prestan de la siguiente forma en el municipio de Móstoles:

- El servicio de Aducción por el Canal
- El servicio de Distribución por el Canal
- El servicio de Alcantarillado por el Ayuntamiento
- El servicio de Depuración por el Canal

Respecto a la red de abastecimiento:

El caudal punta que demanda la actuación, de acuerdo con la normativa del Canal de Isabel II y con la información recibida, es de 53,7 l/s.

Se proponen los siguientes puntos de conexión a la red:

- Conexión principal en la tubería existente de fundición dúctil de diámetro 600 mm en la avenida del Alcalde de Móstoles en su intersección con la calle de Bécquer. Asimismo será necesaria intercalar una válvula reguladora de presión.
- Conexión secundaria en la tubería existente de fundición dúctil de diámetro 250 mm situada al oeste de la actuación.

Ambos puntos de conexión se unirán mediante una tubería de fundición dúctil de diámetros 600, 400 y 300 mm cuyo trazado se adaptará al viario público.

La red de distribución interior del sector partirá de la tubería propuesta de diámetro 300 mm.

Se adjunta un plano en el que se señalan el ámbito del PAU-5 "Móstoles Tecnológico" y donde se representan los puntos de conexión, la válvula reguladora y la propuesta de trazado de las tuberías Ø 600 ,400 y 300 mm FD.

Por otra parte, se recuerda que los hidrantes contra incendios deben estar situados, en tuberías de diámetro mínimo 150 mm.

El proyecto de la red de distribución de agua potable, que se incluya en el Proyecto de Urbanización del PAU-5 "Móstoles Tecnológico" deberá recoger las infraestructuras anteriormente descritas, cumplir las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II y remitirse a la División de Conformidades Técnicas de esta empresa para su aprobación.

2 de 6



Respecto al riego de zonas verdes con agua potable:

En las Normas Urbanísticas del Plan Parcial debe prohibirse expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

Debe incluirse, igualmente, que en las zonas verdes, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponer de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse a esta empresa para su aprobación. De acuerdo con las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II, para parques con superficie bruta superior a 3 hectáreas, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua potable.

Respecto a la depuración de las aguas residuales:

En la fase de tramitación ante la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, se ha recibido información complementaria y más actualizada de dicha Consejería (fechas de 16/02/2004 y 30/03/2004) que la remitida inicialmente por el Ayuntamiento de Móstoles al Canal de Isabel II (fecha de julio de 2003), por lo que se toma como base para informar este apartado y los siguientes la documentación más actualizada, que es la recibida por la Consejería. En este sentido se informa lo siguiente:

El caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por el PAU 5 "Móstoles Tecnológico", estimado con los criterios de cálculo del Canal de Isabel II, es de 1.719 m³/día.

El 19 de junio de 2002, los Ayuntamientos de Alcorcón, Fuenlabrada y Móstoles suscribieron junto con el Canal de Isabel II una Adenda al Convenio administrativo de Cooperación, para la ejecución de las infraestructuras generales de saneamiento y depuración de la cuenca del arroyo de la Reguera. Dicha Adenda contempla la ampliación de la futura estación depuradora de aguas residuales (EDAR) de la Reguera en el término municipal de Móstoles. Está previsto que se conecten a esta EDAR las aguas residuales de distintos ámbitos del planeamiento vigente situados en la cuenca vertiente del arroyo de la Reguera. De esta forma se podrá liberar capacidad de depuración en la depuradora existente de Arroyo del Soto y podrán incorporarse a ella los vertidos de las actuaciones situadas en la cuenca vertiente de este arroyo, entre las que se encuentra el PAU-5 "Móstoles Tecnológico".

3 de 6

49



El proyecto de la EDAR de la Reguera, se encuentra en la actualidad, en fase de aprobación definitiva del Plan Especial, y el Canal de Isabel II ha comprometido el inicio de su licitación dentro del presente ejercicio.

En la documentación complementaria aportada por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se adjunta fotocopia del Instituto Municipal del Suelo de Móstoles, que, como promotor del PP-10 "La Fuensanta", había previsto la instalación de una depuradora transitoria dentro de este ámbito hasta que entrara en servicio la EDAR de la Reguera y su ampliación. En esta documentación, para dar entrada a los vertidos del PAU-5 en la EDAR de Arroyo del Soto, se propone desviar el caudal de algunos esfuentes (se hace mención al barrio de Miraflores y al polígono La Fuensanta, que actualmente vierten mediante impulsión a la EDAR del Arroyo del Soto) hasta la nueva depuradora provisional prevista en el PP-10, ampliéndola en la medida que fuera necesaria para las necesidades de los nuevos caudales incorporados.

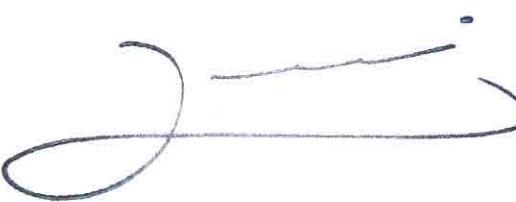
La situación de provisionalidad se mantendría hasta la puesta en servicio de la depuradora de Arroyo de la Reguera y su ampliación. Esta solución fue confirmada por acuerdo de la Corporación en pleno del Ayuntamiento de Móstoles celebrado el 13 de noviembre de 2003, en relación con el Plan de Depuración para los denominados sectores PAU-5, PAU-4; PP-10 y UG-22 del PGOU.

Con posterioridad y después de diversas reuniones entre el Consorcio del PAU-5, el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II, se ha acordado una nueva solución provisional que consiste en lo siguiente:

1º Provisionalmente, mientras no entre en servicio la nueva EDAR de la Reguera y su ampliación, el Canal de Isabel II permite incorporar en la EDAR del Arroyo del Soto, mediante el acondicionamiento de la estación de bombeo existente, un volumen máximo de vertidos de 1.000 m³/día (4.000 habitantes equivalentes) procedentes de las actuaciones: UG-22, PAU-5 (Móstoles Tecnológico) y parte de los sectores PAU-4 y PP-10.

Rebasar el volumen máximo de vertidos anteriormente señalado, conllevará, para el Ayuntamiento, la ejecución de la EDAR provisional prevista en el PP-10 "La Fuensanta".

Con el fin de asegurar el saneamiento del PAU-5, las licencias de edificación que se tramiten en dicha actuación deben quedar condicionadas al cumplimiento de las previsiones señaladas anteriormente.



4 de 6



La aprobación definitiva del Plan de Sectorización y del Plan Parcial deberá condicionarse a que se recoja en los mismos los compromisos anteriormente señalados.

En cuanto a la red de saneamiento:

El Plan Parcial del PAU 5 "Móstoles Tecnológico" plantea una red separativa, cumpliendo de esta forma con la recomendación del artículo 28.2 del Texto Único de Contenido Normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, que especifica que los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer preferentemente redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales, y con la cláusula SEXTA de la Adenda al Convenio anteriormente citada. Por tanto, deberá preverse que, en ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas deberán incorporarse a la red de aguas negras del sector. Por este motivo, se dispondrán en cada parcela dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra para las aguas pluviales.

En las zonas del sector en las que, de acuerdo con la documentación remitida, la incorporación de los vertidos de aguas residuales se realice directamente a la red existente de alcantarillado, cuya gestión es municipal, será el Ayuntamiento quién deberá autorizar dichas conexiones y garantizar que el funcionamiento de dicha red no resulte negativamente afectado por la incorporación de los nuevos vertidos.

Los colectores municipales e infraestructuras asociadas no están incluidos en la Adenda al Convenio y por tanto deberán recogerse en el proyecto de urbanización del Sector.

Asimismo, se recuerda que no deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por la actuación.

Por último indicar que, atendiendo a los acuerdos alcanzados con el Ayuntamiento de Móstoles en la reunión celebrada con fecha 18 de mayo de 2004 de la que se adjunta el Acta, y dentro de la situación transitoria descrita en cuanto a la depuración, el Ayuntamiento se compromete a ampliar y mejorar a su cargo la estación de bombeo e impulsión existente.

Respecto a los costes de infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:

Se informa en cuanto al deber del promotor del PAU 5 "Móstoles Tecnológico" de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la

5 de 6

51



conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en el Art. 21 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Art. 18.3 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Respecto al saneamiento, en la Adenda al Convenio de Cooperación antes citada se establece que el coste total de la ampliación de la futura EDAR de la Reguera debe repercutirse entre los Sectores usuarios de dichas infraestructuras proporcionalmente a los caudales de aguas residuales por ellos generados, señalándose en la cláusula CUARTA de la Adenda una repercusión total de 518.000 € (quinientos dieciocho mil euros) para el sector PAU 5 "Móstoles Tecnológico".

Previamente al otorgamiento de las Licencias de Obra de Edificación, los promotores de dicha actuación urbanística deberán abonar los costes de repercusión señalados en el epígrafe anterior, de acuerdo a lo establecido en la cláusula QUINTA de la Adenda al Convenio.

En todo caso, el Canal de Isabel II condicionará la conexión de la red interior de distribución del PAU-5 a la red general de agua potable al abono previo a esta empresa pública, de las cantidades repercutidas al mismo.

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos

EL DIRECTOR GERENTE,

Ildefonso de Miguel Rodríguez

Canal de
Isabel II REGISTRO DE SALIDA
Nº 200400016731
23/05/2004 10:31:15

6 de 6



53

3876-PP

PLAN PARCIAL DEL SECTOR PAU-5
MÓSTOLES - MADRID

MODIFICADO (Septiembre-2004)

64

1.1.5.1 Innovaciones introducidas en el Plan Parcial respecto al contenido del documento que se aprobó inicialmente.

Como resultado de la información pública, de los informes sectoriales, del Acuerdo municipal en relación con la depuración y de las innovaciones propuestas por el Consorcio promotor y el Ayuntamiento al objeto de la mayor adecuación del Plan Parcial a los objetivos de desarrollo del sector, se han introducido las modificaciones y mayores desarrollos descritos en el anterior epígrafe, que a continuación se resumen, y las demás que ahora se añaden:

- Las aguas residuales generadas en el sector PAU-5 se vierten en el colector existente en el margen derecho (sentido Madrid) de la N-V que las conduce a la E.D.A.R. de El Soto.
- Se completa el artículo 7.11 de las Normas Urbanísticas en relación con las normas para el uso y dominio pecuarios.
- Se introduce en la Norma Particular de la Zona Red Viaria las particularidades derivadas de la afectación a la Vereda Segoviana.
- Se incluye en el documento nº 3 de Organización y Gestión de la Ejecución de las labores de acondicionamiento de la Vereda Segoviana.
El Proyecto de Urbanización incluirá una separata descriptiva y justificativa de las actuaciones a realizar en la Vereda, y se remitirá al Órgano competente en vías pecuarias para su informe.
- Se sitúan fuera del dominio pecuario las nuevas infraestructuras sociales y energéticas previstas en esquema en el Plan Parcial.
- Se resalta con una trama distintiva el suelo de la vía pecuaria en todos los planos de infraestructuras.

Las modificaciones introducidas por acuerdo del Consorcio promotor y el Ayuntamiento de Móstoles son:

- El Plan Parcial incorpora todas las modificaciones que se han introducido en el Plan de Sectorización.
 - Cuantificación en el Estudio Económico Financiero del Plan de los gastos financieros correspondientes a la ejecución del sector.
 - Derivado de los cambios introducidos en el Plan de Sectorización en la calificación de los elementos de la estructura del sector, se modifica el suelo de las redes públicas de nivel local:
 - Espacios libres arbolados: 38.710,50 m²s (aumenta en 677,50 m²s).
 - Servicios urbanos de accesos y aparcamientos: 44.197,71 m²s (disminuye en 421,69 m²s).
 - Se modifica la calificación de 7.969 m²s que pasan de Tecnológico Terciario a Centro de Servicios. En definitiva resulta:
 - Zona Parque Tecnológico Terciario: 57.865 m²s.
 - Zona Centro de Servicios: 29.117 m²s.
 - Se aumenta la superficie edificable en el Sector pasando de 253.550 m²e a 256.517 m²e (aumenta en 2.967 m²e).
- Esta superficie edificable se redistribuye entre los usos lucrativos del siguiente modo:

- Tecnológico Industrial: 153.885,10 m²e (no se modifica)
- Centro de Servicio: 33.484,55 m²e (+14.451,35 m²e).
- Tecnológico Terciario: 66.544,75 m²e (-9.164,35 m²e).
- Margen edificatorio: 2.602,60 m²e (-2.320 m²e).
- Se modifica el coeficiente de edificabilidad en la zona Centro de Servicios, pasando de 0,90 a 1,15 m²e/m²s.
- Se completa el artículo 2.1.2 recogiendo la literalidad de la LSCM 9/01 en relación con los Estudios de detalle.
- Se traslada al Proyecto de Urbanización la mayor precisión en la definición de la rasante de las calles, y la posibilidad de introducir modificaciones en la sección transversal definida en el Plan Parcial.
- Se eliminan las cámaras de descarga en la red de saneamiento.
- Se actualiza la normativa referente a electricidad y se modifica el esquema de disposición de los Centros de Transformación.
- Se introducen precisiones normativas en cuanto a condiciones higiénicas (se elimina la regulación del nivel de la planta baja) y de uso (se regulan los usos al aire libre).
- Se regula con carácter general el cerramiento de las parcelas.
- No se restringe la separación entre edificios dentro de una misma parcela, que quedará resuelta en los propios proyectos de edificación.
- Se modifica la regulación, dentro del uso tecnológico industrial, del uso comercial y se particularizan los usos prohibidos.
- En el artículo 8.7.6 de la Ordenanza de la Zona Parque Tecnológico Industrial se introduce la regulación de un minipolígono en las parcelas nº 5.2 y 5.3 de las grafiadas en el Plano OP.1A, sobre una superficie de suelo de 18.716 m²s.
- Se indica en el epígrafe 1.6.2.9 a y b y en el Anexo C.1.1 el caudal punta estimado para abastecimiento, ya calculado en el Proyecto de Urbanización que se está redactando, de 62,58 l/s.
- Se añade en el artículo 8.10.3,4 la regulación del retranqueo de las edificaciones a las glorietas: 18 m;
- Se añade al Plan Parcial el Plano OP.1A Parcelación Indicativa.
- Se particulariza la posición de los edificios con frente a la A-V.
- La altura máxima de los centros de servicios se eleva a cinco plantas.

1.2 INTRODUCCIÓN

El Plan General de Móstoles clasifica el suelo en: urbano, urbanizable programado, urbanizable no programado, no urbanizable y no urbanizable de especial protección.

A su vez, y al amparo del también entonces vigente artículo 11, en el suelo urbanizable estableció dos categorías: suelo programado y suelo no programado, en función de su inclusión o no en el Programa de Actuación del Plan General.

En la vigente LSCM 9/01 se establecen tres clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable de protección; a su vez el suelo urbanizable se categoriza como sectorizado y no sectorizado.

1.2.1 Objeto del Plan Parcial

Tiene por objeto el desarrollo del sector PAU-5 del Plan General de Móstoles.

Este Plan se redacta cumpliendo con las determinaciones que para esta figura de planeamiento establece la legislación vigente y con arreglo a las disposiciones específicas que al respecto establecen el Plan General y el Plan de Sectorización del sector PAU-5, cuya tramitación es simultánea a este Plan Parcial, y la ficha de características del PAU-5.

1.2.2 Ámbito territorial del Plan Parcial

El ámbito territorial del Plan Parcial coincide con el ámbito territorial del sector PAU-5 delimitado en el Plan de Sectorización, que desarrolla lo especificado en el Plan General de Móstoles. Es el comprendido dentro de los límites de la línea poligonal grafiada en los planos de Ordenación y, con mayor especificidad, en los planos de Alineaciones.

El ámbito territorial del sector PAU-5 está claramente definido en la Ficha de condiciones específicas del sector PAU-5 delimitado por suelo no urbanizable al noroeste, delimita con el nuevo Centro de Investigación y Desarrollo de REPSOL YPF, S.A. y con la glorieta del Ministerio de Fomento de acceso y conexión en la carretera M-856 al Suroeste, con la zona de dominio público de la carretera N-V, Madrid-Extremadura, al Sureste y, con el eje de la nueva calle de la red general que enlaza el núcleo de Móstoles con la zona Polígono Industrial Las Nieves, al Noreste.

La superficie total del suelo del sector PAU-5 asciende a la cantidad de 667.005,08m²s, entre los que se incluye el suelo de la actual glorieta en la M-856, de superficie 9.030,52m²s que ya es de dominio y uso públicos.

Se adscribe al sector PAU-5 la superficie de 12.561,38m²s de la red general de comunicaciones exterior al sector para dar cumplimiento al Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y REPSOL YPF, S.A., situado al Noroeste del sector.

1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PAU-5.

La procedencia, conveniencia y oportunidad de la formulación del Plan Parcial del sector PAU-5 de Móstoles, deviene de:

- a) Lo especificado en el apartado 1.1.2 "Razones, procedencia y oportunidad de la formulación del Plan de Sectorización" donde se dice:

"1.1.3.- Razones, procedencia y oportunidad de la formulación del Plan de Sectorización"

1.1.3.1.-El interés del Plan de Sectorización para el desarrollo regional

El interés regional del Plan de Sectorización se justifica por la interrelación de las consideraciones que a continuación se exponen.

El desarrollo urbanístico del sector, para usos tecnológico-terciario e industrial-productivo, que se proyecta implantar es una actividad económica del sector industrial que no puede desarrollarse desde una perspectiva de espontánea localización, sino que ha de insertarse con el criterio de reequilibrio territorial, en una perspectiva estratégica regional.

Su importancia deriva no sólo de las funciones que se han de desarrollar, en el propio sector, sino de las relaciones con el resto de los sectores de actividad y la Universidad Rey Juan Carlos.

El Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles y el Consorcio Urbanístico "Móstoles Tecnológico" proponen para el desarrollo del sector la urbanización de los terrenos para la instalación de grandes o medianas actividades de investigación y desarrollo o similares y pretende dotar a Móstoles de un área de centralidad y de servicio complementario a la ciudad en relación directa con la Universidad Rey Juan Carlos, potenciando así la presencia de Móstoles en su industria y en la región madrileña como centro de investigación y desarrollo.

El sector PAU-5 goza de una adecuada ubicación en relación tanto con la Universidad como con la ciudad y la región, al norte de la N-V, Madrid-Extremadura.

1.1.3.2.-El interés social del Plan de Sectorización

El Consorcio Urbanístico "Móstoles Tecnológico", considera conveniente a los intereses autonómico y municipal, la incorporación al desarrollo urbanístico de las áreas de actividad económica y de investigación y desarrollo previstas en el Plan General de Móstoles, por su capacidad de producir servicios de calidad, generar empleo, y además, implicarse en la materialización de los elementos de la estructura territorial diseñados por el Plan General, todo lo cual, redundará en una mejor calidad de vida en la región y, especialmente, en el municipio de Móstoles.

El Ayuntamiento de Móstoles, consciente del desequilibrio manifiesto entre población y empleo que caracteriza el Municipio, pretende desarrollar una política de atracción de empleo que discurre por varias líneas concurrentes. Las promociones de "naves protegidas" del IMS dirigidas a la pequeña y mediana industria, la implantación de sectores industriales de tecnología punta, el desarrollo del polígono I+D, la oferta de suelo urbanizado barato, etc, son sólo algunas de ellas, precisamente aquella que la Revisión del Plan General pretende abordar.

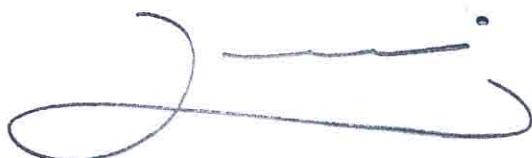
La incorporación de la actuación urbanística del sector PAU-5 es oportuna ya que su ubicación se encuentra en un polo de atracción generado por el nuevo Centro de Investigación y Desarrollo que REPSOL, S.A. necesita construir en España, de gran interés en Móstoles y en el conjunto de la zona sur del Área Metropolitana de Madrid. Con ello el Ayuntamiento está cumpliendo con la Universidad Rey Juan Carlos en el sentido de buscar implantaciones cercanas de industrias o centros interesados en la investigación aplicada o básica."

1.3.1 Viabilidad de la formulación pública

Tal y como se ha señalado, el suelo del sector PAU-5 está clasificado por el Plan General como urbanizable, en la categoría de no programado; a su vez, el Plan de Sectorización que se tramita de forma simultánea a este Plan Parcial sectoriza el mismo, por lo que es de aplicación el régimen urbanístico establecido en la LSCM 9/01 para el suelo urbanizable sectorizado y, por tanto, se requiere la formulación de Plan Parcial establecido en los artículos 47 al 49 y 59 de la LSCM9/01.

La gestión del Plan Parcial está garantizada puesto que lo promueve un Consorcio Urbanístico Público (IMADE, Consejería de Economía e Innovación Tecnológica de la Comunidad de Madrid – Ayuntamiento de Móstoles) por el sistema de expropiación.

La ejecución pública del Plan Parcial se llevará a cabo por el sistema de expropiación. El Consorcio Urbanístico promotor es el beneficiario de la expropiación del suelo de la unidad de ejecución que el Plan Parcial delimita a efectos de equidistribución y para la ejecución jurídica y material del Plan.



1.4 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

La información urbanística no se ha modificado con respecto al Plan de Sectorización, y a él se remite para evitar reiteraciones; se incluye a continuación un breve resumen.

1.4.1 Localización y marco geográfico

El sector PAU-5 ocupa una extensión aproximada de 66ha en el término municipal de Móstoles. Está delimitado al Norte por el suelo no urbanizable, al Oeste por el nuevo centro de REPSOL, S.A., al Sur por la N-V y al Este por una vía del Plan General, el sector queda atravesado por la vía pecuaria “Vereda Segoviana”.

1.4.2 Características naturales del territorio

A) Características estratigráficas del sector “PAU-5”

Al situarse en la fosa del Tajo, el municipio de Móstoles se localiza sobre materiales sedimentarios cuyo depósito está relacionado con la orogenia alpina que a su vez, y tal y como se ha señalado, se asientan sobre el zócalo hercínico de la Cuenca de Madrid. Estos materiales pueden ser divididos en dos grupos:

- **Depósitos miocenos de origen continental**, cuyo afloramiento se debe a los procesos de denudación y que conforman el relleno más reciente de la Cuenca de Madrid. Muestran una gran variedad litológica, alcanzando en algunos puntos potencias de más de 2000 m. Este tipo de depósito es el principal dentro del ámbito objeto de estudio.
- **Depósitos cuaternarios** que se encuentran íntimamente relacionados con el modelado más reciente y asociados a las superficies divisorias y los glacis, constituyendo niveles de poco espesor. En las proximidades de la zona de estudio, este tipo de depósitos aparecen de forma marginal asociados al lecho que conforma el Arroyo del Soto. Así mismo, aparecen algunos indicios de este tipo de material en el área del Camino de Segovia (vía pecuaria que atraviesa el Sector “PAU-5” de Norte a Sur).

Mapa geológico



B) Las unidades de relieve: análisis morfoestructural y de modelado

En la zona de estudio, el relieve se encuentra muy poco marcado topográficamente, presentando una apariencia monótona aunque encerrando una gran complejidad evolutiva.

