

1.6.2.9 Infraestructuras de servicios

Las parcelas quedarán dotadas, una vez que se urbanicen, de las redes de abastecimiento de agua, hidrantes contra incendios, riego, red separativa de alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, canalización telefónica y canalización de gas natural.

Una vez redactado el correspondiente Proyecto de Urbanización del sector PAU-5 deberá solicitarse y obtenerse "conformidad" de las instalaciones a las respectivas Compañías suministradoras de los servicios.

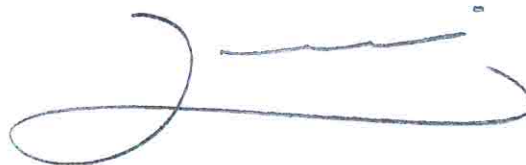
Todas estas redes vienen reflejadas en los planos IS y SA, de infraestructuras de servicios.

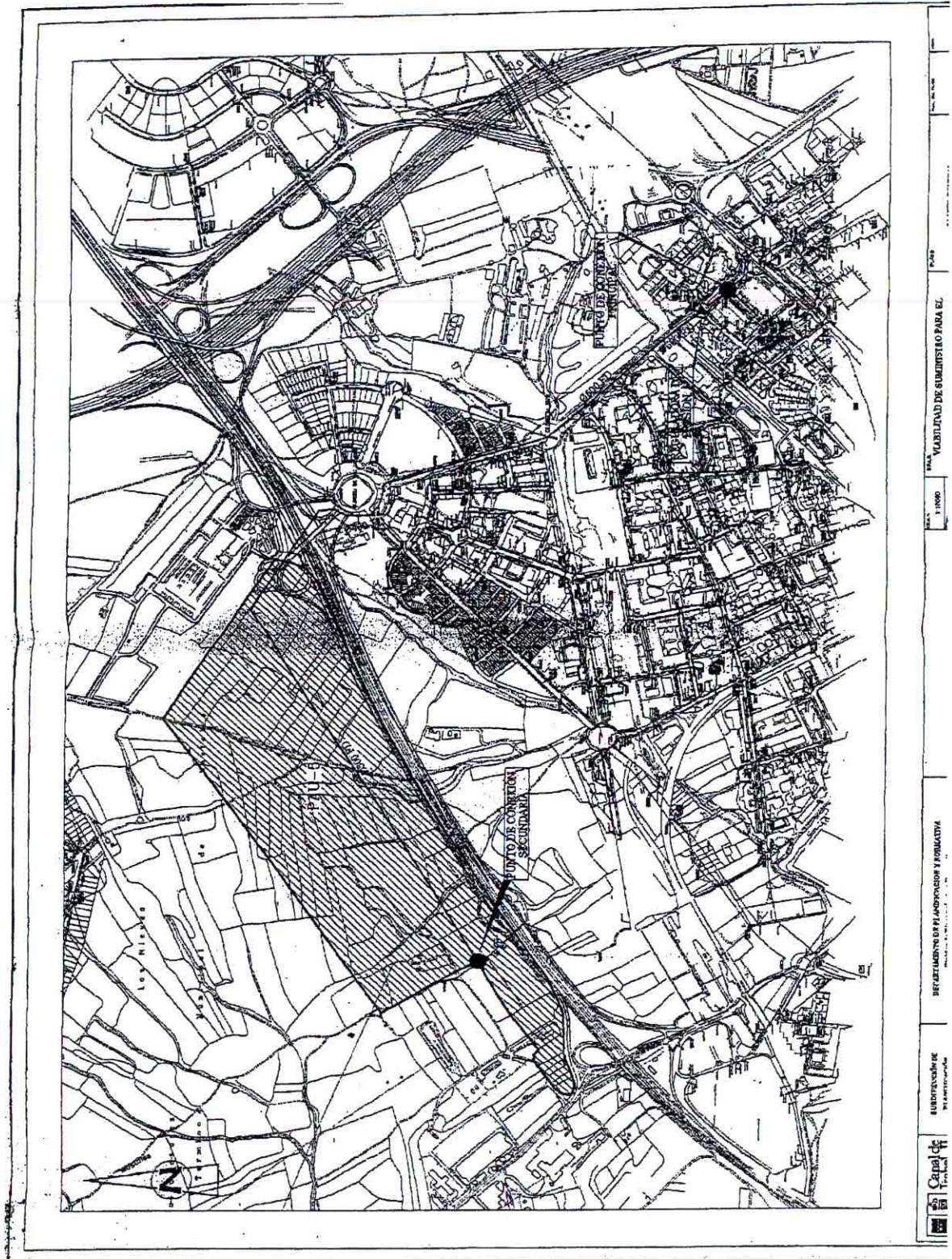
a) Abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios

El suministro de agua potable se realizará por el Canal de Isabel II.

El Informe del Canal de Isabel II de 11 de junio de 2004 establece las siguientes condiciones:

- Conexión principal en la tubería de fundición dúctil de diámetro 600 mm en la avenida del Alcalde de Móstoles en su intersección con la calle Bécquer. Asimismo será necesario 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 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".





[Handwritten signature]

La dotación mínima es de 1 l/s por hectárea construida.

El diámetro mínimo de la red general de distribución será de 150 mm y el material será de fundición dúctil, siendo la velocidad máxima aconsejable de 2,5 m/s y la velocidad mínima de 0,6 m/s.

Existe una conducción de agua al otro lado de la N-V a la cual se conecta el abastecimiento del nuevo sector a partir de 2 nuevos ramales de \varnothing 250 mm, tal cual se establecen en el Plan de Sectorización.

La red de abastecimiento de agua potable se diseñará y dimensionará en el correspondiente Proyecto de Urbanización, en base a los criterios siguientes:

- Se deberá garantizar una dotación mínima de agua para uso industrial y terciario de 1 l/s por cada hectárea edificable. Resulta, a partir de la superficie edificable prevista en el Plan Parcial:

Superficie edificable máxima: 256.517 m²e

Dotación mínima de agua para uso industrial y terciario:

$$256.517 \text{ m}^2\text{e} \times 1 \text{ l/s } 10.000 \text{ m}^2\text{e} = 25,65 \text{ l/s}$$

- Toda la red de abastecimiento de agua potable deberá cumplir las Normas establecidas por el Canal de Isabel II.

El caudal punta estimado de abastecimiento, calculado en el Proyecto de Urbanización del Sector es 62,58 l/s.

El esquema propuesto para la red de abastecimiento es el que se grafía en el plano IS.1

b) Red de saneamiento

El Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II suscribieron con fecha 19 de junio de 2002, 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, tributario del río Guadarrama, necesarias para alcanzar los niveles de calidad exigidos en la normativa vigente para el vertido de sus aguas residuales a dicho río.

Existe en el sector una tubería de \varnothing 400/500 de recogida unitaria procedente del polígono 6 que cruza el sector PAU-5 siguiendo la vía pecuaria, y se dirige al Colector del Soto y su depuradora. En el sector PAU-5 no se conecta con este colector.

También hay al otro lado de la autovía, en la calle perimetral de la Universidad un sistema separativo que consta de un colector de 2,25 x 2,50 m para pluviales que actualmente recoge la escorrentía de las tierras del ámbito del sector PAU-5 y un colector de Ø500 de PVC para aguas negras con capacidad sobrada, al cual vierte REPSOL YPF, S.A., y se conecta la actuación del sector PAU-5, y vierte en la E.D.A.R. de El Soto.

El Canal inicia el Proyecto y construcción de una estación depuradora de aguas residuales (E.D.A.R. de La Reguera) y un Emisario de uso compartido, para el saneamiento y depuración de las aguas residuales de diversos ámbitos de suelo urbano de los Ayuntamientos de Móstoles, Fuenlabrada y Alcorcón, que se ubican en dicha cuenca. El desarrollo del sector PAU-5 participa en la financiación de la E.D.A.R. de La Reguera pero sólo al efecto de liberar capacidad de depuración en la E.D.A.R. de El Soto y poder conducir aquí las aguas residuales.