Móstoles se localiza en la denominada rampa arenofeldespáticas que separa el Manzanares y el Guadarrama, y que constituye el relieve residual muy retocado de los antiguos arrasamientos de las primeras terrazas del sistema

60

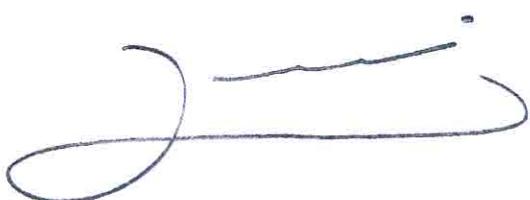
fluvial Jarama-Henares. Estas altiplanicies o divisorias aparecen sobre arcosas gruesas del Aragoniense superior, y se encuentran realmente conformadas por dos niveles distintos, estando el inferior encajado unos metros con respecto del superior.

En concreto, y en el caso del ámbito del Plan Parcial del Sector "PAU-5", esta divisoria se corresponde con el nivel denominado como S_2 y forma un eje sobre el que se articulan una serie de glacis, de erosión o cobertura, de edad Pleistocena y más antiguos que las primeras terrazas del río Manzanares.

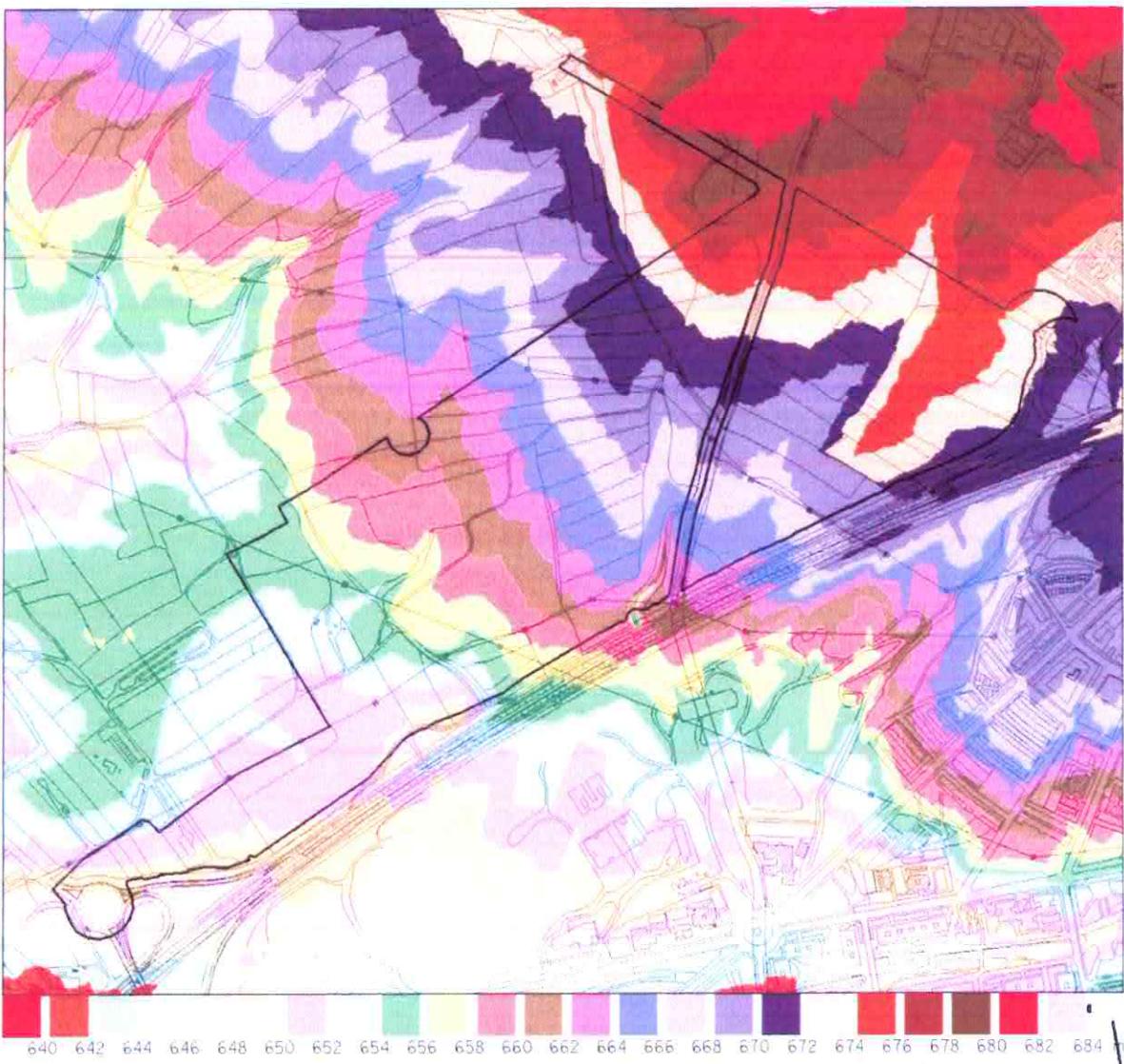
Las pequeñas torreneras y cauces estacionales presentan, en ocasiones, pequeños depósitos aluviales de espesor reducido. Estas formas residuales (que en la zona se corresponden con la vía pecuaria), en algunos casos son funcionales, principalmente en el caso de lluvias torrenciales e incrementos de caudales, lo que implica un incremento de la deposición de los aluviales.

C) La estructura topográfica

El estudio de la topografía del sector se efectúa a partir de un modelo digital del terreno elaborado sobre la cartografía a escala 1:1.000, con curvas de nivel cada metro, completado, fuera del sector PAU-5, con la cartografía básica de la Comunidad de Madrid a escala 1:5.000, con curvas de nivel cada 5 m.



Hipsometría del PAU-5 (altitudes en m)



El área de estudio presenta una ligera diferencia de altitud entre sus cotas extremas. La altitud aumenta hacia el Noreste, y varía entre los 645 metros del extremo occidental del Sector, en la glorieta de la M-856, y los 689 m del rincón septentrional, cerca de la Vereda Segoviana. Esta variación de altitud de 44 metros se realiza de forma gradual hacia el Sur, mientras que es un poco más abrupta hacia el Norte, apareciendo en esta zona la mayor amplitud visual del área del Plan de Sectorización.

La orografía del Sector es la típica de la campiña, con formas alomadas articuladas entre vaguadas levemente hendidas en las arcosas, tendidas en dirección Noreste-Suroeste y con ramificaciones de menos entidad en dirección Norte-Sur. El relieve original se ha visto alterado con desmontes, explanaciones y taludes artificiales por el trazado de la autovía A-V. En el

62

ámbito de estudio, las más marcadas de estas alteraciones antrópicas son los pasos inferiores de caminos bajo la autovía, encajados –como en el caso de la Vereda Segoviana- de 5 a 6 m bajo la cota natural del terreno.

En algunas áreas en torno a los caminos que cruzan por debajo la N-V, que en ocasiones muy localizadas llegan a superar el 45%, como sucede también en el talud artificial en la parte oriental del Sector

La disposición de las vaguadas fija las principales orientaciones de estas pendientes, comprendidas en su mayor parte en los cuadrantes 3º y 4º. Dominan las pendientes que se dirigen hacia el Suroeste, seguidas de las orientadas al Sur y al Oeste.

D) Características hidrológicas

El área de estudio se localiza en el interfluvio comprendido entre los ríos *Manzanares* y *Guadarrama*. Carece de cursos de agua permanentes o estacionales. La escorrentía está encauzada por una red de vaguadas que la dirigen en su mayor parte hasta el *Arroyo del Soto*, al Sur del Sector. Una parte del ámbito que no supone más que el 4% de la superficie del PAU-5, al Norte y Noroeste del mismo, desagua por la *Chorrera del Infierno* hacia el *Arroyo de Peñaca*, subsidiario del *Arroyo del Soto*, que atraviesa el término municipal de Móstoles de Este a Oeste para desembocar en el *Río Guadarrama*. En el mapa siguiente se representan las cuencas y subcuencas hidrográficas que afectan al sector PAU-5.

LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS

En el ámbito de la Comunidad de Madrid se diferencian nueve unidades acuíferas que se definen según sus características geológicas y litológicas, y que quedan englobadas dentro de los cuatro grandes *Sistemas hidrogeológicos* de la Región. En el caso de Alcorcón, la unidad a la que pertenece es la denominada como *Unidad Móstoles* dentro del *Sistema hidrogeológico de la Campiña*. Este acuífero se extiende por la mayor parte de la campiña madrileña por lo que es conocido también como *Acuífero del Terciario Detritico de Madrid*, por estar formado por las arenas arcósicas que se extienden entre la ciudad de Madrid y la Sierra.

E) Características geotécnicas del suelo

Según el Mapa Geotécnico de Ordenación Territorial y Urbana de la Subregión de Madrid del Instituto Geológico y Minero (Hoja nº 9-12 Navalcarnero), el ámbito del Plan de Sectorización del Sector “PAU-5” presenta terrenos con condiciones constructivas favorables. Los problemas constructivos son de tipo geotécnico, derivados de la capacidad de carga del terreno y de la magnitud de los asentamientos, ambos de tipo medio.

F) Las condiciones climáticas como condiciones de la estructura del territorio

El clima mediterráneo, como corresponde a su localización geográfica, aparece claramente definido en la Comunidad de Madrid. La situación en el interior de la meseta impone la existencia de una fuerte continentalidad que se refleja en un régimen térmico muy contrastado, lo que determina que los veranos sean muy calurosos y presenten escasez de precipitaciones.

Los rasgos generales del clima se ven modulados a escala local por la incidencia de diversos factores, aunque es el relieve el que más influencia presenta actuando a través de dos elementos: la altitud y la orientación orográfica, que influyen sobre el régimen térmico y sobre el pluviométrico.

F.1) Los contrastes climáticos en Madrid: relaciones clima-relieve

Una definición breve del clima madrileño es la de mediterráneo contrastado, condiciones que mantiene aún dentro de la importante diversidad climática regional.

El carácter mediterráneo, en este caso, no viene dado por su proximidad al mar o porque este mar bañe las costas de la península en su parte oriental, sino que el carácter fundamental que define esta condición es la presencia de la aridez estival; la existencia de una estación en la que coinciden altas temperaturas con un déficit de agua importante.

F.2) Caracterización climáticas del sector “PAU-5” de Móstoles

Para realizar la caracterización climática del Plan de Parcial del “PAU-5”, y puesto que no se dispone de datos meteorológicos de Móstoles, se han tenido en consideración los datos de la estación meteorológica de Cuatro Vientos (situada a 9 kilómetros de distancia), que por su proximidad y similitud del relieve, topografía y altitud con el área de estudio, puede permitir realizar una aproximación muy ajustada al clima de la zona de estudio, cuyos parámetros son prácticamente idénticos a los medidas para esta estación.

Cuadro resumen valores termopluviométricos

ESTACIÓN: Cuatro Vientos. Altitud 678m														
Temperaturas	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCTU	NOV	DIC	ANUAL	
Medio anual	5.3	6.6	9.2	11.7	15.8	20.8	24.8	23.6	19.9	14.8	8.8	3.8	13.8	
Media de las máximas mensuales	9.4	11.3	14.5	17.6	22.0	27.4	32.1	31.3	26.6	19.9	13.6	9.9	19.5	
Máximas absolutas mensuales	14.8	17.0	21.8	24.9	29.2	34.8	37.6	36.8	32.7	26.6	20.0	15.5	38.1	
Medida de las mínimas mensuales	1.3	2.0	3.9	5.8	9.2	13.3	16.6	16.0	13.2	8.7	4.1	1.8	8.0	
Mínimas absolutas mensuales	-4.5	-3.6	-1.4	0.7	3.7	7.8	11.4	11.1	7.5	2.9	-1.2	-3.5	-6.0	
PRECIPITACIONES	46.0	55.4	47.0	48.6	46.7	28.6	12.3	13.4	32.1	46.3	52.1	55.1	483.6	

(Fte. Instituto Nacional de Meteorología)

G) Las características biogeográficas como determinantes de los usos del suelo y del paisaje

La riqueza y variedad que presentan en la Comunidad de Madrid los diferentes componentes del medio natural quedan en la mayoría de la ocasiones camufladas tras los importantes desarrollos urbanos. Sin embargo, la diversidad de suelos y vegetación existentes ha supuesto un manejo intenso y diverso del territorio que ha dado origen a numerosos y complejos tipos de paisajes.

G.1) Características edafológicas

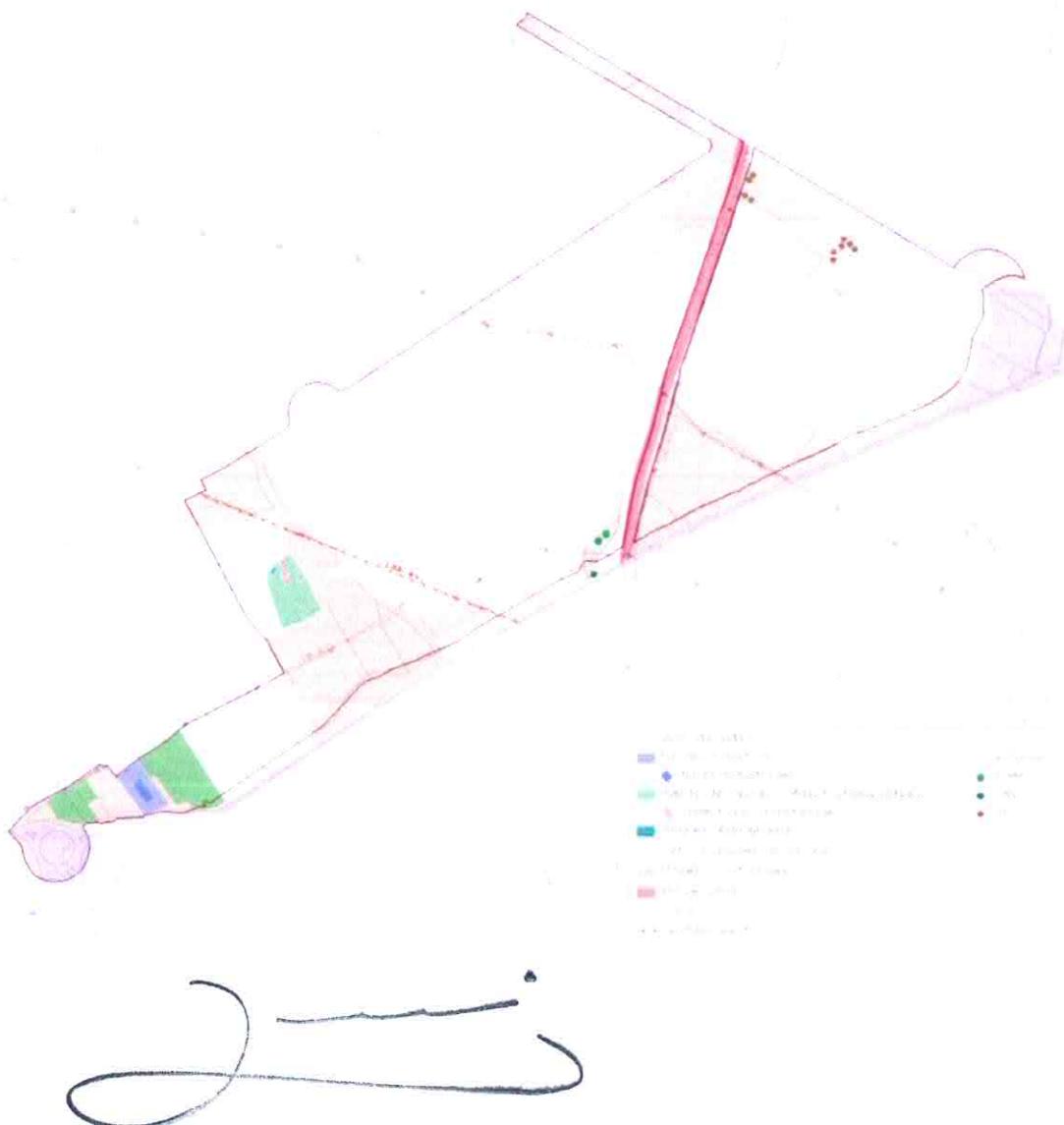
El área de estudio (definida por una fisiografía eminentemente llana, modelada en suaves lomas debido a la incisión de pequeños arroyos, barrancos y vaguadas de la red del Río Guadarrama), se enmarca entre las unidades paisajísticas denominadas como la "Sagra Madrileña" y los "Llanos del sur metropolitano". Éstas se muestran constituidas principalmente por material detrítico. Los suelos que predominan son Luvisoles y dentro de estos encontramos algunos Planosoles (según la clasificación de la F.A.O.) con sus respectivas asociaciones.

H) Análisis de la vegetación

El sector "PAU-5" se sitúa en el sector Guadarrámico de la Provincia ibérico-leonesa y dentro del distrito Ucedense, en el cual aparecen una serie de comunidades que son endémicas de este sector.

I) La biodiversidad faunística

La intensa transformación agrícola y, sobretodo urbana, que ha sufrido el territorio en el que se encuentra inmerso el Sector "PAU-5", ha condicionado el desarrollo de las diferentes comunidades faunísticas. Este tipo de hábitat: Un espacio agrícola (básicamente de secano con un pequeño olivar, junto con áreas de matorral y erial) rodeado y presionado por los diferentes usos urbanos altamente densificados, es un medioambiente bastante inhóspito para la fauna, aunque aparecen representados en mayor o menor medida, una pequeña muestra de todas las comunidades de vertebrados, aunque ninguna aparece catalogada e incluida en el Catálogo Regional de especies amenazadas de fauna y flora silvestres (Decreto 18/92 de 26 de marzo).



Los usos del suelo actuales: "Un espacio agrícola desarticulado"

El uso actual del suelo tiene componente agrícola determinante de la estructura paisajística del Sector "PAU-5". Sin embargo, la presión urbana ha supuesto la desarticulación del paisaje y del espacio, fomentando el abandono progresivo de la actividad agrícola y aumentando la superficie de erial y matorral. El uso del espacio refleja las siguientes características:

- a) Vía pecuaria: La existencia de un elemento clave en la estructura espacial, como es la presencia de la vía pecuaria, que secciona el espacio en sentido Norte-Sur y lleva aparejados algunos de los escasos elementos arbóreos de esta zona altamente degradada. En sus márgenes pueden observarse contados ejemplares de olmo y chopo, así como varios olivos (*Olea europaea*) abandonados.

La presencia de estos ejemplares arbóreos y de diversas manchas de Retama negra (*Cytisus scoparios*) dotan al ámbito de cierta diversidad desde el punto de vista espacial y natural.

- b) Junto con los diferentes cultivos, han proliferado una gran cantidad de especies adventicias localizadas en los bordes de los caminos y los senderos, entre las que destacan el cardo común (*Cardus carpetanus*), el cardo borriquero (*Silybum marianum*), la borraja (*Borago officinalis*), el hinojo (*Foeniculum vulgare*), la verdolaga (*Portulaca oleracea*), etc. Así mismo, los cultivos de cereal aparecen colonizados por una numerosa comunidad de plantas arvenses donde predominan *Anthemis arvensis*, *Lolium rigidum*, *Papaver rhoes*, y *Polygonum aviculare* en los rastrojos; *Triticum aestivum*, *P. rhoes*, *Cirsium arvense* y *Silene vulgaris* en los labrados y las mieses en desarrollo
- c) Una pequeña mancha de olivar residual localizada en el extremo occidental del sector destaca entre los secanos y eriales. Debido a la proximidad de la N-V y a los desarrollos urbanísticos que se están produciendo en la actualidad, se encuentra bastante degradado.
- d) El aprovechamiento agrícola de la zona queda patente con la extensión de los cultivos de cereal. Una parcela dedicada al cultivo de melones pone un toque de variedad en medio de del monocultivo cerealista.

La singularidad agraria de este espacio queda manifestada con la presencia de una pequeña huerta con cobertizos en la que abundan frutales y viñedos. Esta asociación entre pequeñas edificaciones y huertos muestra, aunque sea de forma residual, la presencia –dentro del paisaje de la campiña cerealista- de pequeñas explotaciones hortícolas (con huertos y frutales asociados) en las inmediaciones de los antiguos núcleos urbanos de Móstoles y Alcorcón.

Suelo improductivo

- a) Se recogen en una clase aparte los eriales. Aunque no faltan los formados por campos de cultivo abandonados, generalmente son terrenos que no han estado labrados.

Viario

- a) El área del sector PAU-5 está limitado por una importante infraestructura viaria, la N-V Madrid-Extremadura exterior al sector.
- b) Y, finalmente, se ha indicado el viario agrario, los caminos principales que recorren la zona, todos ellos sin pavimentar.

1.4.3 Inventario de edificaciones existentes

En las siguientes páginas se incluye una descripción pormenorizada (gráfica y escrita) de las edificaciones existentes en el ámbito del Plan Parcial.

La información se organiza de la siguiente manera:

- 1º. En el ámbito del sector se incluyen las edificaciones en grupos geométricamente próximos a escala 1:10000
- 2º. Se representan en el plano, en los que se identifican las edificaciones mediante un código de una letra (que se refiere al uso) y un número de orden.
- 3º. Las letras se refieren a los usos Instalación Agrícola (A) y almacenes (F).
- 4º. En el plano, y alrededor de cada edificio, se señala la posición del observador y la dirección de la visual de la fotografía en la que se representa cada construcción.
- 5º. La información se completa con las fotografías necesarias para la correcta descripción gráfica de las edificaciones.

La descripción de las edificaciones es la siguiente:

Almacenes (F) (Polígono 35, parcela 95)

Edificio de uso mixto

Situado en el extremo suroeste del polígono, se trata de un edificio que contiene una vivienda y tres locales industriales, con unas superficies totales respectivas de 120,9 m² y 440,2 m² para estos usos.

Las calidades constructivas son muy bajas. Las ventanas son de perfiles metálicos bastante deteriorados. Los pavimentos son de terrazo de la vivienda y de hormigón en las pequeñas naves. La estructura es metálica y las cubiertas son de chapa metálica y de fibrocemento.

La vivienda, en dos plantas. Existe además una caseta de 50 m² utilizada como garaje y trastero, y un pequeño huerto.

La finca se encuentra cercada con alambrada y cerrada con una cancela para vehículos.

En cuanto a los locales, todos ellos situados en planta baja, están ocupados por las empresas "Piensos el Hayedo, S.L.", "Comercial de Alimentos y Sanidad Animal, S.L.", y "Transportes Tejero, S.L.", que desarrollan en ellos sus actividades. Sus características generales son las siguientes:

Piensos el Hayedo, S.L.

Pequeña empresa dedicada a la comercialización de piensos que desarrolla su actividad de venta al por menor en el término de Móstoles. Sus instalaciones se limitan a las estanterías para el almacenaje de los sacos de pienso envasado. Ocupa una superficie de 220 m².

Comercial de Alimentos y Sanidad Animal, S.L.

Se dedica a la venta al por menor de productos para la alimentación de animales domésticos. Las instalaciones se limitan a las estanterías para el almacenaje de los productos. Ocupa una superficie de 110 m².

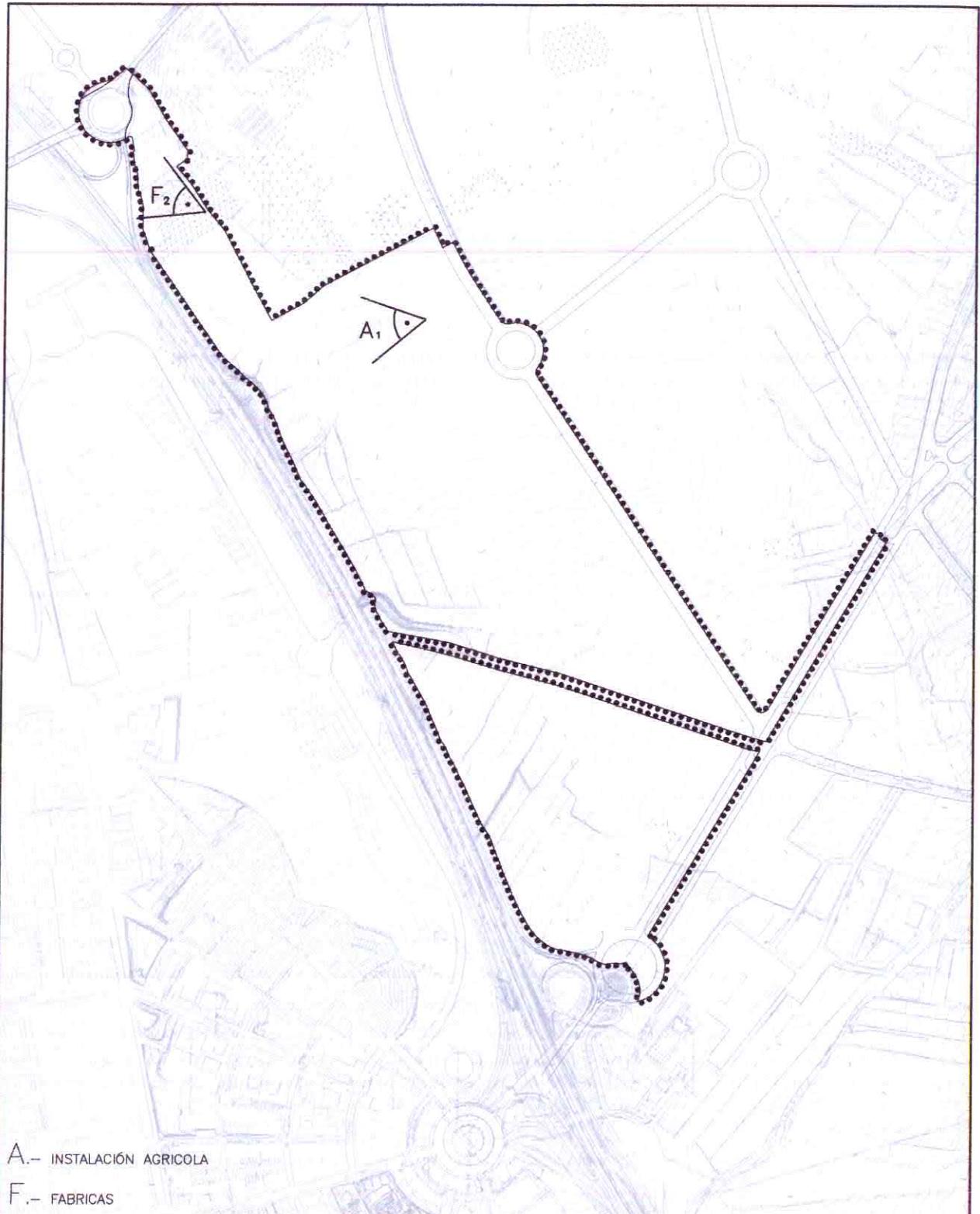
Transportes Tejero, S.L.

Pequeña empresa dedicada al transporte y almacenaje en general. Ocupa un local de 110 m² explotado también como guardamuebles, sin instalaciones o maquinaria a destacar.

Instalación Agrícola (A) (Polígono 4-5, parcela 172)

Parcela vallada con casetas.

Propiedad de D. Ángel Alberto Fernando Gonzalo. Contiene una piscina, un huerto familiar y varios pabellones cubiertos de poca calidad. Está cercada con alambrada y pantalla de arizónicas.



SIGLOS CONVENCIONALES	SITUACIÓN	ESCALA	HOJA N°	PLAN PARCIAL DEL SECTOR PAU-5 - MÓSTOLES -
F_1 - CÓDIGO DE USO Y NÚMERO DE EDIFICACIÓN \triangle - DIRECCIÓN DE LA VISUAL DE LA FOTOGRAFÍA Y NÚMERO	○	1/10000	1	— DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA Y LOCALIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.



1



2

J. M. J.

71

3876-PP

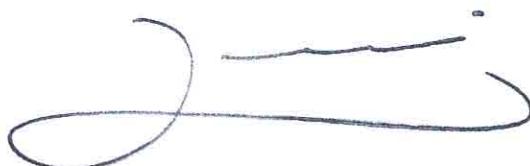
1.4.4 Estudio de la estructura de la propiedad del suelo

En el plano de Información Catastral, y en los esquemas que se incluyen al final de este epígrafe, y de acuerdo con los datos recogidos en el Catastro del Ayuntamiento de Móstoles, se grafian todas las parcelas incluidas o afectadas por este Plan Parcial con indicación de los propietarios y las superficies afectadas a cada una de ellas.

El ámbito territorial del sector PAU-5 ocupa una superficie de 667.005,08 m²s, más otros 12.561,38 m²s de la red pública de comunicaciones de nivel general exterior al sector y adscrita al sector para su obtención para el dominio y uso públicos. Dichas superficies están incluidas en los polígonos 4, 6, 34 y 35 del Catastro.

La relación de propietarios de suelo de sector y los porcentajes que la superficie aportada por cada uno de ellos representa en la actuación, se expresa en el cuadro siguiente, del que se deduce:

- El Ayuntamiento de Móstoles aporta la superficie de suelo correspondiente a los caminos públicos; y las fincas ya obtenidas por expropiación para ejecución de las glorietas en la M-856, el Ministerio de Fomento el correspondiente al suelo de la glorieta existente en la M-856.
- El propietario particular mayoritario aporta 65.899,12 m² de suelo.
- El resto de la superficie de suelo la aportan 73 propietarios particulares. Sus aportaciones oscilan entre 7,88 m² y 34.617,22 m² de suelo.



**RELACIÓN DE AFECTADOS Y SUPERFICIES DEL ÁMBITO DEL PLAN
PARCIAL DEL PAU-5 DEL PGOU DE MÓSTOLES**

Propietario	Polígono	Parcela	Sup. Aportada al sector -m ² -
Fuente Cisneros S.A.	4	26	37.800,50
	4	33	4.681,08
	4	182	663,25
	4	186	9.392,69
	6	57	5.348,76
	6	122	8.102,84
Ramírez García, Rosario	4	27	1.790,97
	4	183	4.386,79
Orgaz San Martín, Marciana	4	81	1.128,76
Pérez Montero, Cecilio	4	83	4.228,56
	4	211	4.021,16
	4	212	15.139,15
	4	231	4.136,08
	4	242	1.455,05
Almoste S.A.	4	172	25.390,02
	6	113	4.009,53
	35	95	3.342,54
Fernández González, M ^a Dolores	4	174	16.238,50
Cerdeira Rey, José	4	175	9.753,60
Francos Marco, Enrique	4	177	2.736,47
Rodríguez Vargas, Benjamín	4	179	4.792,48
	4	222	6.255,60
	6	110	8.174,98
Rodríguez Rodríguez, Moises	4	180	5.460,28
Montero Torrejón, Jesús	4	184	8.574,91
Rodríguez Manzano, Guillermo	4	185	8.250,85
	4	239	24.749,89
	4	248	1.616,48
Vidol S.A.	4	189	18.631,03
Gonzalo González, Eufonio	4	209	9.978,14
	6	59	9.010,66
Fernández Ruiz, Mariano	4	210	4.801,02
	35	101	302,02
Castillo Lorenzo, Pilar	4	213	12.354,12
	4	237	2.856,84
S.A.T. Los Combos	4	215	10.613,34
Fernández González, Basilio	4	216	14.100,63
	35	98	1.122,08
Rodríguez Zazo, Candido	4	217	6.804,25
Eujofe S.A.	4	218	9.105,67
Puertas Manrique, Juan	4	219	6.911,31
Ramírez García, Petra	4	220	4.665,11
	6	62	6.696,11
Hernández Ramírez, Hnos. C.B.	4	221	6.800,22
Puertas Encinas, Antonio	4	223	6.407,09
Rua Vargas, Milagros	4	233	7.801,99
	6	112	4.001,08
			11.803,07

Propietario	Polígono	Parcela	Sup. Aportada al sector -m2-	
Castillo Manzano, Carolina	4	234	8.974,39	
	4	235	2.885,61	18.756,00
	4	238	6.896,00	
Rodríguez Francos, Mª Teresa	4	236	8.047,88	
García García, Fabriciano	4	243	3.969,36	
Montero Torrejón, Saturnino	4	244	3.954,88	
Rodríguez Manzano, Pedro	4	245	21.379,35	
García Godino, Angela	4	254	2.050,73	
García Revel, José (Hros. de)	4	276	4.261,06	
Francos Marcos, Enrique	4	277	2.693,30	
Desconocido	4	30	7,88	
Vidol, S.A.	4	273	2.090,84	
Rodríguez Manzano, José	4	82	2.403,14	
García Godino, Concepción	4	129	813,89	
Gómez Olarte, Idelfonso	4	130	3.174,65	
Desconocido	4	84	350,13	
Manrique Hernández, María	4	132	64,09	
Torrejón Hernández, Cándido	4	133	802,08	
Ferrero Simón, Fernando	4	134	421,49	
García Hernández , Pilar y Concepción	4	158	94,45	
	4	138	38,27	132,72
López Gómez, Mª Concepción (CB)	6	55	2.747,98	
Manrique Lorenzo, Martín	6	56	14.396,90	
	6	121	5.193,03	19.589,93
Olarte Manrique, Antonio	6	58	10.563,56	
Fernández González, Julia	6	60	14.300,93	
	6	67	8.158,88	22.459,81
Hernández Manrique, Emilia	6	61	7.931,43	
Pardo Sousa, Elia	6	63	4.501,72	
	6	115	3.719,85	8.221,57
Rodríguez Manzano, Victorino	6	64	20.316,81	
Catalina Laguna, Julián	6	66	14.132,40	
Hernández Encinas, Evaristo (Hros. de)	6	104	4.335,42	
Montero Hernández, Magdalena	6	107	4.576,39	
Rubio Aranda, Victoria	6	108	3.407,50	
Predisa	6	109	33.124,25	
Benavente Vargas, Isabel	6	114	2.285,24	
Torrejón Hernández, Candido	35	28	12.139,46	
		14	418,96	12.558,42
Rodríguez Hernández, Celia	35	71	852,59	
	35	103	1.021,18	2.091,82
	35	195	218,05	
González Hernández, Félix (Hros. De)	35	74	406,99	
Montero Hernández, Carlos	35	76	562,34	
Vaquero Montero, Nicolás	35	77	330,03	
Torrejón Montero, Gervasio	35	78	554,28	
Manrique Rioja, Mª del Rosario	35	79	580,72	
García Hernández, Angeles	35	92	340,99	

Propietario	Polígono	Parcela	Sup. Aportada al sector -m2-
Rodríguez Hernández, Mª Pilar	35	99	750,52
Manzano González, Ceferino	35	100	686,64
Moreno Godino, Paula	35	104	1.415,41
	35	212	577,36
Moreno Godino, Paula	35	212	1.992,77
Vargas Encinas, Ángel, Enrique y Agustín	35	208	625,37
García González, Sixto	35	209	919,9
Desconocido	35	210	659,48
Hernández Jara, Mª Isabel Benavente Vargas; Isabel Hernández González, Alicia González Manrique, Primitivo Montero Torrejón, Saturnino García Godino, Lorenzo	35	Z.I.	13.098,92
Desconocido	35	09003	1.312,41
REPSOL YPF, S.A.	-	-	12.561,38
	35	55	1.761,66
	35	56	1.194,08
	35	73	1.750,49
	35	74	719,17
Excmo. Ayto. de Móstoles Bienes de Propios	35	76	748,07
	35	71	941,42
	35	77	467,19
	35	78	527,56
	35	79	884,10
	34	14	778,74
Excmo. Ayto. de Móstoles Caminos Públicos	4	9003	1.930,47
	4	9005	1.453,87
	4	9006	392,43
	4	9007	3.393,38
Ministerio de Fomento	35	09002	2.728,93
	34	09002	1.018,85
	Suelo Urbano	09002	5.282,74
		TOTAL	679.566,46

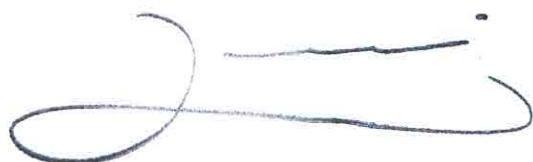
La documentación aportada por el Catastro del Ayuntamiento de Móstoles se adjunta a continuación, y la concreción gráfica en el plano nº 1.4 "Plano catastral".

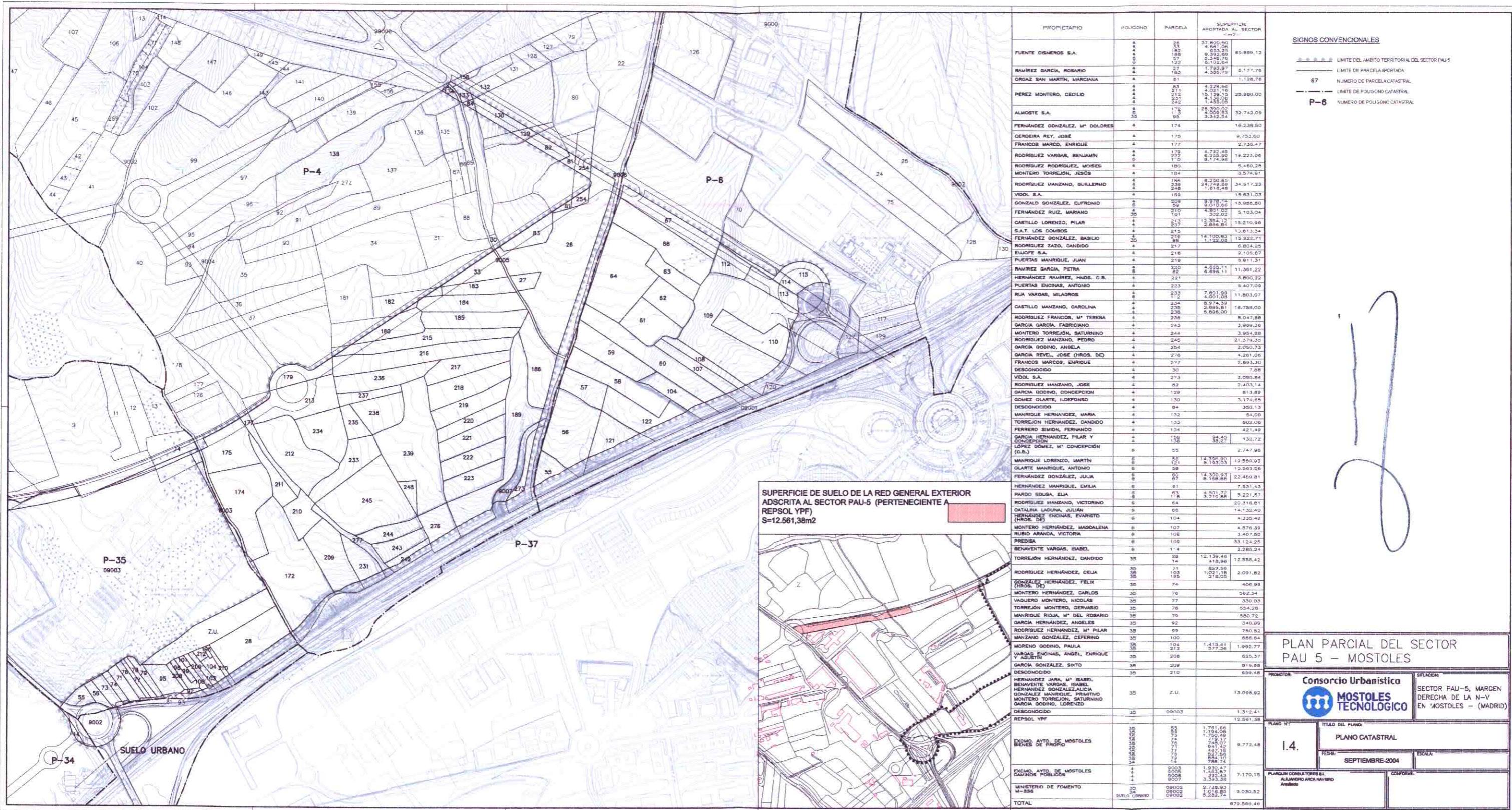
RELACIÓN DE AFECTADOS Y SUPERFICIES DEL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL DEL PAU-5 DEL PGOU DE MÓSTOLES

Polígono	Parcela	Propietario	Paraje	Aprovechamiento
4	26	Fuente Cisneros S.A.	Alto Nieves	Labor secano
4	27	Ramirez García, Rosario	Alto Nieves	Labor secano
4	33	Fuente Cisneros S.A.	Espantavillanos	Labor secano
4	81	Orgaz San Martín, Marciana	Alto Nieves	Labor secano
4	83	Pérez Montero, Cecilio	Alto Nieves	Labor secano
4	172	Almoste S.A.	La Canal	Labor secano
4	174	Fernández González, M ^a Dolores	Lucero	Labor secano
4	175	Cerdeiras Rey, José	Lucero	Labor secano
4	177	Francos Marco, Enrique	Lucero	Labor secano
4	179	Rodriguez Vargas, Benjamín	Lucero	Labor secano
4	180	Rodriguez Rodríguez, Moises	Espantavillanos	Labor secano
4	182	Fuente Cisneros S.A.	Espantavillanos	Labor secano
4	183	Ramírez García, Rosario	Espantavillanos	Labor secano
4	184	Montero Torrejón, Jesús	Espantavillanos	Labor secano
4	185	Rodriguez Manzano, Guillermo	Espantavillanos	Labor secano
4	186	Fuente Cisneros S.A.	Espantavillanos	Labor secano
4	189	Vidol S.A.	Espantavillanos	Labor secano
4	209	Gonzalo González, Eufonio	La Canal	Labor secano
4	210	Fernández Ruiz, Mariano	Lucero	Labor secano
4	211	Pérez Montero, Cecilio	Lucero	Labor secano
4	212	Pérez Montero, Cecilio	Lucero	Labor secano
4	213	Castillo Lorenzo, Pilar	Lucero	Labor secano
4	215	S.A.T. Los Combos	Espantavillanos	Labor secano
4	216	Fernández González, Basilio	Espantavillanos	Labor secano
4	217	Rodríguez Zazo, Candido	Espantavillanos	Labor secano
4	218	Eujofe S.A.	Espantavillanos	Labor secano
4	219	Puertas Manrique, Juan	Espantavillanos	Labor secano
4	220	Ramírez García, Petra	Espantavillanos	Labor secano
4	221	Hernández Ramírez, Hnos. C.B.	Espantavillanos	Labor secano
4	222	Rodríguez Vargas, Benjamín	Espantavillanos	Labor secano
4	223	Puertas Encinas, Antonio	Espantavillanos	Labor secano
4	231	Pérez Montero, Cecilio	La Canal	Labor secano
4	233	Rua Vargas, Milagros	La Canal	Labor secano
4	234	Castillo Manzano, Carolina	Lucero	Labor secano
4	235	Castillo Manzano, Carolina	La Canal	Labor secano
4	236	Rodríguez Francos, M ^a Teresa	Espantavillanos	Labor secano
4	237	Castillo Lorenzo, Pilar	Espantavillanos	Labor secano
4	238	Castillo Manzano, Carolina	Espantavillanos	Labor secano
4	239	Rodríguez Manzano, Guillermo	Espantavillanos	Labor secano
4	242	Pérez Montero, Cecilio	La Canal	Labor secano
4	243	García García, Fabriciano	La Canal	Labor secano
4	244	Montero Torrejón, Saturnino	La Canal	Labor secano
4	245	Rodríguez Manzano, Pedro	La Canal	Labor secano
4	248	Rodríguez Manzano, Guillermo	La Canal	Labor secano

Polígono	Parcela	Propietario	Paraje	Aprovechamiento
4	254	García Godino, Angela	Alto Nieves	Labor secano
4	273	Vidal S.A.	Espantavillanos	Labor secano
4	276	García Revel, José (Hros. de)	Espantavillanos	Labor secano
4	277	Francos Marcos, Enrique	La Canal	Labor secano
6	55	López Gómez, M ^a Concepción (C.B.)	Camino Segovia	Labor secano
6	56	Manrique Lorenzo, Martín	Camino Segovia	Labor secano
6	57	Fuente Cisneros S.A.	Camino Segovia	Labor secano
6	58	Olarre Manrique, Antonio	Camino Segovia	Labor secano
6	59	Gonzalo González, Eufronio	Camino Segovia	Labor secano
6	60	Fernández González, Julia	Camino Segovia	Labor secano
6	61	Hernández Manrique, Emilia	Camino Segovia	Labor secano
6	62	Ramírez García, Petra	Camino Segovia	Labor secano
6	63	Pardo Sousa, Elia	Camino Segovia	Labor secano
6	64	Rodríguez Manzano, Victorino	Camino Segovia	Labor secano
6	66	Catalina Laguna, Julián	Camino Segovia	Labor secano
6	67	Fernández González, Julia	Camino Segovia	Labor secano
6	104	Hernández Encinas, Evaristo (Hros. de)	Prado Valdegutierrez	Labor secano
6	107	Montero Hernández, Magdalena	Camino Sego	Labor secano
6	108	Rubio Aranda, Victoria	Prado Valdegutierrez	Labor secano
6	109	Predisa	Prado Valdegutierrez	Labor secano
6	110	Rodríguez Vargas, Benjamín	Prado Valdegutierrez	Labor secano
6	112	Rua Vargas, Milagros	Prado Valdegutierrez	Labor secano
6	113	Almoste S.A.	Prado Valdegutierrez	Labor secano
6	114	Benavente Vargas, Isabel	Prado Valdegutierrez	Labor secano
6	115	Pardo Sousa, Elia	Prado Valdegutierrez	Labor secano
6	117	Rodríguez Olías, Eusebio	Cañas	Labor secano
6	120	Núñez Francos, Luisa Antonia	Prado Valdegutierrez	Labor secano
6	121	Manrique Lorenzo, Martín	Prado Valdegutierrez	Labor secano
6	122	Fuente Cisneros S.A.	Prado Valdegutierrez	Labor secano
6	127	Predisa	Cañas	Labor secano
6	129	Rodríguez Olías, M ^a Pilar	Cañas	Labor secano
35	28	Torrejón Hernández, Cándido	Guindada	Labor secano
35	55	Cerdeiras Rey, José	Guindada	Labor secano
35	56	Triana Rodríguez, M ^a Ascensión	Guindada	Labor secano
35	71	Rodríguez Hernández, Celia	Guindada	Labor secano
35	73	Hernández Rodríguez, Emilia	Guindada	Labor secano
35	74	González Hernández, Félix (Hros. De)	Guindada	Labor secano
35	76	Montero Hernández, Carlos	Guindada	Labor secano
35	77	Vaquero Montero, Nicolás	Guindada	Labor secano
35	78	Torrejón Montero, Gervasio	Guindada	Labor secano
35	79	Rodríguez Rioja, M ^a del Rosario	Guindada	Labor secano
35	81	Fernández Ruiz, Mariano	Guindada	Labor secano
35	92	García Hernández, Angeles	Piedras	Labor secano
35	93	Manzano Gómez, Consuelo	Guindada	Labor secano
35	95	Almoste S.A.	Guindada	Labor secano
35	98	Fernández González, Basilio	Guindada	Labor secano
35	99	Rodríguez Hernández, M ^a del Pilar	Guindada	Labor secano
35	100	Manzano González, Ceferino	Guindada	Labor secano
35	101	Fernández Ruiz, Mariano	Guindada	Labor secano
35	103	Rodríguez Hernández, Celia	Guindada	Labor secano
35	104	Moreno Godino, Paula	Guindada	Labor secano

Polígono	Parcela	Propietario	Paraje	Aprovechamiento
35	195	Rodriguez Hernández, Celia	Guindada	Labor secano
35	208	Vargas Encinas, Ángel, Enrique y Agustín	Guindada	Labor secano
35	209	García González, Sixto	Guindada	Labor secano
35	210	Desconocido	Guindada	Labor secano
35	212	Moreno Godino, Paula	Guindada	Labor secano
TOTAL				





1.4.5 Vías pecuarias

1.4.5.1 Introducción

Orígenes y evolución de las vías pecuarias

Las características del clima peninsular en general, y de algunos de sus territorios en particular, hace que los pastos para el ganado se produzcan en diferentes regiones españolas según su altitud, con alternancia de las estaciones climáticas. En el estío, las zonas bajas agostan sus pastizales mientras que, complementariamente, las serranas y de montaña están verdes. Al contrario, entrado el otoño y en invierno, las zonas de las sierras y montañas están nevadas, e inoperantes sus pastizales, y las zonas bajas o extremos del mediodía en plena producción.