En este mismo sentido, el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 13 de noviembre de 2003, para la ampliación de la depuradora a construir en el ámbito PP-10 y reconducir aquí determinados caudales que ahora vierten en El Soto, al objeto de conectar en El Soto, entre otros, los efluentes del sector PAU-5 sin tener que esperar a la entrada en funcionamiento de la E.D.A.R. de La Reguera.

El Convenio relativo a la ejecución de las infraestructuras de saneamiento y depuración de la cuenca del arroyo La Reguera, que incluye entre sus previsiones al sector PAU-5, evalúa los caudales de vertido de aguas residuales de la siguiente forma:

SECTOR	Ind. + Terc. (m2 edif)	Residual Qm (m3/d)	Alcantarillado (tipo)	Vertido Qp (m3/d)
No programado industrial PAU-5	276.440	1.911	Separativo	3.822

El Informe del Canal de Isabel II de 11 de junio de 2004 y el Informe definitivo de Análisis Ambiental establecen determinaciones transitorias en cuanto a la depuración de las aguas que provienen del Sector PAU-5, que deberán considerarse en el Proyecto de Urbanización y la puesta en funcionamiento de las instalaciones.

Las cuencas naturales de escorrentía en el sector PAU-5 pertenecen a la cuenca del río Guadarrama. La divisoria se establece en dirección aproximada Noreste-Suroeste.

El caudal a evacuar se calcula a partir del régimen de escorrentía en el sector y cómo el desarrollo urbanístico previsto modifica este régimen.

Se considera para ello la superficie del sector, la superficie de la cuenca exterior que evacua a través del sector, y la zonificación pormenorizada de los usos del suelo establecida en este Plan Parcial.

La justificación del cumplimiento del Decreto 170/1998 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales en la Comunidad de Madrid, y la más extensa descripción de la infraestructura prevista en el sector se incluye como Anexo Cuarto a la Memoria de este Plan Parcial.

El esquema propuesto para la red de saneamiento de aguas pluviales se grafía en el plano SA.1 y el de aguas residuales en el plano SA.2.

c) Red de distribución de energía eléctrica

El esquema correspondiente a la red de infraestructuras de energía eléctrica se ha recogido en el plano nº IS.2.

La demanda de potencia eléctrica que se ha estimado en el sector, a partir de los usos pormenorizados establecidos en este Plan Parcial, es la siguiente:

ZONA	SUPERFICIE DE SUELO -m2s-	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE -m2e-	POTENCIA UNITARIA	POTENCIA TOTAL	
				KW	KVA
Tecnológico Industrial, Centro de Servicios y Tecnológico Terciario.	323.728,30	256.517,00	0,125 kW/m2e	32.064,62	35.627,35
Equipamientos Sociales	76.955,10	45.639,00 (*)	0,1 kW/m2e	4.563,90	5.071,00
Espacios Libres	133.731,48	-	0,0005 kW/m2s	66,87	74,30
Red viaria y accesos y aparcamientos	133.480,30	-	0,0015 kW/m2s	200,22	222,47
TOTAL	667.005,08	299.189,00	-	36.895,61	40.995,12

(*) Se ha estimado una superficie edificable correspondiente a un coeficiente de 0,6 m2e/m2s.

Potencia nivel CT industrial y equipamientos:

PCT = (35.627,35 + 5.071,00) kVA x 0,5 = 20.349,17 kVA

Potencia nivel CT otros usos:

PCT = (74,30 + 222,47) kVA = 296,77 kVA

Potencia total nivel CT = 20.645,94 kVA

Potencia nivel MT = 17.549,05 kVA

Densidad = 36 MVA/km2s

135

Se propone la localización por el Proyecto de Urbanización de un Centro de Reparto (2 x 400 kVA), y siete Centros de Transformación (2 x 400 kVA).

Se incluye la carta de viabilidad por parte de Iberdrola para dar suministro eléctrico al PAU-5 en el Anexo C.1.3 de este Plan Parcial.

d) Red de alumbrado público

El esquema correspondiente se explicita en el plano IS.3. Se desarrolla mediante líneas de distribución subterránea en baja, que parten de los centros de mando y protección ubicados junto a los centros de transformación. Los puntos de luz previstos son de tipo báculo situados aproximadamente entre 20 y 30 m, en posición bilateral, a tresbolillo o unilateral, sobre las dos aceras y en función del tipo de vía de que se trate. Para las zonas verdes se prevé su iluminación a base de farolas tipo Villa o similares.

e) Red de telecomunicaciones

El esquema correspondiente se grafía en el plano nº IS.4. Para el diseño de la red se han tenido en cuenta las normas "Canalizaciones subterráneas. Normas generales a tener en cuenta en sus proyectos", facilitadas por Telefónica de España, Dirección Zona Madrid, planta exterior.

Se incluye la carta de la compañía Telefónica de España para el suministro del servicio a los usos que se van a desarrollar en el sector PAU-5 en el Anexo C.1.4 de este Plan Parcial.

f) Red de distribución de gas natural

El esquema correspondiente se grafía en el plano nº IS.5. De acuerdo con la Compañía suministradora Gas Natural SDG, S.A., el suministro al sector se ha previsto desde la tubería MPB de 12" de diámetro que discurre paralela a la carretera M-856 a Villaviciosa de Odón y desde la red existente en el polígono Las Nieves situado al Norte del PAU-5.

Se incluye la Carta de Compromiso de suministro de gas al sector de Gas Natural, SDG, S.A. en el Anexo C.1.5 de este Plan Parcial.

g) Otras redes de servicio

No se prevé la necesidad de instalar otros servicios de urbanización, aunque, naturalmente, el Plan Parcial no excluye esta posibilidad.

1.6.3 Justificación de la conexión del sector con las áreas colindantes

El Plan Parcial constituye una unidad funcional con suficientes dotaciones al efecto y, tal como establece el artículo 48.2 de la LSCM 9/01, las conexiones entre el sector objeto de este Plan Parcial, y el actual suelo urbano de la Villa, así como la red viaria interior del sector, se consideran suficientes y no necesitan mayores desarrollos.

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

La entidad superficial de la actuación del sector PAU-5, la baja edificabilidad, la tipología constructiva y la proximidad con los núcleos urbanos, tanto de Móstoles como de Madrid, hacen que la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo, sea apenas perceptible. Y además:

- Las edificaciones tendrán un máximo de cinco plantas en la fachada a la autovía N-V.
- La implantación industrial y terciaria, de baja densidad, hará que predominen en la futura ordenación los espacios abiertos.
- El asentamiento previsto, industria limpia, alta tecnología, investigación y desarrollo, se ajustarán en cuanto a emisiones gaseosas, aguas residuales, residuos sólidos y ruidos, a la normativa vigente, tanto estatal como autonómica y municipal.
- Se establece que la ordenación urbanística del sector PAU-5 se haga con absoluto respeto al entorno, y máxima consideración de los valores naturales y paisajísticos.

Por otra parte, la definición de la rasante del viario se ha procurado que se adapte lo más posible a la topografía existente, por otra parte muy llana, por lo que apenas existen los mínimos movimientos necesarios de tierra para rellenos y vaciados.

Los espacios libres arbolados del sistema local y general facilitan la comunicación, a través de corredores verdes, con todas las zonas del entorno del sector.

En cuanto a las posibles visualizaciones en los entornos próximo y lejano de las edificaciones, por su propia naturaleza, y como ya se ha dicho, de baja densidad, se estima que no producirá efectos en absoluto negativos en el paisaje, ni se generará ninguna barrera urbanística. Más bien, al contrario, se

137

ordenará un área de municipio bastante degradada actualmente con absoluto respeto al entorno y la máxima consideración de los valores naturales y paisajísticos.

1.6.5 Establecimiento de la ponderación de los usos pormenorizados y tipologías resultantes de la subzonificación

A partir de la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1992 y previa la Sentencia del Tribunal Constitucional que anuló, entre otros muchos, el artículo 83.2.a) exigía a los Planes Parciales el establecimiento de la ponderación relativa de los usos lucrativos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que establece el Plan Parcial, con referencia, igualmente, al uso y tipología edificatoria característicos en el sector.