Los estudiosos no se ponen de acuerdo en si las vías pecuarias se conformaron en las épocas romana o medieval, pero su primera referencia escrita se remonta a los siglos VI y VII, si bien, el nacimiento de la gran trashumancia es conveniente retrasarlo hasta "el siglo XII cuando en pleno proceso de reconquista y repoblación de los reinos cristianos, se establecen los primeros asentamientos permanentes en los pastizales situados al sur del Tajo¹". La evolución de los contingentes trashumantes alcanza un gran desarrollo a finales del siglo XV y primera mitad del XVI (se movieron entre 2,5 y 3 millones de cabezas de ganado al año) bajando luego hasta el siglo XVII (en el año 1640 se movieron 500.000 cabezas) para alcanzar su máximo apogeo (más de 3,2 millones de cabezas) en el año 1750 y decayendo paulatinamente su importancia hasta la liquidación de la Mesta en 1836.

Pese a la decadencia de uso sobrevenida en el último siglo, la importancia actual de tal patrimonio la pone de manifiesto el hecho de que la red de vías pecuarias y sus elementos accesorios suponen actualmente el 1 por 100 de la superficie de suelo de España, con una longitud de unos 125.000 kilómetros.

Trazado

El tiempo, la costumbre, el uso y la existencia de pastos alternativos y complementarios, según las estaciones climáticas, consagraron principalmente en la mitad occidental de España, un entramado direccional Norte-Sur de vías pecuarias que tenían sus orígenes en la sierra Ibérica, las montañas burgalesas, cántabras, leonesas y los agostaderos sanabreses y maragatos, y sus destinos en Extremadura y Andalucía.

Las vías pecuarias consisten en suelos destinados al paso del ganado y se caracterizan por ser terrenos rústicos sin cultivar situados entre tierras

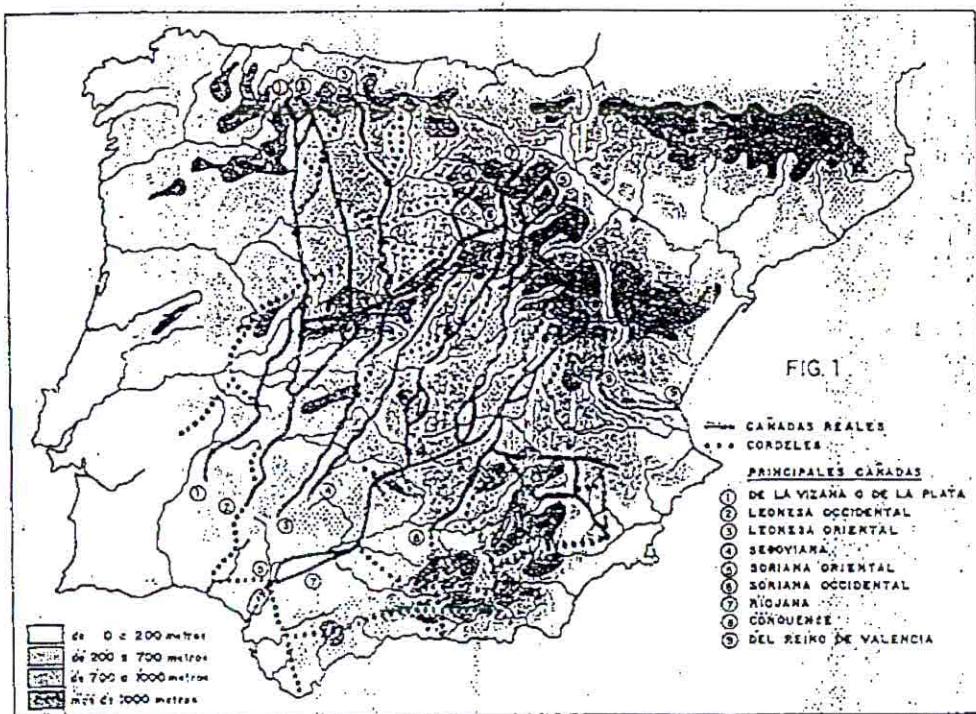
¹ PEDRO GARCÍA MARTÍN, *La Ganadería Mesteña en la España Borbónica (1700-1836)*. Edita: Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. Madrid, 1988.

normalmente cultivadas. Según la importancia y la función de las vías reciben diferentes denominaciones: Cañadas, Veredas, Cordeles, etc.

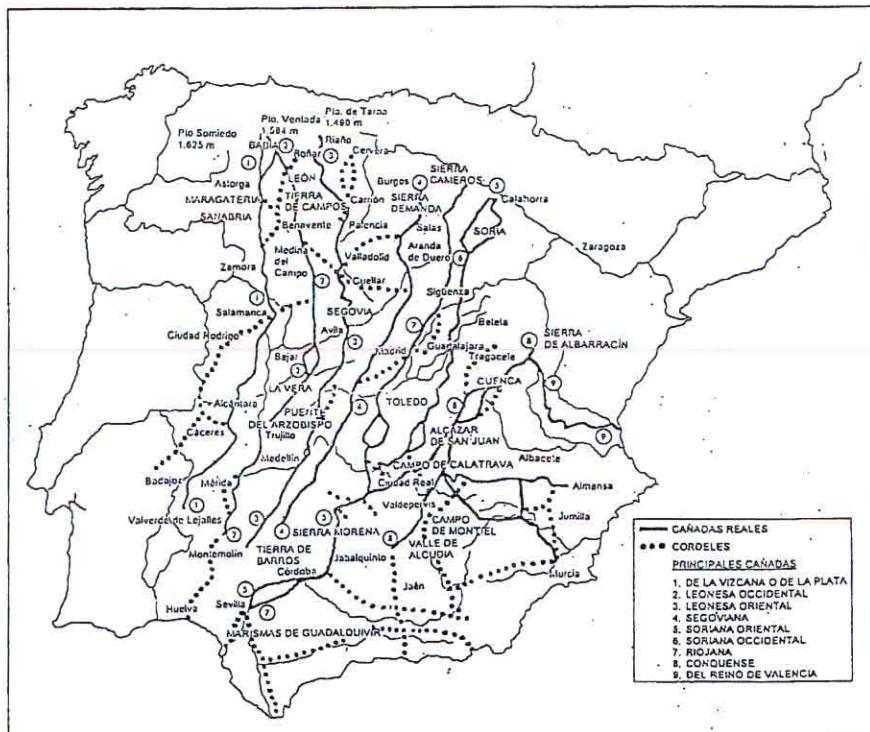
Las más importantes Cañadas Reales son la de la Plata o de la Vizana, Leonesas Oriental y Occidental, Segoviana, Soriana Oriental y Occidental, de Cuenca, de la Rioja y la de los Chorros.

Su trazado en planta se hizo en su día, buscando el camino más corto entre el origen y el destino, a troche y moche, normalmente por derecho, sin consideración de pendientes uniformes, y sin adaptarse a la geomorfología del terreno. Atacaban las divisorias por la línea de máxima pendiente o varga, dando lugar a cuestas importantes o reventones², buscando la existencia de agua para abrevar los rebaños y adecuándose a la peculiaridad del modo de transporte transhumante que permite recorrer unos 30 kilómetros diarios.

En sus orígenes, las vías pecuarias rehuían normalmente el paso por el interior de poblaciones, si bien, con el transcurso de los siglos y consiguiente desarrollo de las villas, algunos de sus tramos quedaron englobados en lo urbano.



² CLEMENTE SAENZ RIDRUEJO y otros, "Las rutas de la Mesta", Cuadernos de CAUCE 2000, núm. 10, Madrid 1986



Elementos de composición

La trama direccional de vías pecuarias españolas tiene su punto de origen en las sierras del Norte de Castilla y León y Cantabria y se dirigen hacia sus vías principales o cañadas que discurren por las tierras intermedias y luego al llegar al Sur, o extremo, se dispersan o ramifican en vías secundarias cordeles de reparto o afluentes y veredas o hilillos de incorporación a los diversos pastizales extremeños y andaluces.

Las vías principales y sus ramificaciones se enlazan entre sí por coladas transversales que facilitan su interconexión para la elección de destinos por los pastores. Las coladas sirven para ir de unas vías a otras, bien en campos libres, adehesados o eriales, o bien en los de propiedad particular, después de levantadas las cosechas.

Las vías pecuarias se complementan con elementos accesorios a su servicio y que forman parte de ellas, tales como:

Descansaderos, que son sitios o lugares para descansar el ganado que se complementaban en algunos lugares con dehesas para pastar, puesto que si bien la gran anchura de las cañadas producía algún pasto, no era suficiente para las grandes cifras de ganado trashumante y era necesario reforzarlas con dehesas anexas a los descansaderos.

Abrevaderos, que son sitios, parajes de ríos, arroyos, manantiales o pilones a propósito para beber el ganado.

Majadas, que son lugares o parajes en donde se recoge de noche el ganado y se albergan los pastores.

Los ríos pequeños se salvaban por pasiles para los pastores y vados para el ganado, y en los ríos caudalosos se hacían coincidir con puentes que a veces servían de contaderos.

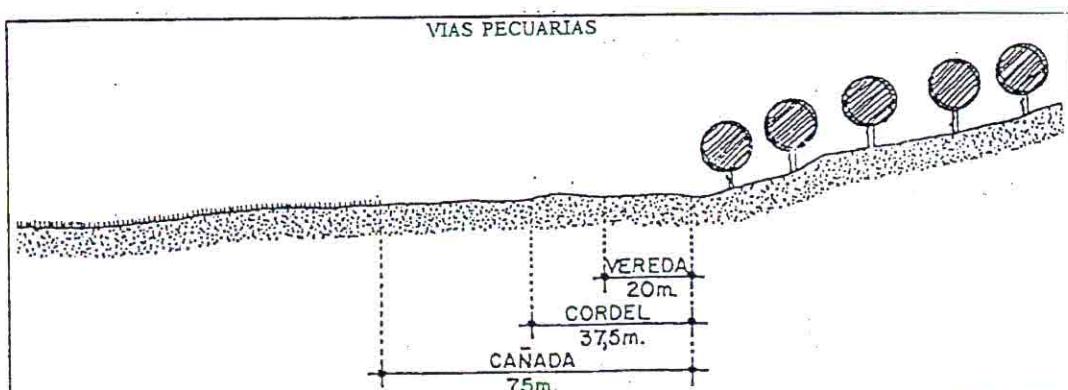
Competencias Estatal y Autonómica sobre Vías Pecuarias

Desde su origen las vías pecuarias son bienes de dominio público y su titularidad, administración y regulación han correspondido al Estado, pero la Constitución Española estableció en su artículo 149.1.23^a, que compete al Estado la legislación básica... sobre vías pecuarias, lo que supone que hoy corresponde al Estado sentar las bases normativas, garantes de la igualdad esencial y a las Comunidades Autónomas el desarrollo de la legislación básica estatal. Así la vigente Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, en su Disposición final primera, caracteriza a casi todos los preceptos de la Ley como básicos excepto el artículo 8.4, .5 y .6 y la Disposición adicional segunda (de materia registral) a los que le asigna el carácter de normas de aplicación plena, (hoy de competencia exclusiva del Estado según lo entiende el Tribunal Constitucional).

1.4.5.2 Normativa sobre Vías Pecuarias

Código Civil

El artículo 570 de este cuerpo legal señala que las servidumbres existentes de paso para ganados, conocidas con los nombres de cañada, cordel, vereda o cualquier otro, y las de abrevadero, descansadero y majada, se regirán por las ordenanzas y reglamentos del ramo y, en su defecto, por el uso y costumbre del lugar. Respecto a dimensiones, dice que la cañada no podrá exceder en todo caso de la anchura de 75 metros, el cordel de 37 metros 50 centímetros y la vereda de 20 metros.



El Decreto de 1944, su modificación de 1963, la Ley de 1974 y su Reglamento de 1978

A mediados del siglo XX se reguló el uso y explotación de las vías pecuarias por medio del Decreto de 23 de diciembre de 1944, modificado posteriormente por Decreto de 4 de julio de 1963, la Ley 22/1974, de 27 de junio y su Reglamento aprobado por Real Decreto 2876/1978, de 3 de noviembre.

La Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo

La vigente Ley 3/95 deroga la Ley de 1974 y su Reglamento de 1978 y sale al paso de la degradación progresiva que se produjo en estas vías por falta de uso por el ganado lo que llevó a ocupaciones ilegales y a la doble y entonces compatible utilización ganadera y urbanística, que se había producido en algún caso con la calificación como viales urbanísticos de vías pecuarias, lo que había producido, en ocupaciones antiguas, la normal utilización como viario automovilístico y la meramente testimonial o simbólica como vía pecuaria.

La Ley de 1995 ante la falta de uso ganadero trashumante trata de preservar las vías pecuarias de la urbanización y para ello configura a estas vías como verdaderos "corredores ecológicos" que permitan la migración, distribución geográfica y el intercambio genético de las especies silvestres convirtiéndose al mismo tiempo en aulas de la naturaleza que satisfaga la creciente demanda social de espacios de expansión libres y públicos en contacto con la naturaleza.

1.4.5.3 Las Vías Pecuarias en la Ley 3/95

Aspectos generales

- Naturaleza jurídica

La Ley 3/95 de Vías Pecuarias se refiere a su naturaleza jurídica, al señalar en el artículo 2 que las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas, a las que el artículo 5 atribuye su conservación y defensa y cualesquiera actos relacionados con ellas. Sin embargo, para la desafectación y expropiación, el artículo 18.3 exige previo informe del Ministerio de Agricultura.

Como tales bienes de dominio público son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

- Concepto

El artículo 1.2 de la Ley 3/95 estatal define a las vías pecuarias como las rutas e itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

- Dimensiones

Las señala el artículo 570 del Código Civil y el artículo 4.1 de la Ley de 3/95.

Cañadas: Un máximo de 75 metros.

Cordeles: Un máximo de 37,50 metros.

Veredas: Hasta 20 metros.

El artículo 4.3 de la Ley 3/95 dice que los abrevaderos, descansaderos, majadas y demás lugares asociados al tránsito ganadero tendrán la superficie que determine el acto administrativo de clasificación de vías pecuarias. Así mismo, la anchura de las coladas será determinada por dicho acto de clasificación.

Otros aspectos

- Red Nacional

El artículo 18.1 crea la Red Nacional de Vías Pecuarias, en la que se integran todas las cañadas y aquellas otras vías pecuarias que garanticen la continuidad de las mismas, siempre que su itinerario discorra entre dos o más Comunidades Autónomas y también las vías pecuarias que sirvan de enlace para los desplazamientos ganaderos de carácter interfronterizo.

- Conservación y defensa

El artículo 5 de la Ley 3/95 establece que:

Corresponde a las Comunidades Autónomas respecto de las vías pecuarias:

- a) *El derecho y el deber de investigar la situación de los terrenos que se presuman pertenecientes a las vías pecuarias.*
- b) *La clasificación.*
- a) *El deslinde.*
- b) *El amojonamiento.*
- c) *La desafectación.*
- d) *Cualesquiera otros actos relacionados con las mismas.*

La clasificación es un acto administrativo declarativo que define la existencia, anchura, trazado y, en general, las características físicas de las vías pecuarias³.

El deslinde define los límites de la vía pecuaria respecto los terrenos colindantes como consecuencia del acto declaratorio. Declara la posesión y la titularidad demanial. Da lugar al amojonamiento de la vía. En el procedimiento de deslinde se da audiencia al Ayuntamiento y propietarios colindantes.

³ Esteban Corral García en "Derecho Local Especial" TOMO II, página 120, Editorial El Consultor de los Ayuntamientos y Juzgados 1999

La resolución aprobatoria del deslinde es título suficiente para rectificar las situaciones registrales contradictorias con su resultado.

El Reglamento de 1978 regulaba los procedimientos de clasificación, deslinde, amojonamiento, etc. de las vías pecuarias. Son ahora las normas autonómicas las que han de llenar el vacío creado por su derogación por la Ley 3/95.

- Creación, ampliación y restablecimiento

El artículo 6 de la Ley 3/95 dice:

La creación, ampliación y restablecimiento de las vías pecuarias corresponde a las Comunidades Autónomas en sus respectivos ámbitos territoriales. Dichas actuaciones llevan aparejada la declaración de utilidad pública a efectos expropiatorios de los bienes y derechos afectados.

Corresponde la normativa autonómica la creación de los instrumentos legitimadores de la expropiación de terrenos para la creación, ampliación o restablecimiento de las vías pecuarias.

- Desafectación y expropiación

El artículo 10 dispone:

Las Comunidades Autónomas podrán desafectar del dominio público los terrenos de vías pecuarias que no sean adecuados para el tránsito del ganado ni sean susceptibles de los usos compatibles y complementarios a que se refiere el Título II de esta Ley.

Los terrenos ya desafectados o que en lo sucesivo se desafecten tienen la condición de bienes patrimoniales de las Comunidades Autónomas y en su destino prevalecerá el interés público o social.

En cuanto a la expropiación, de acuerdo con el artículo 18.3, la expropiación y los negocios jurídicos de adquisición de terrenos de las vías pecuarias integradas en la red nacional, son competencia de las Comunidades Autónomas, previo informe del Ministerio de Agricultura.

- Ocupaciones temporales

De acuerdo con el artículo 14:

Por razones de interés público y excepcionalmente y de forma motivada por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquél.

En cualquier caso, dichas ocupaciones no podrán tener una duración superior a los diez años, sin perjuicio de su ulterior renovación. Serán sometidas a información pública por espacio de un mes y habrán de contar con el informe del Ayuntamiento en cuyo término radiquen.

- Usos compatibles

Hay que destacar los usos compatibles del artículo 16.1, que considera compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercerse en armonía con el tránsito ganadero pudiendo, incluso, con carácter excepcional y para uso específico y concreto, autorizarse por las Comunidades Autónomas la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola. Ello supone la imposibilidad de su futura tipificación como viales automovilísticos por el planeamiento urbanístico excepto en aquellos supuestos en los que, con arreglo al régimen anterior estuviese concedida la doble afectación o transformada de hecho su naturaleza rústica en urbana como se verá.

- Usos complementarios

El artículo 17.1 considera usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

- Las infracciones por ejecución de obras

Entre las infracciones que enumera el artículo 21, se tipifica como infracción grave la realización de obras o instalaciones, no autorizadas, de naturaleza provisional en las vías pecuarias, epígrafe 3.e), y como infracción muy grave la edificación o ejecución no autorizada de cualquier tipo de obras en terrenos de vías pecuarias, epígrafe 2.b).

- Modificaciones del trazado

Este es un aspecto fundamental para el planeamiento urbanístico, que se desarrolla en los artículos 11 y 12 de la Ley 3/95 estatal.

Establece el artículo 11, bajo el epígrafe "Modificaciones del Trazado" lo siguiente:

1. *Por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por interés particular, previa desafectación, se podrá variar o desviar el trazado de una vía pecuaria, siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad*

- de los itinerarios y trazados, junto con la continuidad del tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios.*
2. *La modificación se someterá a consulta previa de las Corporaciones locales, de las Cámaras agrarias, de las Organizaciones Profesionales agrarias afectadas y de aquellas organizaciones o colectivos cuyo fin sea la defensa del medio ambiente.*
- La modificación del trazado se someterá a información pública por espacio de un mes.*

A propósito de la afectación por la Ordenación Territorial, establece el artículo 12 que:

En las zonas objeto de cualquier forma de ordenación territorial, el nuevo trazado que, en su caso, haya de realizarse, deberá asegurar con carácter previo el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, junto con la del tránsito ganadero, así como los demás usos compatibles y complementarios de aquél.

- Resumen

Sin entrar en analizar otras materias con menor incidencia urbanística se puede decir que la Ley:

Crea la Red Nacional de vías pecuarias.

Reafirma el carácter demanial de las vías y sus consecuencias de imposibilidad de adquisición por prescripción e imposibilidad de enajenación sin previa desafección.

Reduce al mínimo los supuestos y la posibilidad de desafección.

Atribuye a las Comunidades Autónomas las competencias de investigación, clasificación, deslinde, etc.

Regula y determina los usos posibles de las vías, eliminando la posibilidad de la doble afectación pecuaria-automovilística y amplia la posibilidad de dedicarlas al esparcimiento, la cultura y la ecología.

1.4.5.4 Consecuencias de carácter urbanístico

Clasificación del suelo de las vías pecuarias en la Ley 6/98

El carácter genérico de suelo de naturaleza rústica supone, en general, su vinculación al régimen urbanístico del suelo rústico o no urbanizable, que es atribuible a estas vías, y por tanto la clasificación de su suelo como rústico o no urbanizable a efectos de la aplicación del régimen jurídico de la propiedad del

suelo correspondiente y su afectación por las limitaciones consiguientes de las Leyes del Suelo de 1956, 1976 y 1992 y hoy por lo dispuesto en el artículo 9.1ª de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, que contempla su posible clasificación como suelo no urbanizable de especial protección, en toda España, complementado por la legislación urbanística de las Comunidades Autónomas en cada una de ellas.

Ello no obstante, en el régimen anterior a la Ley 3/95 era posible la doble afectación como vía pecuaria y viario automovilístico por lo que algunos tramos de las vías pecuarias, actualmente pueden encontrarse urbanizados y disponer de los servicios básicos de urbanización y, en este supuesto, la clasificación de su suelo a efectos de aplicación del régimen jurídico de la propiedad ha de ser de suelo urbano como lo dispone el artículo 8, de carácter básico, de la Ley del Suelo 6/98 estatal.

Clasificación del suelo de las vías pecuarias a efectos urbanísticos

Son las leyes urbanísticas autonómicas las que regulan la clasificación del suelo de las vías pecuarias a efectos urbanísticos. Las vías pecuarias forman parte del demanio y por consiguiente desde el punto de vista urbanístico es indiferente la clasificación de su suelo, aunque es el planeamiento urbanístico el que concreta en el territorio la clasificación genérica establecida en las leyes.

La integración de las vías pecuarias en el planeamiento urbanístico.

El planeamiento urbanístico, por su propia esencia motivacional, ha de ordenar, armonizar y coordinar las actividades urbanas y rurales en su territorio.

Las vías pecuarias poseen una naturaleza eminentemente rural, pero pueden compaginarse y ordenarse en los planes urbanísticos considerándolas bien constitutivas del sistema general de comunicaciones, si las vías están en uso, o bien constitutivas del sistema general de espacios libres, si su uso pecuario de movilidad ganadera está en desuso funcional.