Después, la Ley 20/97, de Medidas Urgentes de la Comunidad de Madrid, artículo 2.3.c), exigió lo mismo, añadiendo únicamente que los Planes Parciales respetarían la ponderación fijada por los Planes Generales para las zonas que incluyesen.

Ahora, la reciente LSCM 9/01 exige en el artículo 45.2 que remite al cumplimiento del número 5 del artículo 42, el establecimiento por el Plan de Sectorización de los coeficientes en que se fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados posibles.

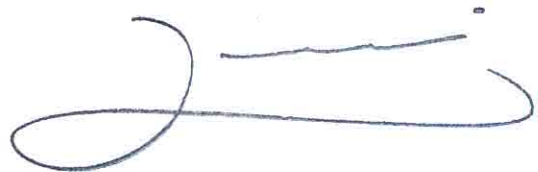
La fijación de estos coeficientes de ponderación tiene además como finalidad facilitar la conversión o traducción de aprovechamientos entre distintos usos y tipologías del mismo sector.

Los usos pormenorizados previstos son en el sector el Tecnológico Industrial, Centros de Servicios que es una variante del anterior con ciertas particularidades de usos admisibles, y Tecnológico Terciario.

El establecimiento de las ponderaciones relativas se hizo en el Plan de Sectorización por analogía con lo dispuesto en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, adaptado al las características del Municipio y del sector, y considerando actuaciones similares, en sectores similares, promovidas por Consorcios Públicos.

Los coeficientes de ponderación en el sector PAU-5 son:

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



1.6.6 Justificación de la posibilidad de ejecutar el Plan Parcial

Dada la entidad territorial del Plan Parcial, y dada la previsión en sólo una etapa para la realización de la urbanización, no existe el problema de la coherencia entre la urbanización, edificación y desarrollo en el tiempo de los equipamientos de servicios comunitarios.

Los tiempos previstos para los actos previos a la ejecución son los normales en este tipo de actuaciones teniendo en cuenta los periodos de que dispone la Administración competente para aprobar el planeamiento.

El tiempo total de tres años previsto para el desarrollo de las dos fase de las etapas de urbanización se considera normal, es decir, ni excesivo, ni corto, y se ha fijado en función de la experiencia adquirida en otras actuaciones semejantes y tras diversas consultas a empresas constructoras.

En el período de tres años ya están incorporados posibles imprevistos.

El importe aproximado de ejecución material de la urbanización, incluidos los gastos financieros, que se ha presupuestado es de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TRECE (4.979.913,00) EUROS la urbanización interior del sector PAU-5. Ello no es impedimento para la ejecución del Plan Parcial, habida cuenta que, como más adelante se verá, la actuación es rentable, considerando la relación entre cargas y beneficios y en base a los precios de mercado existentes actualmente en la zona de Móstoles y los municipios del entorno.

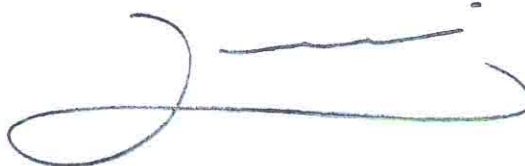
1.7 UNIDAD DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE EJECUCIÓN

El presente Plan Parcial delimita a efectos de la equidistribución de deberes y derechos de propiedad dimanantes del planeamiento, así como para su ejecución jurídica y material del Plan Parcial, una única unidad de ejecución en el punto 4 "Delimitación de la unidad de ejecución y establecimiento del sistema de ejecución".

Se fija el sistema de ejecución para la unidad de ejecución por Expropiación.

En el epígrafe 4.3.1 se contiene la justificación de la delimitación y en el epígrafe 4.3.3, la justificación de la viabilidad del sistema de ejecución.

La concreción gráfica de la delimitación se contiene en los planos de este proyecto nº OP.4.A y OP.4.B, coincidente con el límite del sector establecido en el Plan de Sectorización, cuya relación de coordenadas se explicita en el plano nº I.9 que se incorpora a este Plan Parcial como plano de información.



1.8 TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El procedimiento de aprobación de los Planes Parciales es el establecido en el artículo 59 de la LSCM 9/01 con las especialidades que diferenciadamente se señalan en el artículo 59.2 de la misma Ley, por tratarse de un Plan Parcial de iniciativa pública. Es decir:

“Artículo 59.2

Quando se trate de Planes Parciales o Especiales formulados por el Municipio o por otra Administración Pública ...:

- 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.”*

CUADRO SINÓPTICO DE LA ASIGNACIÓN DE COMPETENCIAS MUNICIPALES PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL (Según el artículo 21.1.J) y 22.2.c) de la Ley 11/1999, de 21 de abril, de Modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y otras medidas para el desarrollo del Gobierno Local ...).

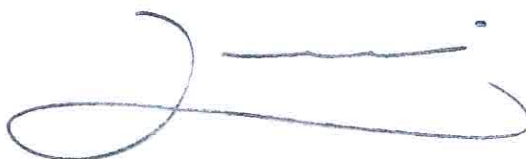
	AYUNTAMIENTO CON COMPETENCIA PARA APROBAR DEFINITIVAMENTE PLANES PARCIALES DE DESARROLLO	
	APROBACIÓN INICIAL	APROBACIÓN DEFINITIVA
Instrumentos de Planeamiento de desarrollo	Alcalde (1)	Pleno del Ayuntamiento

(1) Corresponde al Alcalde salvo que haya delegado en el Pleno.

Ello por ser Móstoles un municipio de población de derecho superior a 15.000 habitantes, artículo 61.4 de la LSCM.

A.- ANEXO PRIMERO A LA MEMORIA

**RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL SOBRE
SUPERFICIES, CALIFICACIONES DE LOS SUELOS, USOS
CUANTIFICADOS, EDIFICABILIDADES Y VOLÚMENES.**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a small flourish.

A.- ANEXO A LA MEMORIA

Se introduce este Anexo a la Memoria del Proyecto de Plan Parcial del sector PAU-5, con el resumen de las características del mismo sobre superficies, calificaciones de los suelos, usos cuantificados, edificabilidades y volúmenes.

A.1 CUADROS DE CARACTERÍSTICAS**A.1.1 Características del sector**

- Superficie de suelo del sector..... 667.005,08 m2s

de esta superficie ya está obtenida para el uso y dominio públicos la actual glorieta en al M-856 de superficie 9.032,52 m2s

- Superficie de la red de comunicaciones
de nivel general exterior adscrita al sector
para su obtención para el dominio y uso públicos 12.561,38 m2s

- Superficie total máxima edificable para usos lucrativos.....	256.517,00 m2e
Usos tecnológico terciario:	66.544,75 m2e
Uso tecnológico industrial:	153.885,10 m2e
Centro de servicios :	33.484,55 m2e
Margen de superficie edificable a distribuir ¹ entre los usos lucrativos:	2.602,60 m2e