Las vías pecuarias como elementos del sistema general de comunicaciones

El planeamiento general (Planes Generales Municipales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias u otros análogos de las Comunidades Autónomas) definen la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio municipal y entre sus elementos fundamentales se encuentra el sistema general de comunicaciones (artículo 25.1.b del Reglamento de Planeamiento) que comprende las vías, tanto urbanas como interurbanas. El planeamiento general preserva los suelos de las redes de comunicaciones existentes y establece las reservas de suelo necesarias para destinarlas a las redes viarias, automovilísticas, ferroviarias, marítimas y fluviales, vías pecuarias, etc, áreas de acceso a las mismas y todas aquellas instalaciones

vinculadas a ellas como estaciones de autobuses y de ferrocarril, aeropuertos, puertos marítimos, fluviales, abrevaderos y majadas de las vías pecuarias, etc.

La inclusión de las vías pecuarias en el sistema general de comunicaciones permite su preservación como tales y, además, facilita la consecución de los terrenos necesarios para completar y rehabilitar las interrupciones que, por ocupación u otras causas, puede presentar su actual situación de hecho.

Por otra parte su carácter de vías pecuarias para el tránsito del ganado, de alcance supramunicipal, supone su tipificación urbanística como sistema general de comunicación vía pecuaria.

Desde la técnica no cabe duda que las vías pecuarias constituyen elementos del sistema general de comunicaciones por los siguientes argumentos:

- Son vías públicas de comunicación inter-regional al igual que las carreteras pero si bien en estas el protagonismo y la preferencia la tienen los automóviles, en las vías pecuarias el protagonismo y la preferencia las tiene la trashumancia del ganado.
- El interés supera el ámbito meramente sectorial o de barrio de la ciudad alcanzando importancia en todo el término municipal.
- La actuación de las Comunidades Autónomas sobre las vías pecuarias, según lo dispuesto en el artículo 3.c) de la Ley 3/95:

Garantizar el uso público de las mismas tanto cuando sirvan para facilitar el tránsito ganadero como cuando se adscriban a otros usos compatibles o complementarios.

- De hecho gran parte de los Planes Generales han considerado a las vías pecuarias como constitutivas del sistema general de comunicaciones.

En cuanto a la posibilidad de su consideración por el planeamiento como vial automovilístico, constitutivo del sistema general de comunicación: red viaria automovilística que se ha utilizado alguna vez, hoy se rechaza, como se verá a continuación.

La excepcionalidad del uso automovilístico

Para evitar la perpetuación de la transformación del uso del tránsito ganadero por el automovilístico, la Ley 3/95 en sus artículos 12, 16 y 17 pone de relieve que el uso automovilístico compartido o simultáneo con el pecuario, en general no es posible y tan sólo para un caso específico y concreto, puede autorizarse con carácter excepcional por las Comunidades Autónomas la circulación de vehículos automóviles que no sean de carácter agrícola. Ello supone la imposibilidad de la doble afectación (pecuaria – automovilística) tan usada en el régimen anterior por el planeamiento urbanístico y limita la doble afectación, excepcionalmente, a cruces transversales de vías pecuarias con calles o

carreteras (previendo pasos ganaderos) pero no a su coincidencia de trazado longitudinal⁴.

Las vías pecuarias integradas en el sistema general de espacios libres

Lo ideal de una vía pecuaria en desuso funcional sería su integración a través del planeamiento general, en el sistema general de espacios libres de la ciudad, de forma que se cree un auténtico conjunto articulado entre los parques, jardines públicos urbanos, espacios protegidos periurbanos y las cañadas, cordeles y veredas existentes en las proximidades de la ciudad, de tal manera que sirvan de acceso peatonal de la ciudad al campo y viceversa, sin solución de continuidad, creando áreas, rutas o senderos de gran recorrido de esparcimiento medioambientales para uso de todos los ciudadanos.

En este sentido diversos autores⁵ con anterioridad a la Ley 3/95 propusieron la utilización de las vías pecuarias como rutas o itinerarios de turismo lento que desarrollasen a lo largo de ellas actividades de esparcimiento complementarias, relacionadas con el medio ambiente cultural, en definitiva, viajes pedestres o a caballo por cañadas, cordeles y veredas. Una nueva alternativa de turismo lento con el que se pueden apreciar las características naturales del territorio, paisajísticas, relacionándolas con su clima, litología, vegetación, fauna y elementos culturales, conventos, castillos..., de las proximidades de las vías pecuarias.

CLEMENTE SÁENZ RIDRUEJO⁶ propuso su uso para turismo pedagógico en forma de recorridos e itinerarios programados, para lo cual sostiene deben conectarse con las vías interiores del senderismo, con los Caminos de Santiago, Camino del Destierro del Cid, Camino de Sirga del Canal de Castilla y del Canal del Duero y las rutas históricas del turismo culto, como la cidiana, la de los foramontanos, etc.

ICONA⁷ estudió posibles usos alternativos para las vías pecuarias que se resumen en: Línea de apoyo a la ordenación del territorio, zonas de acampada, aulas de naturaleza, senderos peatonales de corto y largo recorrido, itinerarios ecuestres, itinerarios de trial, actividades turísticas e histórico-culturales, percepción de paisajes y parques pintorescos, actuaciones recreativo-deportivas, revalorización de obras de interés rural e itinerarios asociados a maniobras militares.

⁴ Como ocurre con la N-VI Madrid-La Coruña que ha ocupado el cordel de Valladolid en varios municipios. La Cuesta de la Reina en su descenso hacia Aranjuez que ha invadido el cordel de Pucheveros, etc.

⁵ AA.VV., *La Cañada Segoviana a su paso por Madrid*. Edita: Comunidad de Madrid. Madrid, 1987
AA.VV., *La Cañada Leonesa*. Edita: Comunidad de Madrid. Madrid, 1987

MANUEL BELLOSILLO, *Castilla Merinera*. Edita: Comunidad de Madrid. Madrid, 1987

⁶ CLEMENTE SÁENZ RIDRUEJO, op. cit.

⁷ MANUEL BELLOSILLO, op. cit.

Ahora la Exposición de Motivos de la Ley 3/95 propone su posible utilización como auténticos corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de las especies silvestres.

Ello no obstante, si bien no existen problemas para la integración de la vías pecuarias exteriores a la ciudad, como constitutivas del sistema general de espacios libres, dentro de la ciudad la calificación de una vía pecuaria, en funcionamiento, como zona verde, presenta el problema difícil de resolver del sirle o abono, en definitiva detritus incompatible con el uso urbano.

No se incluyen en áreas de reparto

Supuesto que las vías pecuarias se configuran ahora como elementos de un sistema general, hay que afirmar que se trata de un sistema general preexistente de hecho, y no de nueva implantación, ya que su existencia real y su uso público es de siempre, y el dominio público lo ostentaba la comunidad (Estado) antes de la Ley 3/95 y se mantiene ahora al ser las Comunidades Autónomas sus titulares.

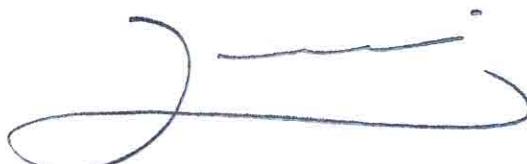
La exclusión de los terrenos de las áreas de reparto determina que no cabe pensar en el aprovechamiento que pudiese o no generar, ni incluir el terreno en la superficie de reparto de los aprovechamientos generados, puesto que aún en el supuesto de que las vías pecuarias tuvieran aprovechamiento urbanístico (que no lo tienen), éste no sería lucrativo y, por tanto, no influiría en el numerador del cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto.

Ello no obstante si el planeamiento general contemplase la creación, completamiento o rehabilitación de la vía pecuaria, sobre terrenos aún no obtenidos para el uso y dominio públicos, se podría conseguir el suelo a través de las técnicas urbanísticas incluyéndolos en áreas de reparto, ocupación directa, expropiación u otras creadas por las leyes urbanísticas.

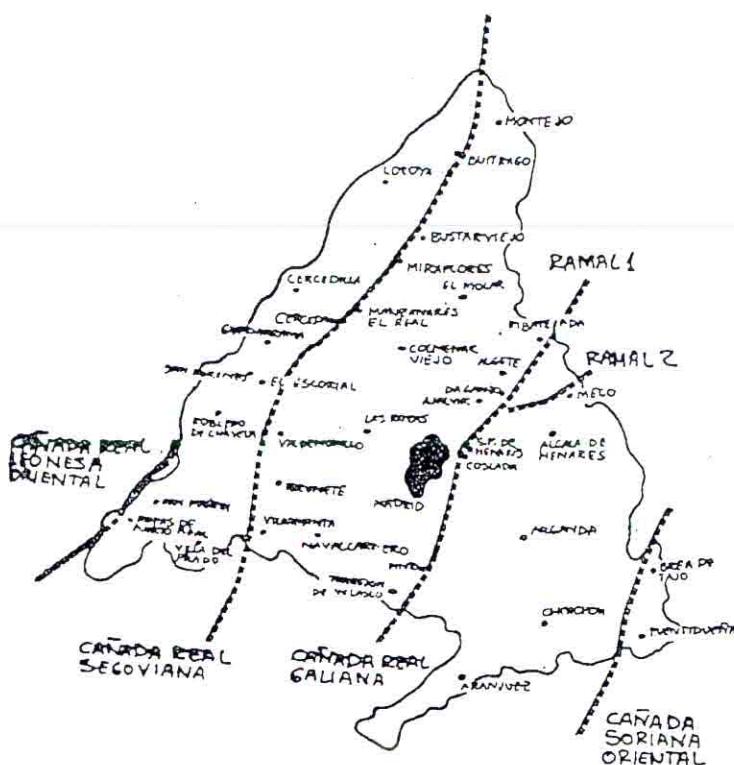
1.4.5.5 Normativa de la Comunidad de Madrid

En la Comunidad de Madrid las vías pecuarias se rigen, además de por la Ley 3/95 del Estado, por la Ley autonómica 8/1998, de 15 de junio (Boletín de la CM de 23 de junio).

En el plano siguiente pueden verse las principales vías pecuarias de la Comunidad de Madrid. La profusión del entramado, da idea de la importancia de este sistema de comunicaciones en la estructura general de la ordenación del territorio comunitario.



LAS CUATRO GRANDES CAÑADAS REALES A SU PASO POR LA
COMUNIDAD DE MADRID



Red, Inventario y Plan de Uso y Gestión

La Red de vías pecuarias de la Comunidad está constituida por:

- Las cañadas, sin perjuicio de su integración en la Red Nacional de Vías Pecuarias.
- Las restantes vías pecuarias de la Comunidad de Madrid, artículo 8 de la Ley 8/98.

El conjunto de vías clasificadas constituye el Inventario de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid, artículo 13.1.

El Plan de Uso y Gestión constituye el instrumento básico de planificación de las vías pecuarias de la Comunidad de Madrid, y fija las normas de uso y aprovechamiento de las vías pecuarias de acuerdo con las características propias de los distintos ámbitos territoriales por donde discurren.

Uno de los puntos a desarrollar en el Plan de Uso y Gestión es la zonificación del entorno por el que discurren las vías pecuarias. Esta zonificación podrá, en los casos que así proceda, permitir la asignación de otros usos compatibles y

complementarios de las vías pecuarias, acordes a la vocación actual o potencial de las mismas, siempre que quede debidamente garantizado su uso agropecuario y medioambiental. Es importante este aspecto, porque es la primera vez que la normativa pecuaria posibilita la utilización de la técnica de apoyo o protección del suelo público pecuario, limitando derechos a los propietarios privados colindantes al igual que hacen las leyes de Costas, de Carreteras, del Agua, etc.

Hasta ahora la normativa pecuaria protegía las vías, sin introducir limitaciones urbanísticas ni servidumbres en los terrenos colindantes.

La elaboración del Plan corresponderá a la Consejería competente en materia de vías pecuarias y deberá ser informado por la Consejería competente en materia de medio ambiente y los Ayuntamientos afectados, sometiéndose a un periodo de información pública y siendo aprobado por el Consejo de Gobierno.

El Plan integrará sus contenidos con el de los distintos instrumentos de planificación territorial, medioambiental y forestal de la Comunidad de Madrid, artículo 29.1, .5, .8 y .10.

Imposibilidad de interdictos

De acuerdo con el artículo 11.3 de la Ley 8/98 no se admitirán interdictos contra las actuaciones de la Comunidad de Madrid en esta materia, siempre que se ajusten al procedimiento legalmente establecido.

Desafectación

Los terrenos de vías pecuarias que no resulten adecuados para el tránsito ganadero podrán desafectarse y, en consecuencia, perderán su condición de bienes demaniales de la Comunidad, artículo 20.1 de la Ley 8/98.

Sin embargo, no podrán desafectarse las vías pecuarias declaradas de interés natural, ni las que por su especial valor cultural o recreativo fuesen declaradas de interés cultural, artículo 9.2 y 3.

En cuanto al destino de los terrenos desafectados es el que corresponde a bienes patrimoniales de la Comunidad, destinándose a actividades de interés público o social, artículo 21.

La Disposición transitoria primera advierte que las vías pecuarias y terrenos ya declarados sobrantes o innecesarios, pero que no se hubieran llegado a enajenar, conservarán su carácter demanial.

Usos

Los artículos 30 a 32 de la Ley 8/98 se refieren a los usos y los artículos 37 y 38 a las ocupaciones temporales, señalando en síntesis:

No podrá autorizarse ninguna actuación en los tramos de vías pecuarias que no permitan un paso practicable igual o superior a doce metros de ancho.

Se autoriza el tránsito de vehículos que sirvan para el acceso de sus habitantes a casas, granjas y explotaciones de todo género aisladas en el medio rural.

En armonía con su destino, las vías pecuarias servirán también para el esparcimiento y recreo públicos y podrán ser utilizadas, sin necesidad de autorización previa para el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo, el esquí de fondo y cualquier otra forma de desplazamiento deportivo sobre vehículo no motorizado, siempre que respete la prioridad del tránsito ganadero.

Podrá autorizarse la ocupación temporal de terrenos de vías pecuarias en terrenos continuos o adyacentes y excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular se podrán autorizar las ocupaciones temporales que aparezcan previstas o contempladas en los instrumentos de planificación territorial.

Mediante concesión administrativa, cabe la ocupación temporal de vías pecuarias cuando así lo exija inexcusablemente la realización de una obra, actividad de interés público o utilidad general o para la instalación de servicios públicos, cuyas conducciones, tuberías, cables o líneas hayan de discurrir o cruzar por las vías pecuarias.

Modificación del trazado y procedimiento

De acuerdo con el artículo 23 de la Ley 8/98, cuando existan razones de interés público que así lo exigieran, se podrá variar o desviar el trazado previa desafectación del tramo objeto de desvío, al igual que cuando existan razones excepcionales de interés particular y sea ésta la única posibilidad de satisfacer el interés privado.

El acuerdo de modificación se adoptará mediante Orden de la Consejería competente y deberá asegurar el mantenimiento de la integridad superficial de la vía pecuaria, el carácter idóneo del nuevo itinerario y trazado y la continuidad de la vía.

La entidad pública o el sujeto particular habrá de hacerse cargo de los costes que genere el nuevo trazado y facilitar a la Comunidad, con carácter previo, los terrenos sobre los que discurrirá el mismo.

Cuando la entidad pública o el sujeto particular aporte terrenos procederá la compensación cuando el valor del tramo desviado y el de los terrenos aportados no coincida aunque tuvieran la misma extensión. Hay que entender esto en el sentido de que el valor de los terrenos aportados sea precisamente inferior al del tramo desviado.

95

Establece el artículo 24 como procedimiento para acordar la modificación el integrado, al menos, por los trámites de consulta previa de las Administraciones públicas cuyas competencias pudieran afectarse, de la Cámara agraria, de las Organizaciones Profesionales agrarias y de las organizaciones y colectivos de defensa de la naturaleza, con información pública con espacio mínimo de un mes.

Vías pecuarias y ordenación territorial

La Ley 8/98 se ocupa con detalle de la cuestión referente al encaje de las vías pecuarias y de la ordenación territorial, siendo de advertir que el artículo 43 de la Ley contempla como prohibición especial – epígrafe e) – el asfaltado o cualquier procedimiento semejante que desvirtúe su naturaleza.

El artículo 25 dice:

Artículo 25. Las Vías Pecuarias y los Planes de Ordenación Territorial.

1. *Los planes generales de ordenación territorial y, en su caso, las normas subsidiarias de planeamiento calificarán como suelo no urbanizable protegido las Vías Pecuarias. El régimen de protección será el establecido en el Plan de Uso y Gestión que, en todo caso, estará en concordancia con el establecido en los espacios naturales protegidos u ordenados, por Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, y de acuerdo con el informe emitido por el órgano competente de la Comunidad de Madrid en materia de vías pecuarias, sin perjuicio de los informes que procedan, por los órganos competentes en materia de gestión y administración de terrenos forestales y espacios naturales protegidos.*
2. *Dicho informe, que será precedido por la consulta previa a los organismos y entidades se solicitará y emitirá con carácter previo a la aprobación inicial del planeamiento y será vinculante en todo caso.*

De la lectura de este artículo se deduce que el legislador de la CM en lo referente a las vías pecuarias no emplea el mismo lenguaje que en la Ley Urbanística 9/2001 del Suelo.

En efecto el artículo 25.1 habla de “*los planes generales de ordenación territorial*⁸ cuando quiere decir “*los planes generales de ordenación urbana municipal*” puesto que a continuación se refiere a las normas subsidiarias de planeamiento y por tanto no se trata de planes de ordenación territorial (supramunicipales) sino de ordenación urbana (municipales).

El legislador sufre otro lapsus cuando dice “calificarán como suelo no urbanizable protegido de vías pecuarias”, en lugar de “clasificarán como suelo

⁸ Los subrayados son del autor.

no urbanizable..." puesto que en términos urbanísticos la clasificación del suelo distingue los suelos urbano, urbanizable y no urbanizable para la aplicación del correspondiente régimen jurídico de la propiedad, mientras que la calificación del suelo lo es para áreas de usos globales homogéneos (residencial, industrial, terciario, ...) a efectos de definir la estructura urbanística general y orgánica del municipio.

Tampoco está acertado el precepto legal cuando dice con carácter imperativo que el planeamiento general (planes generales) clasificarán las Vías Pecuarias como suelo urbanizable protegido, sin hacer excepción alguna puesto que la clasificación del suelo como urbano es una actividad reglada, sometida a la técnica del *numerus clausus*, una simple constatación de hechos en la que al planeamiento no le cabe discrecionalidad alguna y por tanto los tramos de vías pecuarias que reúnan las condiciones exigidas por el artículo 8 de la Ley 6/98 estatal sobre régimen del suelo y valoraciones (precepto de carácter básico que puede complementar la CM pero sin modificarlo) han de ser clasificados indefectiblemente como suelo urbano pese a lo que se deduce de la interpretación literal del precepto de la Ley autonómica.

Una interpretación integrada de este precepto con el resto del ordenamiento jurídico supone que el planeamiento general ha de clasificar al suelo de las vías pecuarias como no urbanizable de protección siempre que no constituyan suelo urbano de hecho ya que la discrecionalidad del planeamiento no está en el suelo urbano.

Téngase en cuenta que algunos tramos de vías pecuarias a lo largo de los siglos se han convertido en calles reales de algunos pueblos. La interpretación literal del precepto supondría que, por ejemplo, el Plan General de Madrid tendría que clasificar el suelo de la calle de Alcalá como suelo no urbanizable de protección y por tanto no se podría urbanizar ni asfaltar (artículo 43.e) de la Ley 8/98 de la CM), lo cual es absurdo.

Artículo 26. Modificaciones del trazado como consecuencia de una nueva ordenación territorial

1. *Si, no obstante lo dispuesto en el artículo anterior, fuese necesario ocupar terrenos de una Vía Pecuaria como consecuencia de una nueva ordenación territorial que hubiese obtenido informe favorable del órgano de la Comunidad competente en materia de Vías Pecuarias, el instrumento de planeamiento del que derive esa nueva ordenación habrá de prever el trazado alternativo de la vía, que deberá asegurar, con carácter previo, el mantenimiento de la integridad superficial de la misma, el carácter idóneo del nuevo itinerario y la continuidad de aquélla, de modo que no se interrumpe el tránsito ganadero ni resulten obstáculos para el ejercicio de los demás usos de la Vía Pecuaria. La aprobación del plan correspondiente hará innecesaria la clasificación del nuevo tramo de Vía Pecuaria.*

2. La Administración o entidad deberá, con carácter previo a la ocupación, aportar los terrenos que, en sustitución de los ocupados, aseguren la integridad y continuidad de la vía pecuaria. Mediante convenio celebrado al efecto con la Administración o entidad actuante podrá garantizarse la aportación de los terrenos para la modificación del trazado de la Vía Pecuaria.
3. En cuanto afecte a una vía pecuaria, la ejecución del plan requerirá el acuerdo previo de desafectación y modificación del trazado de la misma, adoptado por la Consejería competente en materia de vías pecuarias, previo informe de la Consejería competente en gestión y administración de terrenos forestales y espacios naturales protegidos, cuando la desafectación y modificación afecten a vías pecuarias existentes en el interior o colindantes a los mismos.

1.4.5.6 Conclusiones urbanísticas

- 1^a La Ley 3/1995 y la normativa autonómica sobre vías pecuarias no contemplan ya la posible simultaneidad del uso pecuario con el automovilístico ni, por tanto, la doble afectación como pecuario-automovilístico.
- 2^a Es precisa la desafectación del tramo de vía pecuaria para la utilización urbanística de ese suelo y la sustitución de esas superficies por otras que permitan conservar el destino pecuario de la totalidad, con el nuevo trazado que sustituye al anterior.
- 3^a Por regla general, las vías pecuarias se consideran en el planeamiento urbanístico integradas en las redes públicas (en terminología de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid; o sistemas generales en terminología del Reglamento de Planeamiento y de las Leyes Urbanísticas de muchas Comunidades Autónomas) de infraestructuras de comunicaciones o de espacios libres, en la clase de suelo no urbanizable de protección, pero puede preverse un nuevo trazado, y contemplar la permuta de suelos, con autorización de los órganos competentes en el uso pecuario.
- 4^a El suelo de las vías pecuarias no tiene aprovechamiento urbanístico lucrativo, ni entran a formar parte de áreas de reparto, salvo los suelos aún no obtenidos para el uso y dominio públicos. En ningún caso se incluyen en polígonos, unidades de ejecución o de actuación. Los terrenos desafectados sí pueden formar parte de ámbitos de equidistribución.
- 5^a Es preceptivo que informe el planeamiento urbanístico la Administración competente en las vías pecuarias, aunque estas no resulten afectadas, quedando subordinada la aprobación del instrumento urbanístico al

informe favorable de la Consejería competente en vías pecuarias, que en la Comunidad de Madrid es actualmente la de Economía.

1.4.5.7 La Vía Pecuaria “Vereda Segoviana”

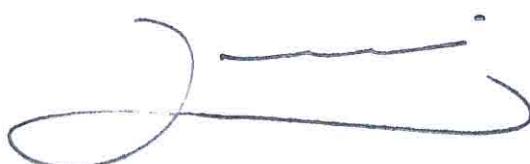
Tal y como se establece en la ficha de características del PAU-5 del Plan General, se garantiza la continuidad y superficie de la vía pecuaria “Vereda Segoviana”, de acuerdo con lo establecido en la Ley 8/1998 de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, por lo que es necesario informe previo a su aprobación de la Dirección General de Agricultura y Alimentación.

El objetivo de protección de dicho terreno es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/95, de 23 de marzo, del Estado.

Como consecuencia de las instrucciones recibidas de la Dirección General se ha replanteado sobre el terreno la vía pecuaria y el plano y la relación de coordenadas de la poligonal se incluyen a continuación.

En las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial se establece la obligación de pavimentar de manera distinta los cruces de la vía e incluir la señalización específica, y se cumplimentan las determinaciones derivadas del informe emitido por la Dirección General de Agricultura (incluido y comentado en el anterior epígrafe 1.1.5) con fecha 14 de noviembre de 2003.

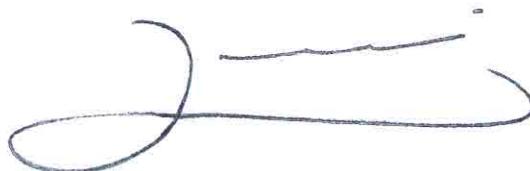
Se adjunta a continuación el inventario de la red de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.



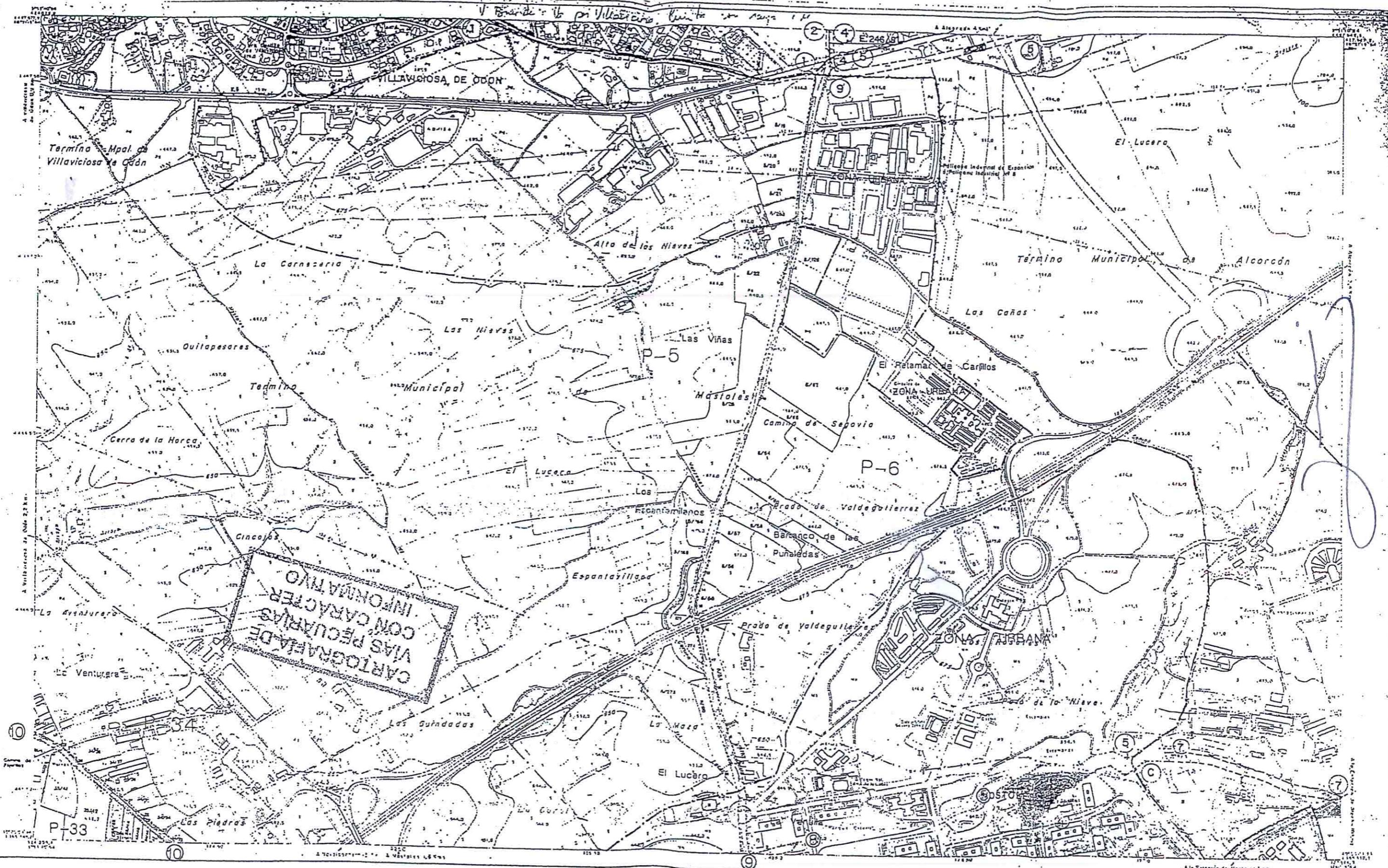
COMUNIDAD DE MADRID
INVENTARIO DE RED DE VÍAS PECUARIAS

TÉRMINO MUNICIPAL: **Móstoles**CÓDIGO I.N.E.: **28092****CUADRO RESUMEN**

Nº VÍA	NOMBRE VÍA PECUARIA	LONGITUD (m)	ANCHURA (m) Legal	ANCHURA (m) Real	SUPERFICIE (m ²)
01	Cordel Real de Guadarrama	3.200	37,61	0-37,5	
02	Vereda de Fuenlabrada	1.300	10-15	6-15	
03	Vereda de Humanes	3.700	12	6-12	
04	Vereda del Pozo de la Nieve	900	12	6-12	
05	Descansadero-Abrevadero del Pozo de la Nieve	400	35-80	0-40	
06	Vereda de Cartaya	200	12	Calles	
07	Vereda de Arroyomolinos	3.600	20,89	6-20	
08	Abrevadero de la Ventanilla	1.800	Variable	8-15	
09	Vereda Segoviana	3.400	20	0-20	
10	Vereda del Molino del Obispo	4.200	15	4-15	
11	Abrevadero del Barranco de la Reguera	6.000	20,89	20-60	
12	Abrevadero del Barranco de la Vega	3.900	Variable	12-60	
13	Vereda del Camino de San Marcos	2.900	20	4-15	
A	Descansadero de Cartaya				1.800
B	Descansadero Barranco de la Reguera				
C	Descansadero del Pilar				
D	Abrevadero de Peñacá				
E	Descansadero de la Calzada				
F	Abrevadero de los Combos				



Mapa Topográfico de la Comunidad de Madrid



		Amperges
		Astuce
		Cerisiers sauvages
		Petit houx du Nord
		Coussin peruvien
		Coussin le bergerac
		Soudan
		Vie privée
		Fermentation de la nature
		De la table d'Amédée
		Lisez la science
		De nos jours
		Tous ensemble Pour
		l'agriculture
		Black Forest mustard
		Power to others
		Power à nous
		Mais la meilleure
		Le moins de nombre

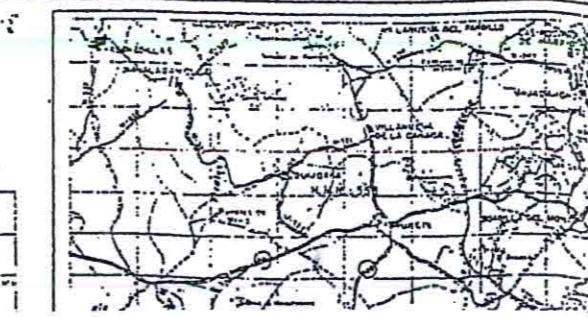
- Música y teatro local de verano mencionado
- Exposiciones realizadas en restauración Estadística pública y empresas
- No. ferias y
Lugares
- Comisiones voluntarias
Ayuntamiento Comarca
- Fiestas patronales
Pueblos Pueblos
- Varias posibilidades Pueblos La
capital Varias localidades
- Social de atracciones
Pueblos vacaciones
- Carrera Automovilística La capital
Carrera de deportistas
- Exposiciones Artesanías
Museos de exhibición

- 7 -

Realizar
Visita Intercultural 2011
Anexo Intercultural 2011
Fortalecimiento de la
Innovación

Relación de coordenadas		
Número	E	N
TRAMPO	424 951,74	4 444 327,04
Tramo 1	424 539,47	4 444 521,19
Tramo 2	416 499,43	4 447 404,21
Tramo 3	420 304,40	4 444 723,03
Tramo 4	425 172,00	4 443 349,79

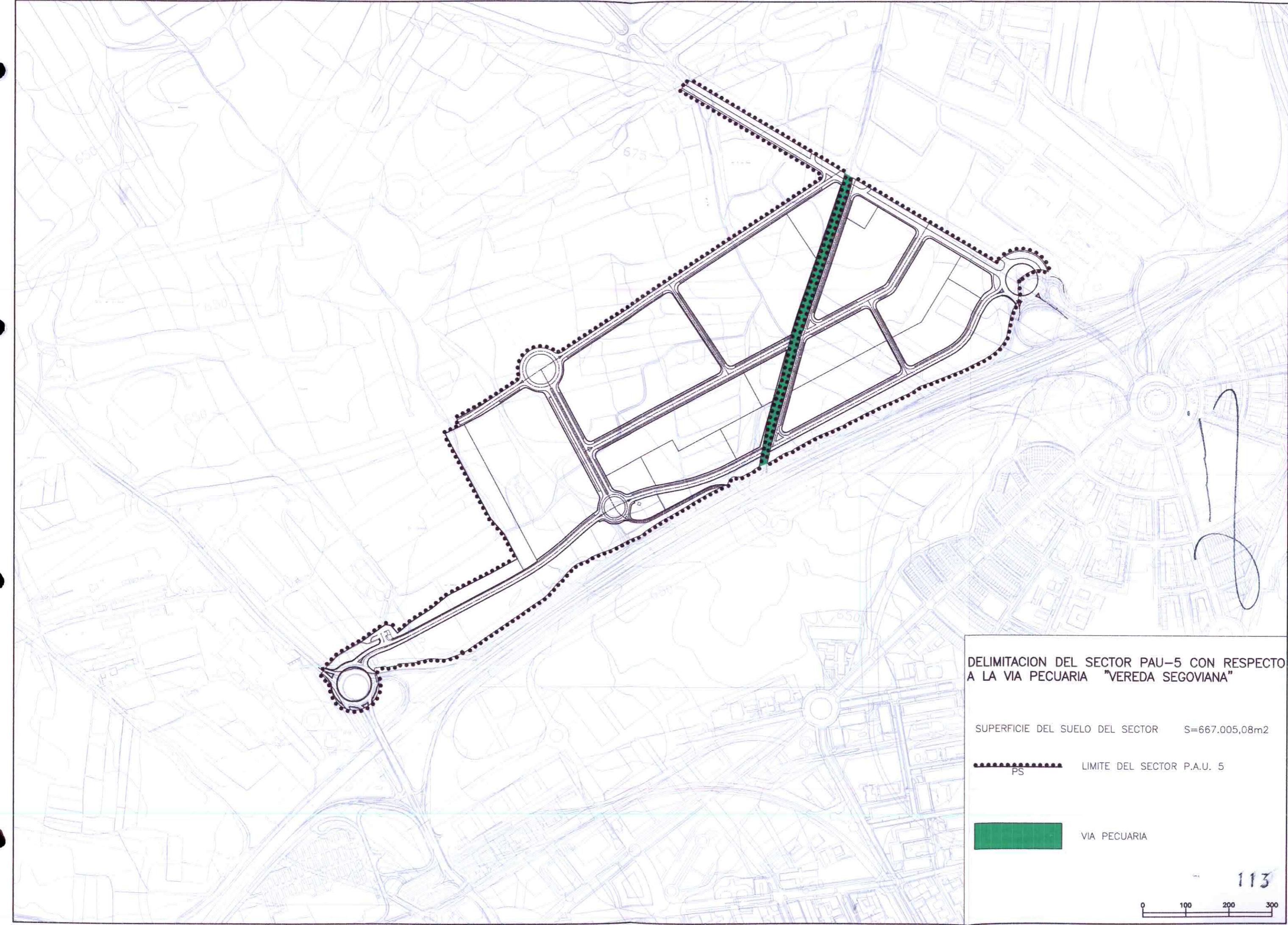
Distribución de hojas del Mapa Topográfico Mexicano



Comunidad de Madrid
ACTUALIZACION DEL DESLINDE
DE VIAS PECUARIAS

Móstoles

Escala 1:5.000 = 1 milímetro por 5 metros.



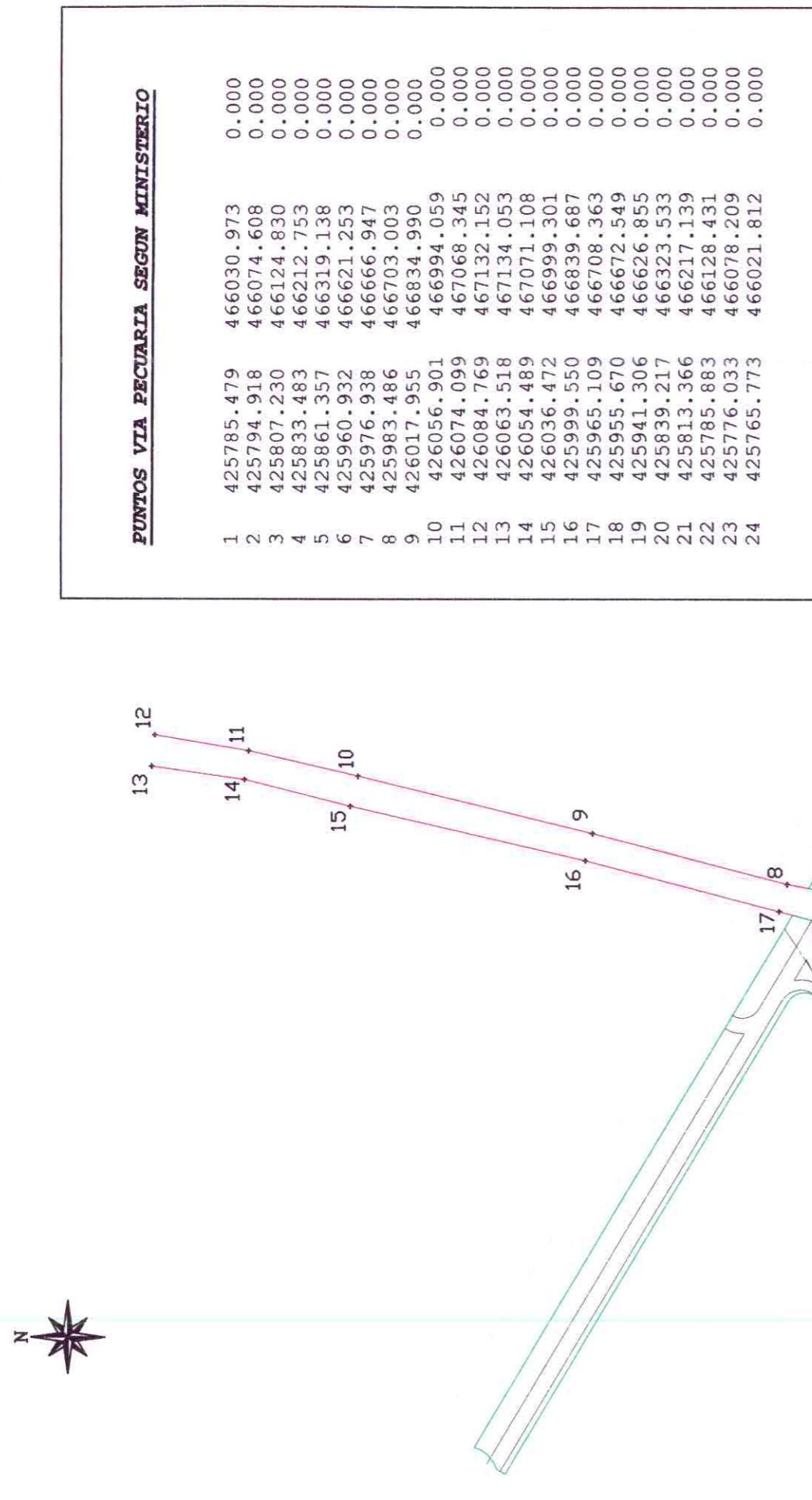
PLANO DE LA VÍA PECUARIA Y RELACIÓN DE COORDENADAS

PUNTOS VÍA PECUARIA SEGUN MINISTERIO

1	425785.479	466030.973	0.000
2	425794.918	466074.608	0.000
3	425807.230	466124.830	0.000
4	425833.483	466212.753	0.000
5	425861.357	466319.138	0.000
6	425960.932	466621.253	0.000
7	425976.938	466666.947	0.000
8	425983.486	466703.003	0.000
9	426017.955	466834.990	0.000
10	426056.901	466994.059	0.000
11	426074.099	467068.345	0.000
12	426084.769	467132.152	0.000
13	426063.518	467134.053	0.000
14	426054.489	467071.108	0.000
15	426036.472	466999.301	0.000
16	425999.550	466839.687	0.000
17	425965.109	466708.363	0.000
18	425955.670	466672.549	0.000
19	425941.306	466626.855	0.000
20	425839.217	466323.533	0.000
21	425813.366	466217.139	0.000
22	425785.883	466128.431	0.000
23	425776.033	466078.209	0.000
24	425765.773	466021.812	0.000

LEYENDA

- VÍA PECUARIA (DATOS APORTADOS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE AGRICULTURA ,SERVICIO DE VIAS PECUARIAS)
- LIMITE DEL ÁMBITO TERRITORIAL DEL SECTOR PAU-5
- CAMINOS
- ORDENACION ESTABLECIDA EN EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PAU-5



1.5 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN FUNCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.5.1 Condicionantes de la Información

De la información urbanística se deducen las condiciones físicas siguientes:

- Delimitación y superficie del ámbito del PAU-5 prefijada en el Plan de sectorización.

En el Plan de Sectorización se evaluó con precisión la superficie real del ámbito, midiéndola con medios topográficos e informáticos y concluyendo que asciende a 667.005,08 m² de suelo interiores al sector.

- Terreno llano con ligera pendiente media entorno al 7 por ciento.
- Terreno sin vegetación significada, dedicado al cultivo del cereal en secano en la mayor parte del ámbito, y algún erial.
- En el ámbito del sector PAU-5 se encuentran un cierto número de edificaciones de usos vinculados a explotaciones agrarias y almacenes incompatibles con el planeamiento.
- Terreno con infraestructuras, bien existentes, bien ya previstas, en su entorno que garantizan la dotación de agua, gas natural, energía eléctrica y comunicaciones telefónicas y, asimismo, infraestructuras de saneamiento de aguas residuales y pluviales.
- Terreno de paisaje de calidad baja o muy baja.
- El ámbito territorial del sector PAU-5 está rodeado por importantes infraestructuras de comunicación viaria que permiten una gran accesibilidad y facilitan la relación territorial de los futuros usos.
- Los usos previstos por el Plan General se adecuan a la necesidad tanto municipal como a escala regional, y de la Universidad Rey Juan Carlos de Madrid.

1.5.2 Condicionantes del Plan General y del Plan de Sectorización

Las determinaciones y características establecidas para el sector PAU-5 se han transcrita en el epígrafe 1.1.2.2 de esta Memoria, a su vez concretadas en la ficha del sector PAU-5 que allí se incluyó.

Cabe destacar los condicionantes siguientes:

- Superficie del suelo interior 667.005,078 m²s
- Superficie de suelo de la red general exterior ... 12.561,38 m²s
- Aprovechamiento unitario de reparto..... 0,493595 m²eIND/m²s

- Redes públicas interiores y adscritas:

* Nivel Supramunicipal:

- Glorieta en la M-856 obtenida para el dominio y uso públicos 9.030,52 m²s
- Ampliación de la glorieta en la M-856..... 1.551,90 m²s
- Espacios libres de protección de la N-V 32.225,45 m²s
- Monetarización equivalente a una cesión de suelo de 17.526,05 m²s 17.526,05 m²s

* Nivel general:

- Espacios libres arbolados..... 51.669,73 m²s
- Equipamientos sociales 76.955,10 m²s
- Red viaria
Interior al sector 78.536,17 m²s
Exterior al sector..... 12.561,38 m²s

* Nivel local: de acuerdo con la LSCM 9/01.

- Otras condiciones:

El desarrollo del sector asume la carga económica resultante de la ejecución de la glorieta en la M-856, cuya cuantía resulta del Acuerdo de Pleno de 13 de noviembre de 2003 y asciende a 2.276.205,11 €, y la correspondiente a la participación en la ejecución de las necesarias nuevas infraestructuras sociales y energéticas.

Se asigna al desarrollo del sector la carga económica de 900.000 € correspondiente a la participación en el desvío o soterramiento de la línea de AT 220 kV que atraviesa el sector.

1.5.3 Condicionantes de la promoción

La promoción del sector PAU-5, está encaminada a la consecución de un programa urbanizador y edificatorio de edificaciones de uso tecnológico-industrial, tecnológico-terciario y centro de servicios, de elevada calidad, con procesos y aplicaciones tecnológicamente avanzados, y con baja ocupación del suelo.

1.5.4 Objetivos

El objetivo principal es el establecimiento de las determinaciones de ordenación pormenorizada del sector "PAU-5" necesarias para acometer la transformación urbanizadora del territorio del sector, completando la ordenación estructurante establecida en el Plan de Sectorización.

La actuación del sector "PAU-5" tiene resuelta en adecuada correspondencia con la estructura urbanística prevista en el Plan de Sectorización, la dotación de servicios, infraestructuras y equipamientos suficientes para garantizar la satisfacción de la demanda propia de las actividades que en el sector se desarrollan y de las obras de infraestructura necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.

La consecución de este objetivo principal conlleva el apoyo a la tendencia de especialización funcional de Móstoles en su vertiente de servicios industriales y terciarios. Complementariamente, se establecen como objetivos del Plan Parcial, los siguientes:

- Ordenar en el sector "PAU-5" la nueva fachada a la N-V.
- El sector "PAU-5" se configura como una nueva área de centralidad municipal y comarcal de usos productivos de tecnología avanzada y actividades terciarias.
- Configurar un espacio urbano de calidad en el que tengan cabida las iniciativas industriales y de actividades empresariales vinculadas al uso de nuevas tecnologías.
- Prever la localización de dotaciones públicas municipales y supramunicipales complementarias de los usos industriales, tecnológicos y terciarios.
- Prever la dotación adecuada de aparcamiento de uso público para los vehículos que utilicen de forma esporádica o continuada el sector.
- Fomentar un desarrollo urbano equilibrado y sostenible, como herramienta para la gestión responsable de los recursos y para asegurar su transmisión a las generaciones futuras.
- Diversificar la oferta de tipologías productivas dando cabida al mayor número de iniciativas.
- Fomentar y animar la acción conjunta de todos los agentes capacitados para intervenir en el desarrollo del sector "PAU-5".

- Fomentar y producir espacios públicos significados, de gran fuerza expresiva, que faciliten su reconocimiento y permitan su identificación como propios de la actuación urbanística del sector "PAU-5".
- El sector "PAU-5" establece sus accesos desde la N-V mediante enlaces ya ejecutados o en fase de ejecución.
- Resolver el enlace con las infraestructuras ya existentes o previstas, de abastecimiento de agua, gas natural, energía eléctrica, saneamiento y de telefonía y transmisión de datos.
- Ordenar las edificaciones y los usos en el sector de forma que se respete el paisaje del entorno.

1.5.5 Criterios

Los criterios considerados para la evaluación de las posibles alternativas de ordenación urbana que permiten la consecución de los objetivos señalados han sido:

- Configuración de una estructura territorial del municipio acorde con los fines y objetivos perseguidos por el Plan General.
- Minimización del impacto ambiental preservando adecuadamente el medio físico y el paisaje.
- Remate de la estructura urbana.
- Minimización de la inversión económica en infraestructuras buscando las condiciones favorables del terreno que permitan la construcción de las infraestructuras, servicios y edificios sin coste excesivo.
- Adaptación, en su totalidad, a lo especificado por el Plan de Sectorización en cuanto a los usos, intensidades, tipologías, red viaria, equipamientos e infraestructuras de urbanización, constitutivos de las redes públicas de niveles supramunicipal y general.
- Situación de las reservas de suelo para la red de espacios libres de nivel local muy accesible, de manera que no sólo atienda sus necesidades, sino las del conjunto de la Villa, y en este sentido, conectadas con las restantes redes públicas.
- Ordenación que permita la máxima versatilidad en la parcelación y la mayor economía en la urbanización.
- Previsión de las infraestructuras de la urbanización en conexión directa con las redes generales municipales, y con los materiales y calidades, establecidos en el Plan General y el Plan de Sectorización.

107

1.6 EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE ALTERNATIVAS. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA Y ACREDITACIÓN DE LA CONEXIÓN DE LA UNIDAD FUNCIONAL PROPUESTA CON LAS ÁREAS COLINDANTES

1.6.1 Análisis de alternativas

La ordenación propuesta por el Plan Parcial es el resultado de la elección por el equipo redactor del Proyecto, con el visto bueno del Consorcio Urbanístico público que promueve la actuación urbanística, y de los Servicios Técnicos Municipales, de la solución idónea de entre las diferentes alternativas propuestas. El proceso seguido se resume a continuación.

El ámbito, en el que se incluye este Plan Parcial del sector PAU-5, se encuentra delimitado sobre la línea exterior de la zona de dominio público de la vía colectora de la Autovía N-V, el sector incluye en su límite suroeste la glorieta situada en la carretera M-856.

Esta peculiar situación sugiere la conveniencia, y al mismo tiempo la obligación, de:

- conectar en el interior del PAU-5 los elementos de circulación perimetrales,
- resolver la circulación interior propia del ámbito del PAU-5, a partir de estos elementos exteriores,
- apoyar la ordenación interior en las zonas verdes perimetrales, que dan continuidad en dirección Este-Oeste y Norte-Sur al sistema, formando una verdadera malla de corredores verdes,
- considerar en la ordenación la oportunidad de la N-V, en tanto que potencialmente capaz de favorecer la implantación de usos "escaparate" o "con escaparate", que encuentran en la circulación de vehículos su mejor potencial de inserción y predominancia en el mercado.

El viario interior establece la conexión entre los distintos usos del ámbito del sector PAU-5.

El uso tecnológico terciario, ya desde el primer momento del desarrollo del trabajo de planeamiento, se utiliza como fachada de la actuación hacia la N-V, mientras que los usos tecnológicos industriales quedan relegados hacia una posición interior en el ámbito del sector PAU-5.

Este esquema de ordenación general, aun manteniéndose casi invariable hasta el final del proceso, hubo de ser matizado en sucesivas etapas del desarrollo del trabajo, pues conduce a una excesiva desagregación de los usos principales, cuando en realidad, si bien con ciertas diferencias, será difícil

encontrar en el PAU-5 usos puramente industriales o terciarios con exclusión, en cada caso, del otro.

Se planteó, a partir de la necesaria consideración de las repercusiones de acceso y relación que impone el entorno del ámbito a ordenar, que la N-V no es solo un elemento que favorece una ágil comunicación y que acerca los lugares y los usos, sino también, visto desde el interior del área, poderoso enemigo, de color gris, ruidoso, impersonal, sin expresión, agresivo, y por tanto, del que hay que preservarse.

Y así, la zona de protección de la autovía ha de conjugar necesariamente la cualidad de ofrecer un marco perceptivo de calidad con la cualidad de servir de pantalla eficaz de separación entre el ruido y el resto de inconvenientes que se enuncian, y los usos productivos, como elemento de protección y aislamiento del nuevo marco que se pretende crear para trabajar; necesariamente tranquilo, abierto, verde, aunque también sugerente, novedoso y adaptable.

En el desarrollo de la zonificación, la ordenación de usos, el empleo de corredores verdes, la circulación interior y los elementos de viario principal de conexión Este-Oeste y Norte-Sur se mantienen invariantes.

1.6.2 La ordenación pormenorizada propuesta

Se explícita en el plano de Calificación Pormenorizada de los usos del suelo OP.1 de este Plan Parcial y es consecuencia directa de la ordenación establecida por el Plan General y el Plan de Sectorización, de la conexión de este sector con las áreas colindantes, de la topografía, del respeto y máxima consideración a los valores medioambientales, de las necesidades promocionales de un Parque tecnológico industrial y tecnológico-terciario y de la cumplimentación del programa edificatorio y de usos.

El Plan Parcial no interfiere ni con el trazado ni con el ancho de la red viaria exterior al sector, y esta se ha complementado de manera racional a los objetivos que se pretenden. Se definen así las parcelas de usos tecnológico-industriales, tecnológico-terciarios, equipamientos públicos y centros de servicio, susceptibles de ser divididas en unidades más pequeñas, formando manzanas completas de edificaciones.

La ordenación resultante es coherente en sí misma y en relación con el resto de la Villa en cuanto que no distorsiona lo que constituyen las pautas urbanísticas y edificatorias de Móstoles.

Esta ordenación es sin duda acertada y combina adecuadamente:

- equilibrio, por la relación entre el máximo aprovechamiento y el correcto trazado de las calles, así como por la funcionalidad y por el fácil desarrollo de los transportes y comunicaciones y la implantación de las edificaciones,
- respeto al entorno, por la protección de los valores naturales, y

- racionalidad y facilidad de la parcelación de acuerdo con el interés de la promoción.

Las redes supramunicipales, generales y locales se disponen de la siguiente manera.

- Para las redes de nivel supramunicipal, se califica un suelo en el interior del sector para aumento de la glorieta en la M-856 y espacios libres de protección de la N-V de superficie 33.777,35m²s, al sur del sector. La cesión restante, hasta completar el mínimo establecido en la LSCM9/01, 17.526,05m²s, con destino a viviendas públicas o de integración social, se prevé su monetarización. La red se completa con el suelo de la glorieta existente en la M-856, de superficie 9.030,52m²s.
- La red de infraestructuras de nivel general, se corresponde con el viario vertebrador del PAU-5. Su superficie en el sector PAU-5 es de 78.536,17m²s, más 12.561,38m²s de la red exterior adscrita y su trazado respeta los planteamientos establecidos por el Plan General y el Plan de Sectorización. Esta superficie supera con creces lo establecido por la LSCM9/01.
- La red de espacios libres de nivel general, se corresponde con los espacios libres arbolados de superficie 51.669,73m²s perimetrales al sector que dan continuidad en dirección Este-Oeste y Norte-Sur al sistema, formando una verdadera malla de corredores verdes.
- La red de equipamientos sociales de nivel general, se localiza al Noreste y Oeste del sector, de fácil acceso desde la vía de nivel general con una superficie de suelo de 76.955,10m²s.

Todas estas calificaciones se establecieron en el Plan de Sectorización.

El suelo reservado para las redes públicas de nivel local se propone por este Plan Parcial su ubicación de la siguiente manera:

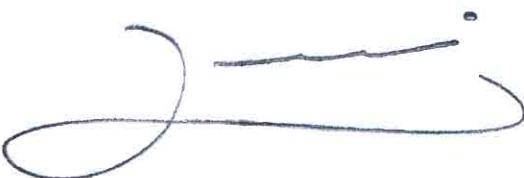
- **Los espacios libres arbolados** de dominio y uso públicos en zonas fácilmente accesibles desde los viales que las circundan y dispersas en todo el sector de modo que siempre haya una zona verde cerca de los grupos de industrias, y complementando los espacios libres de nivel general.

En todo el frente Sureste del sector, que complementa la correspondiente a la de la red pública general y contribuye igualmente que aquella a la preservación paisajística del entorno.

En total, la reserva de suelo prevista asciende a 38.710,50m²s.

- El suelo reservado para la red pública de nivel local de **equipamientos y servicios**, se propone de servicios urbanos de acceso rodado y aparcamientos del sector.

El suelo de esta red local, tiene una superficie total de 44.197,71m²s, que excede en 5.953,11m²s el mínimo establecido en la LSCM 9/01.





1.6.2.1 Características de la Red de Comunicaciones

El Plan Parcial respeta el trazado y características de la red viaria constitutiva de la red de infraestructuras generales de comunicaciones, tanto interior como exterior al sector, la complementa y propone, en prolongación de ésta, la red local interior, que se define de manera racional, y enlaza perfectamente con la red general, en prolongación y sin solución de continuidad.

El Plan Parcial, tras un minucioso estudio de las características físicas y topográficas del suelo del sector, propone el trazado de las calles interiores para adaptarlas lo más posible a la topografía real y evitar mayores movimientos de tierras que los estrictamente necesarios.

La secciones transversales de las calles proyectadas en este Plan Parcial son las siguientes, y en la relación se incluye también las calles de la red pública general correspondientes a los tipos de vías T-1, T-2, T-3, T-4 y T-8.

- Sección Tipo T-1, calle borde sur frente a Repsol; referida a la calle de la red pública de nivel general, con una sección total entre alineaciones de 16,50 m, con una calzada de cuatro carriles de 14 m, y acera de 2,50 m en la parte norte de la vía y espacio libre arbolado al sur de la misma. Está prevista en la acera la plantación de árboles y otras especies vegetales en alcorques dispuestos a tal fin.
- Sección Tipo T-2, calle borde sur; referida a la calle de la red pública de nivel general, con un ancho entre alineaciones de 20,50 m, compuesta por una calzada de 14,00 m para cuatro carriles de circulación, una banda de aparcamiento en fila de 2,50 m a un lado de la vía, y una acera de 4,00 m al norte de la vía y espacio libre arbolado al sur de la misma.
Se prevé la plantación de árboles y otras especies vegetales en la acera en alcorques dispuestos a tal fin.
- Sección Tipo T-3, calle borde norte; referida a la calle de la red pública de nivel general, con un ancho total de 29,20 m, compuesta por una calzada de 14,00 m para cuatro carriles de circulación, aparcamiento en fila de 3,60m a un lado de la calzada y aparcamiento en batería de 5,60m al otro lado de la calzada completando la sección con aceras de 3,00m.
Se prevé la plantación de árboles y otras especies vegetales en las dos aceras, en alcorques.
La sección T-3 se modifica en el frente de la Estación Transformadora de Iberdrola para no interferir con el muro de cerramiento de la Estación, ya ejecutado, eliminándose aquí la banda de aparcamiento en los dos lados de la calzada.
- Sección Tipo T-4, bulevar; referida a la calle de la red pública de nivel general, con un ancho total entre alineaciones de 35,10 m, que se define con una mediana de 5,00 metros y a ambos lados calzada de 7,00m para dos carriles, aparcamiento en fila de 2,50m en una calzada y en la otra

aparcamiento en batería de 5,60m, cada una de las cuales se completa con una acera de 4,00m.

Se prevé la plantación de árboles y otras especies vegetales en las dos aceras y en la mediana, en alcorques.

- Sección Tipo T-5, calle central, con un ancho entre alineaciones de 26,00m, compuesta por una calzada de 14,00m para cuatro carriles de circulación, aparcamiento en fila de 2,50m a ambos lados de la calzada y aceras de 3,50m.
Se prevé la plantación de árboles y otras especies vegetales en las dos aceras en alcorques dispuestos a tal fin.
- Sección Tipo T-6, calle transversal, con un ancho entre alineaciones, compuesta de 14,50m, compuesta por una calzada de 7m para dos carriles de circulación, aparcamiento en fila de 2,50m a un lado de la calzada y acera en dicho lado de 3,00m y en el otro de 2,00m.
Se prevé la plantación de árboles y otras especies vegetales en la acera de 3,00m en alcorque.
- Sección Tipo T-7, calle transversal con vía pecuaria, con un ancho entre alineaciones de 37,00m, compuesta por una calzada de 7m para dos carriles de circulación, aparcamiento en fila de 2,50m a un lado de la calzada y acera de 3,00m y al otro lado de dimensión variable, la vía pecuaria y su complemento de 24,50m.
Se prevé la plantación de árboles y otras especies vegetales en la acera de 3,00m en alcorque, y en la vía pecuaria.
- Sección Tipo T-8, calle perpendicular con vía pecuaria, con un ancho entre alineaciones de 25,50m, compuesta por una calzada de 10,50m para tres carriles de circulación, acera de 4,00m a un lado de la calzada y un bulevar de 13,00m de ancho.
Se prevé la plantación de árboles y otras especies vegetales en la acera y el bulevar.
- Sección Tipo T-9, rotonda superior, incluida en la red de nivel general, de diámetro exterior 106,00m, platillo de 70,00m, calzada de 15,00m y acera de 3,00m.
Está prevista la plantación de árboles en alcorques en la acera, y en el platillo.
- Sección Tipo T-10, rotonda inferior, incluida en la red de nivel general, de diámetro exterior 78,00m, platillo de 50,00m, calzada de 10,00m y acera de 4,00m.
Está prevista la plantación de árboles en alcorques en la acera, y en el platillo.
- Sección Tipo T-11, calle de enlace entre la rotonda inferior y la Universidad a través de un paso ya ejecutado inferior a la autovía, incluida en la red de

nivel general, tiene un ancho total de 7,00m, con acera de 2,50m y calzada de 4,50m para uso de tráfico rodado ocasional.

- Las secciones transversales de las calles proyectadas en este Plan Parcial están grafiadas en el plano nº OP.5.A Secciones transversales y perfiles longitudinales.

Las alineaciones y las rasantes se han definido haciendo compatible la adecuación de los usos previstos a los condicionantes del relieve, la integración del sector en la trama viaria existente (la autovía N-V y la M-856) y el entorno rural (la vía pecuaria que atraviesa el sector), y la coherencia y funcionalidad tipológica urbanística.

Las alineaciones de toda la red viaria, incluida la peatonal, se definen en los planos del Plan Parcial denominados OP.4, de alineaciones, y OP.5, de secciones transversales y perfiles longitudinales.

Se ha tenido presente la necesidad de eliminar las posibles barreras urbanísticas que afectan a personas de movilidad reducida, de acuerdo con la vigente Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid.

A tal efecto, la previsión de que los itinerarios peatonales, los pavimentos, vados, pasos de peatones, mobiliario urbano e instalaciones y el diseño de los parques y jardines estén adaptados a personas que, por una u otra razón, de forma transitoria o permanente, se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida.

Las circulaciones que se prevén, generadas por los usuarios del sector y sus vehículos, son las mínimas imprescindibles para el correcto funcionamiento de las actividades que se implantarán en el sector. Todas las calles están previstas para la circulación en doble sentido, circunstancia esta que permite la mayor versatilidad en la ordenación del tráfico. Al mismo tiempo, en el diseño de la red viaria se intercalan glorietas en los cruces de las calles principales.

La circulación peatonal está resuelta por el Plan Parcial al prever aceras de 2,00 a 4,00 m de ancho en las calles y en las glorietas, que permiten el cruce simultáneo de varios viandantes de manera holgada.

La implantación de servicio de transporte público que relaciona el ámbito del Plan Parcial con el núcleo principal de la Villa y los municipios cercanos, fundamentalmente Madrid, se propondrá una vez que entren en funcionamiento las primeras instalaciones, generadoras de afluencias de personas cuyo número lo justifique y como complemento al Metro-Sur que ha entrado en funcionamiento de manera muy reciente y que tiene una estación justo enfrente del sector, al otro lado de la N-V.



115

1.6.2.2 Calificación pormenorizada de los usos del suelo

El Plan General de Móstoles establece como uso global del ámbito del PAU-5 el productivo: industrial limpia, alta tecnológica, investigación y desarrollo.

A su vez, el Plan de Sectorización del PAU-5 califica el suelo de su ámbito en una zona de uso homogéneo productivo.

La calificación pormenorizada establecida en el Plan Parcial se recoge en el plano OP.1, en el que se delimitan las zonas en que, por su distinta utilización, se divide el territorio urbano. Es la siguiente, y complementa a la calificación de las redes de niveles supramunicipal y general establecidas en el Plan de Sectorización

Redes de nivel supramunicipal

- Obtenida para uso y dominio públicos (glorieta en la M-856)	9.030,52 m ² s
- Ampliación de la glorieta en la M-856 y protección de la N-V	<u>33.777,35 m²s</u>
TOTAL	42.807,87 m²s

La cesión correspondiente a viviendas públicas y de integración social (17.526,05 m²s) el Plan de Sectorización propone su monetarización por ser un uso incompatible con el industrial.

Redes de nivel general

- Espacios libres arbolados	51.669,73 m ² s
- Equipamientos Sociales	76.955,10 m ² s
- Infraestructuras de red viaria (interior al sector).....	78.536,17 m ² s
- Infraestructuras de red viaria (exterior al sector).....	<u>12.561,38 m²s</u>
TOTAL	219.722,38 m²s

Redes de nivel local

- Espacios libres arbolados	38.710,50 m ² s
- Servicios urbanos (accesos rodados y aparcamientos)	<u>44.197,71 m²s</u>
TOTAL	82.908,21 m²s

116

Usos lucrativos

- Parque tecnológico industrial
- Parque tecnológico terciario
- Espacio libre privado de ampliación de centro tecnológico existente
- Centro de servicios

Se ha previsto tal cual se establece en el Plan General de Móstoles y el Plan de Sectorización, en cuanto al trazado y ubicación, el espacio destinado a la red viaria principal vertebradora del sector.

En cuanto a los servicios de urbanización, no se prevé una localización específica, sino su compatibilidad con los usos lucrativos a implantar en el sector, y su ubicación y la superficie a destinar se concretará en el posterior Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución delimitada por este Plan Parcial, una vez que tenga el visto bueno a las respectivas instalaciones urbanas de las Compañías suministradoras de los servicios.

El detalle de las superficies correspondientes a las distintas zonas, así como el porcentaje que representan respecto de la superficie total del sector se contiene en el cuadro de características anexo a esta Memoria. La superficie de hecho interior del sector resulta ser de 667.005,08m², según ya se ha señalado, por medición efectuada en el Plan de Sectorización y comprobada en este Plan Parcial.

1.6.2.3 Estructura urbanística y red de espacios libres de nivel local

La localización y relación de la zona industrial y terciaria con las dotaciones y equipamientos se ha realizado de acuerdo con los siguientes criterios:

- Red espacios libres arbolados

Se han dispuesto espacios libres arbolados, como elemento interpuesto y a su vez de fachada a la N-V.

Los espacios libres arbolados tienen un adecuado acceso desde las vías de comunicación y dan así servicio para el esparcimiento del sector y el conjunto de la Villa. (Véase plano OP.1).

- Red de servicios urbanos

La constituyen los aparcamientos y accesos a las parcelas públicas y privadas del sector.

1.6.2.4 Cumplimiento de las disposiciones específicas del Plan General y del Plan de Sectorización

Las condiciones de planeamiento fijadas por el Plan General para el ámbito del PAU-5, y a su vez limitadas y particularizadas por el Plan de Sectorización para

el sector PAU-5 establecen un aprovechamiento unitario de reparto de 0,493595 m²eIND/m²s y el uso global productivo (industrial limpia, alta tecnología, investigación y desarrollo);

El Plan Parcial pormenoriza el uso global entre los siguientes:

- tecnológico industrial
- centro de servicios
- tecnológico terciario

y asigna a cada uno de ellos las siguientes superficies de suelo y superficies edificables:

• Superficie de suelo de la zona Parque	
Tecnológico Industrial	236.746,30 m ² s
Superficie edificable	153.885,10 m ² e
• Superficie de suelo de la zona Parque	
Tecnológico Terciario	57.865,00 m ² s
Superficie edificable	66.544,75 m ² e
• Superficie de suelo de la zona Centro	
de Servicios	29.117,00 m ² s
Superficie edificable	33.484,55 m ² e

En total la superficie edificable asignada a las tres zonas alcanza los 253.914,40 m²e, y el Plan Parcial prevé expresamente que se pueda aumentar esta superficie edificable en otros 2.602,60 m²e, hasta los 256.517 m²e en total en el Sector, mediante la correspondiente modificación del Plan Parcial o bien mediante un Estudio de Detalle.

Se cumple por tanto con las disposiciones específicas del Plan General y el Plan de Sectorización.

1.6.2.5 Justificación de que la intensidad edificatoria establecida en el sector es compatible con el aprovechamiento unitario de reparto

El Plan de Sectorización califica el suelo del sector PUA-5 para el uso global productivo (industrial limpia, alta tecnología, investigación y desarrollo)

Por su parte el Plan Parcial pormenoriza el uso global productivo entre los usos tecnológico industrial y tecnológico terciario, y limita la superficie edificable de este último a un máximo del 35% de la total del sector. A su vez, dentro del uso tecnológico industrial se distingue el uso Centro de Servicios, al que corresponde ciertas particularidades de uso.

118

Resultan,
 Uso tecnológico industrial
 Uso centro de servicios
 Uso tecnológico terciario

Por analogías con el desarrollo urbanístico Leganés tecnológico, al que se ha aludido, en el Plan de Sectorización se establecieron los siguientes coeficientes de ponderación respecto al predominante o característico que es el tecnológico industrial.

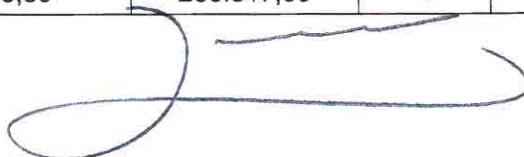
- Tecnológico Industrial 1
- Centro de Servicios 1
- Tecnológico Terciario 1,75

El aprovechamiento real de cada uno de los usos pormenorizados se establece discrecionalmente por el Plan Parcial, y teniendo en cuenta las determinaciones de ordenación pormenorizada de ocupación sobre parcela neta y altura de la edificación. Es el siguiente:

- Uso tecnológico industrial: ocupación del 55% y altura máxima de cuatro plantas; se establece un coeficiente de edificabilidad máxima sobre parcela neta de 0,65m^{2e}/m^{2s}.
- Centro de servicios: ocupación del 40% y altura máxima de cinco plantas; se establece un coeficiente de edificabilidad máxima sobre parcela neta de 1,15m^{2e}/m^{2s}.
- Uso tecnológico terciario: ocupación del 40% y altura máxima de cinco plantas, se establece un coeficiente de edificabilidad máximo sobre parcela neta de 1,15m^{2e}/m^{2s}.

A partir de la intensidad edificatoria y de la ordenación pormenorizada establecida en este Plan Parcial, el aprovechamiento real y el correspondiente homogeneizado es:

USO	SUPERFICIE DE SUELO DE LA ZONA -m ^{2s} -	SUPERFICIE EDIFICABLE -m ^{2e} -	α	SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA -m ^{2eIND} -
TECNOLÓGICO INDUSTRIAL	236.746,30	153.885,10	1	153.885,10
CENTRO DE SERVICIOS	29.117,00	33.484,55	1	33.484,55
TECNOLÓGICO TERCIARIO	57.865,00	66.544,75	1,75	116.453,31
MARGEN EDIFICATORIO ⁹	-	2.602,60	1,75	4.554,55
TOTAL	323.728,30	256.517,00	-	308.377,51



⁹ A efectos de justificación del coeficiente de edificabilidad, se considera $\alpha = 1,75$, que es el caso más desfavorable.

Coeficiente de edificabilidad = Superficie edificable homogeneizada / Superficie de suelo del sector más las redes públicas adscritas y descontado el suelo obtenido para el uso y dominio públicos =

$$= \frac{308.377,51\text{m}^2\text{eIND}}{670.535,94\text{m}^2\text{s}} = 0,459897\text{m}^2\text{eIND/m}^2\text{s}$$

Y se comprueba que el coeficiente de edificabilidad del sector es inferior al aprovechamiento unitario de reparto establecido por el Plan de Sectorización:

$$0,459897\text{ m}^2\text{eIND/m}^2\text{s} < 0,493595\text{ m}^2\text{eIND/m}^2\text{s}$$

1.6.2.6 Cumplimiento de las cesiones y reservas de suelo para Redes Públicas para Infraestructuras, equipamientos y Servicios urbanos, exigidas en la LSCM 9/01

Como se ha mencionado anteriormente, en el desarrollo del Plan Parcial hay que contemplar las determinaciones sobre las redes públicas locales, que complementan las cesiones y reservas para las redes de niveles general y supramunicipal establecidas en el Plan de Sectorización:

Redes de nivel local cuya función, uso y servicio está enfocado para los residentes del ámbito de actuación o de un barrio urbano del municipio y cuya gestión le corresponde al Ayuntamiento.

La LSCM 9/01 establece la reserva de suelo aplicando el baremo de 30 m² de suelo por cada 100 m² edificables de aprovechamiento lucrativo que contempla el Plan Parcial y destinando estas reservas de la siguiente manera:

- Para la Red de espacios libres, del total de la reserva resultante, al menos, el 50% deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados; es decir, al menos 15 m² de suelo por cada 100 m² edificables de aprovechamiento lucrativo.

Por tanto:

$$\frac{256.517\text{ m}^2\text{e}}{100\text{ m}^2\text{e}} \times 15\text{ m}^2\text{s} = 38.477,55\text{ m}^2\text{s}$$

- Para la Red de equipamientos y servicios urbanos públicos 15 m² de suelo por cada 100 m² edificables de aprovechamiento lucrativo.

Por tanto:

$$\frac{256.517\text{ m}^2\text{e}}{100\text{ m}^2\text{e}} \times 15\text{ m}^2\text{s} = 38.477,55\text{ m}^2\text{s}$$

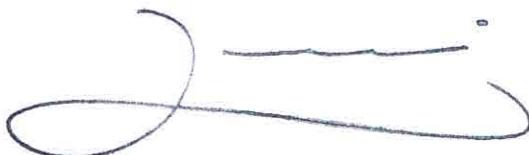
Este Plan Parcial establece las siguientes reservas de suelo destinadas a las Redes de nivel local:

38.710,50 m² de suelo destinados a espacios libres arbolados, y 44.197,71 m² de suelo para servicios urbanos, en total, por tanto, 82.908,21 m²s

Además, de la cuantificación de la reservas, la LSCM 9/01 también establece la condición relacionada con las Redes locales y es que por cada 100 m² edificables o fracción, del aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial, se debe prever una plaza y media de aparcamiento en el interior de las parcelas privativas.

Esta condición se respeta y contempla dentro de las Normas Urbanísticas del documento del Plan Parcial.

Todos estos datos se reflejan en el cuadro siguiente, en el que también se incluyen las cesiones y reservas establecidas en el Plan de Sectorización:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "J. M. G." or a similar name.

REDES PÚBLICAS		DETERMINACIONES SEGÚN LA LSCM 9/01 PARA EL SECTOR PAU-5 DE MÓSTOLES	DETERMINACIONES SEGÚN EL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR PAU-5 DE MÓSTOLES	DETERMINACIONES SEGÚN EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PAU-5 DE MÓSTOLES
SUPRAMUNICIPALES	Infraestructuras, Equipamientos y Servicios	$\geq 13,33 \text{ m}^2/\text{s}/100\text{m}^2e$ $256.517 \text{ m}^2e / 100\text{m}^2e \times 13,33\text{m}^2s = 34.201,40\text{m}^2s$	9.030,52m ² s de la glorieta existente en la M-856 33.777,35m ² Aumento de la glorieta en la M-856 y espacios libres de protección de la N-V	-
	Viviendas Públicas o de Integración Social	$\geq 6,66\text{m}^2/\text{s}/100\text{m}^2e$ $256.517 \text{ m}^2e / 100\text{m}^2e \times 6,66\text{m}^2s = 17.102,00\text{m}^2s$	17.526,05m ² s Monetarizados	-
	Subtotal	$\geq 20,00\text{m}^2/\text{s}/100\text{m}^2e$ $256.517 \text{ m}^2e / 100\text{m}^2e \times 20,00\text{m}^2s = 51.303,40\text{m}^2s$	9.030,52m ² s existentes 33.777,35m ² s 17.526,05m ² s Monetarizados	-
GENERALES	Infraestructuras	$\geq 20,00\text{m}^2/\text{s}/100\text{m}^2e$ $256.517 \text{ m}^2e / 100\text{m}^2e \times 20,00\text{m}^2s = 51.303,40\text{m}^2s$	78.536,17m ² Red viaria interior 12.561,38m ² s Red viaria exterior	-
	Espacios Libres	$\geq 20,00\text{m}^2/\text{s}/100\text{m}^2e$ $256.517 \text{ m}^2e / 100\text{m}^2e \times 20,00\text{m}^2s = 51.303,40\text{m}^2s$	51.669,73m ² s	-
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	$\geq 30,00\text{m}^2/\text{s}/100\text{m}^2e$ $256.517 \text{ m}^2e / 100\text{m}^2e \times 30,00\text{m}^2s = 76.955,10\text{m}^2s$	76.955,10m ² s	-
	Subtotal	$\geq 70,00\text{m}^2/\text{s}/100\text{m}^2e$ $256.517 \text{ m}^2e / 100\text{m}^2e \times 70,00\text{m}^2s = 179.561,90\text{m}^2s$	219.722,38m ² s	-
LOCALES	Infraestructuras	La LSCM no establece estándar. Las cesiones son las resultantes del Plan Parcial	-	-
	Espacios Libres	$\geq 15,00\text{m}^2/\text{s}/100\text{m}^2e$ $256.517 \text{ m}^2e / 100\text{m}^2e \times 15,00\text{m}^2s = 38.477,55\text{m}^2s$	-	38.710,50 m ² s
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	$15,00\text{m}^2/\text{s}/100\text{m}^2e$ ó resto hasta $30\text{m}^2/\text{s}/100\text{m}^2e$ $256.517 \text{ m}^2e / 100\text{m}^2e \times 15,00\text{m}^2s = 38.477,55\text{m}^2s$ ó resto	-	44.197,71 m ² s
	Subtotal	1,5 plazas de aparcamiento por cada 100m ² e en el interior de las parcelas	-	850 plazas de dominio y uso públicos 2 plazas de aparcamiento por cada 100m ² e en el interior de las parcelas

122

1.6.2.7 Aplicación de las Leyes 25/88 y 3/91, de Carreteras del Estado y la Comunidad de Madrid

El ámbito territorial del sector está limitado en su borde Suroeste por un elemento de comunicación viaria de importancia principal en el sistema estatal, municipal y autonómico, la autovía N-V Madrid-Extremadura, y en su límite oeste por la M-856 de la red principal de la CM, entre Móstoles y la M-501.

El Plan General de Móstoles, de acuerdo con las leyes de Carreteras del Estado y de la Comunidad de Madrid, incluye la Norma Urbanística de Protección de la Red Víaria (N-RV), en la que se establecen con carácter general las actuaciones en los márgenes de las carreteras del municipio:

Red de Carreteras

- Autovía N-V. Autovía de la Red Nacional Básica Estatal
 - Red de la CM:
 - M-501
 - M-506
 - M-508
 - M-856
- (Al sector PAU-5 le afecta únicamente la N-V y la M-856).

La delimitación precisa del ámbito territorial del PAU-5 se concreta en los límites de las carreteras perimetrales, sobre las líneas exteriores de las zonas de dominio público.

Dicha delimitación se especifica en el documento del Plan de Sectorización y concretamente al sector PAU-5 le afecta la delimitación con respecto a la N-V.

Ley 25/88:

“Artículo 21.

1. *Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.*

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde

de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura”.

En los artículos 22.1 y 23.1 de la Ley Estatal, se establecen lo que allí se denomina zona de servidumbre y zona de afección, y que resultan interiores al ámbito territorial del sector PAU-5 las correspondientes a la N-V. Por su parte, en el artículo 24.1 y 4 se establece la línea límite de edificación.

“Artículo 22

1. La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

(...).

“Artículo 23

1. La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

(...).

“Artículo 25

1. A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

(...).

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante”.

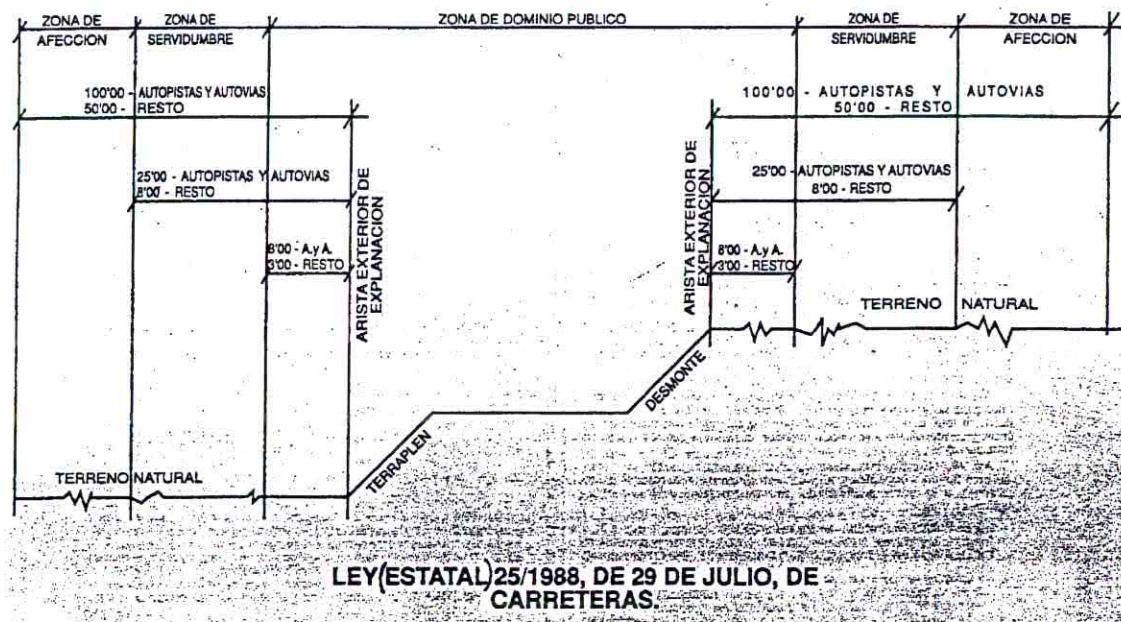
Las determinaciones de la Ley 25/88 que se han señalado se explícita en el siguiente esquema, y se concretan para la N-V a continuación:

N-V, autovía de la Red Nacional Básica Estatal

(Ley 25/88, de Carreteras del Estado)

Zona de dominio público	8 m
Zona de servidumbre	25 m
Zona de afección	100 m
Línea límite de edificación	100 m

La posibilidad de realización de obras en cada una de las zonas ya definidas se concreta, a su vez, en los artículos 22.2 y 3 y 23.2, 3 y 4 de la Ley 25/88.



Ley 25/88:

“Artículo 22

(...)

1. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38.
 2. En todo caso, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.
- (...)”.

"Artículo 23

(...)

2. *Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38.*
 3. *En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 39.*
 4. *La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez años".*
- Red Regional de Carreteras

A efectos de construcción de la carretera y protección del domino público viario se establecen dos zonas:

Zona de dominio público.- Definida de forma similar a la Ley de Carreteras del Estado.

Zona de protección.- Franjas de terreno situadas a ambos lados de las carreteras delimitadas por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación de una anchura de 50m en autopista y autovías, 25 m en las carreteras de la red principal y 15m en resto de las carreteras medidas desde arista exterior de la explanación.

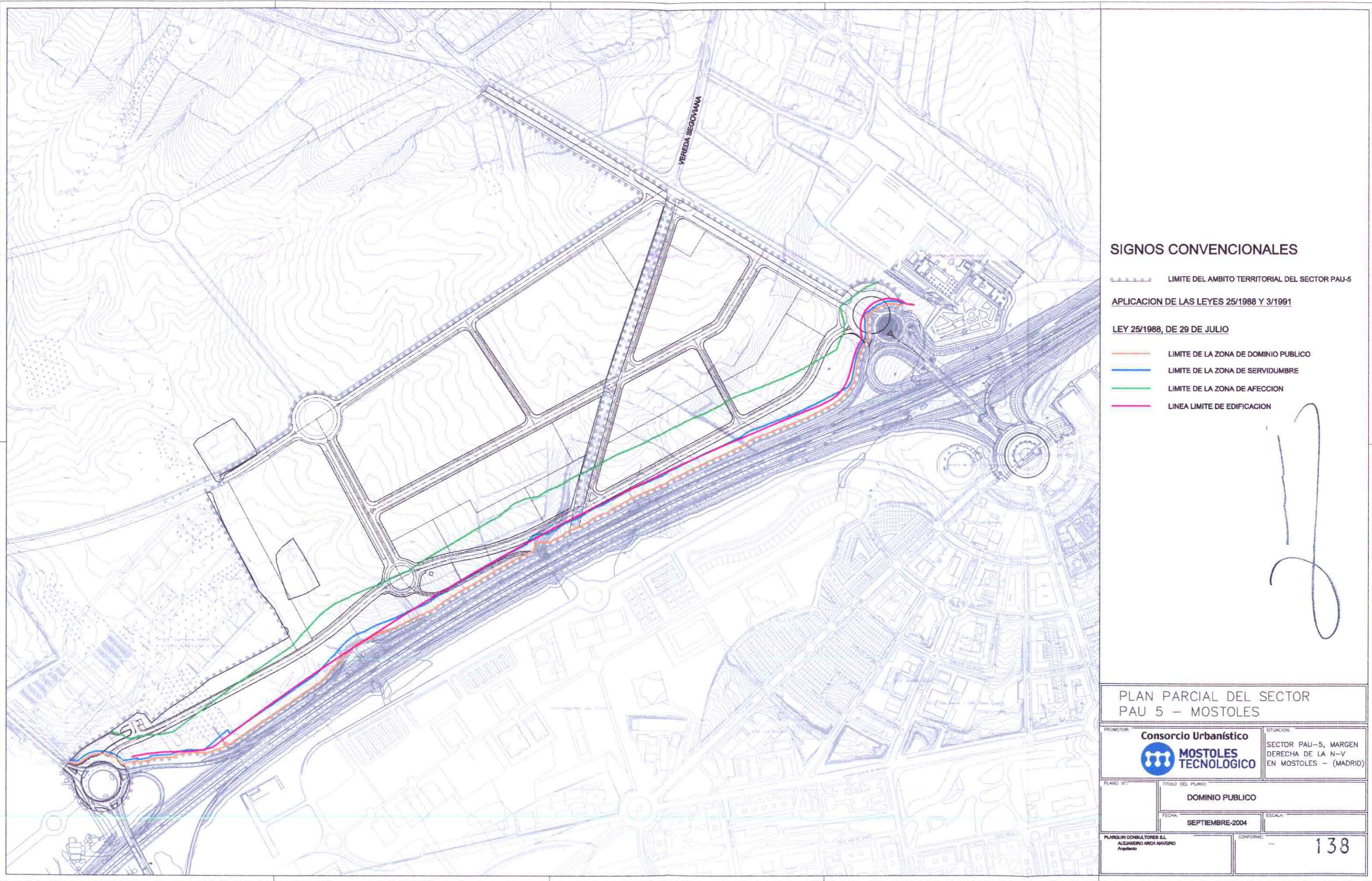
Los usos y actividades permitidos son:

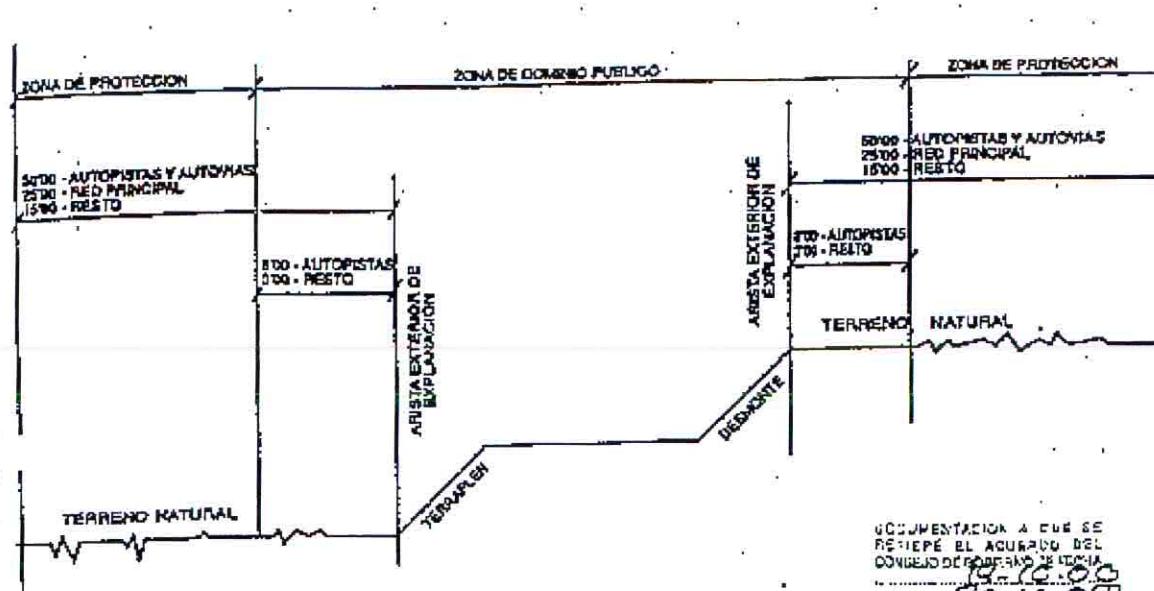
En la zona de dominio público los especificados en el Artículo 76 del Reglamento de Carreteras de la CM.

En la zona de protección, los especificados en el Artículo 82.2 y siguiente del citado Reglamento.

Las conexiones con el viario competencia de la Comunidad de Madrid quedan supeditados a que la solución sea conforme a las directrices de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

126





**LEY 3/1991, DE 7 DE MARZO, DE CARRETERAS
DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

DOCUMENTACION A FUE SE
REFIENE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE 1991

SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFESA DEL SECTOR DE ACTIVACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
FORMATIVO
DIRECCION DE ESTADOS



Los instrumentos urbanísticos que se tramiten en desarrollo del Plan General, y en concreto los que afecten a las carreteras M-501, M-506 y M-856 serán remitidos a dicha Dirección General para su informe.

El Plan Parcial está afectado únicamente por la autovía estatal N-V y por la glorieta en la M-856 que también es del Estado.

De acuerdo con el informe de la Demarcación al Plan de Sectorización, se establece expresamente la necesidad de respetar las prescripciones de la Ley y el Reglamento General de Carreteras y la Orden Ministerial sobre accesos de 16-12-1997 en lo referente al uso y defensa de las carreteras y a la modificación de los enlaces, acceso o vías de servicio existentes.

Igualmente, cualquier solicitud de autorización de obras requerirá el procedimiento establecido en los artículos 104 ó 92, según proceda, del Reglamento General de Carreteras.

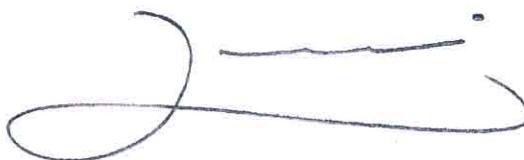
1.6.2.8 Reserva de suelo para la posible ampliación de la autovía N-V

De acuerdo con los datos facilitados por la Demarcación de Carreteras del Estado, la posible ampliación de la sección transversal de la actual autovía N-V es la siguiente:

- aumento de un carril por sentido en el tramo de la autovía, pasando de los dos actuales a tres por sentido,
- aumento de un carril en cada una de las vías colectoras, pasando de los dos actuales a tres por sentido,
- carril BUS-VAO.

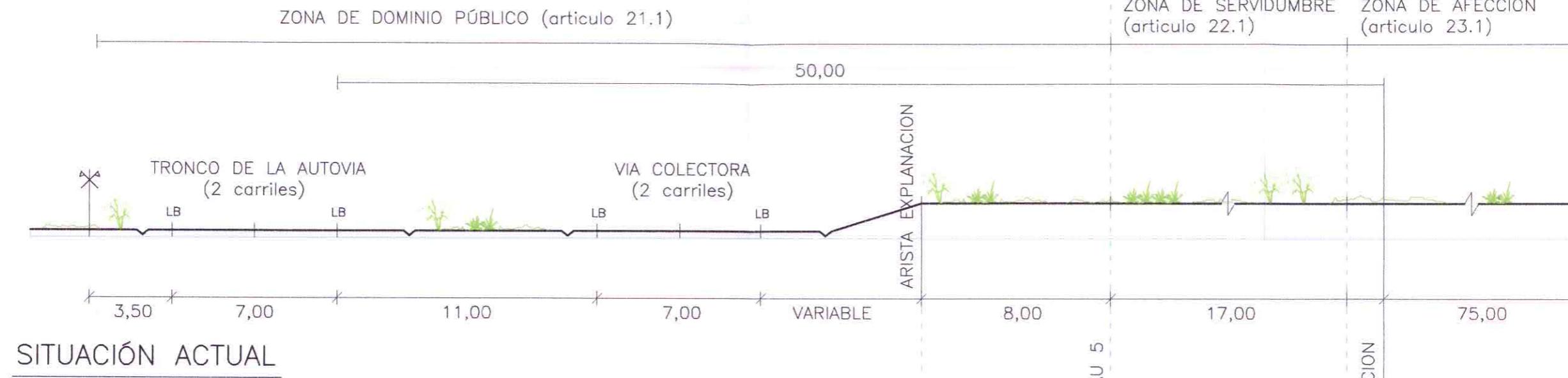
Esta posible ampliación se materializará,

- el aumento de un carril por sentido al tronco y en las vías colectivas, hasta un total de seis carriles (tres más tres) por sentido, en las franjas de suelo reservadas entre la autovía y las vías colectivas, de ancho mínimo 11 m, y
- el carril BUS-VAO, entre las dos calzadas de la autovía, con accesos restringidos en túnel.



SECCIÓN TRANSVERSAL DE LA N-V. APLICACIÓN DE LA LEY 25/1988, DE 29 DE JULIO, DE CARRETERAS.

ZONA VERDE DE PROTECCION DE LA N-V (RED SUPRAMUNICIPAL)	ESPACIOS LIBRES ARBOLADOS (RED GENERAL Y LOCAL)	CALLE DEL SECTOR (RED GENERAL)	PARCELAS PRIVADAS
0 a 38.70 VARIABLE	10.80	20.50	
VARIABLE DE 33.30 a 72.00			



SITUACIÓN RESULTANTE DE LA FUTURA AMPLIACIÓN

PLAN DE PARCIAL: SECTOR PAU-5 DE MOSTOLES
RESERVA DE SUELO PARA LA POSIBLE AMPLIACION DE LA AUTOVIA N-V
141
SEPTIEMBRE 2004 ESCALA: 1/200