A.1.2 Redes de nivel Supramunicipal, General y Local

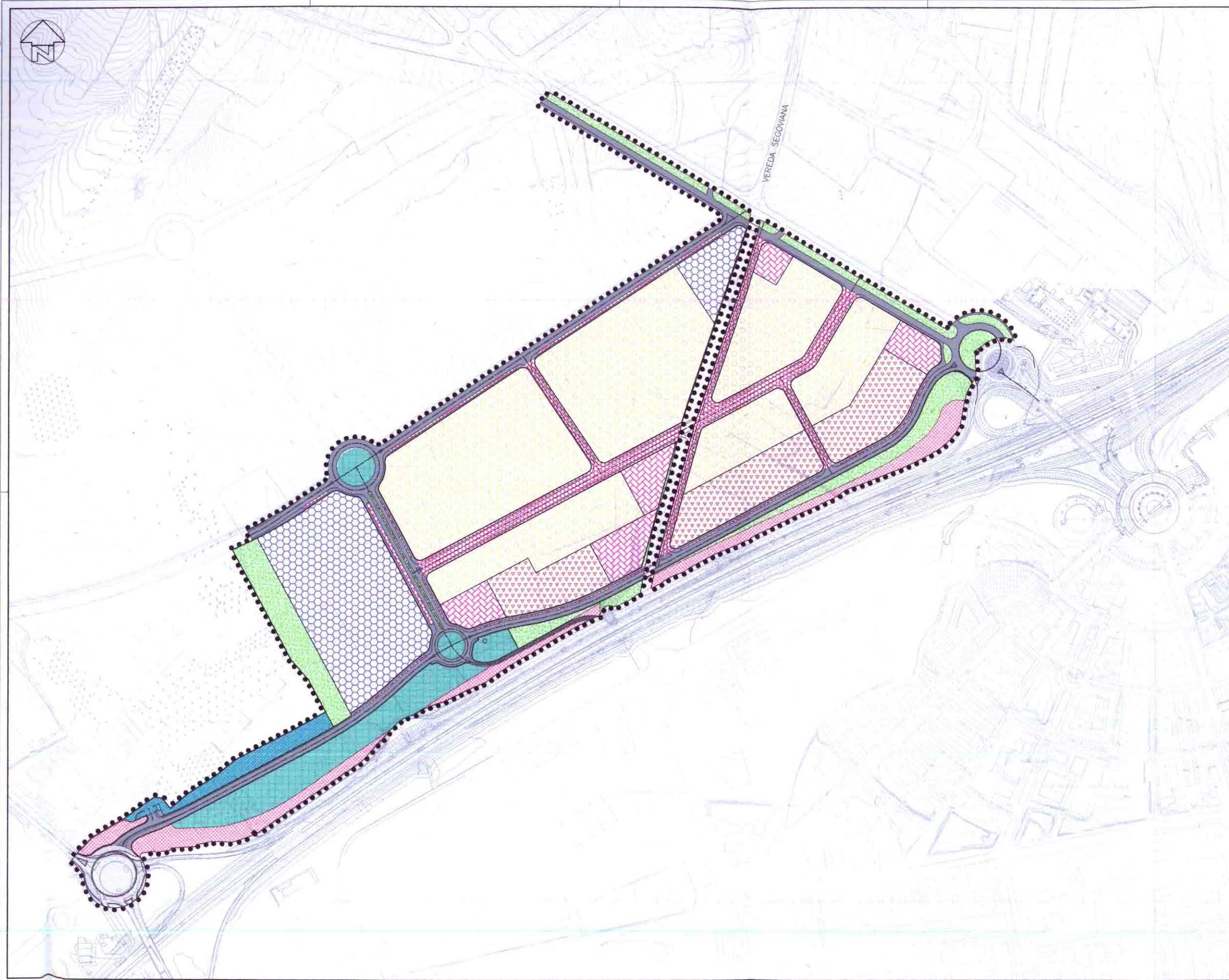
La reserva de suelo para las Redes de niveles Supramunicipal, General y Local se ha establecido en el Plan de Sectorización (niveles supramunicipal y general) y en este Plan Parcial (nivel local), en base al artículo 36 de la LSCM 9/01 para sectores de suelo urbanizable:

¹ La asignación de esta superficie edificable a uno o varios de los usos lucrativos requiere la formulación y tramitación de una modificación del Plan Parcial o de un Estudio de Detalle.

Módulos mínimos de cesiones y reserva de suelo según la LSCM 9/01 para Redes de niveles Supramunicipal, General y Local en sectores de suelo urbanizable.

REDES PÚBLICAS NIVELES	CLASES DE REDES	CATEGORÍAS DE REDES	CESIONES MÍNIMAS DE SUELO - m2 -	RESERVA DE SUELO ESTABLECIDA POR EL PLAN DE SECTORIZACIÓN Y EL PLAN PARCIAL - m2 -
SUPRAMUNICIPALES	INFRAESTRUCTURAS	COMUNICACIONES	51.303,40 cumpliendo simultáneamente que la red de viviendas públicas sea $\geq 17.102\text{m}^2\text{s}$	9.030,52m ² s de la glorieta existente en la M-856 33.777,35m ² s Aumento de la glorieta en la M-856 y espacios libres de protección de la N-V
		SOCIALES		
		ENERGÉTICAS		
	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	17.102	17.526,05m ² s monetarizados
		SOCIALES		
	SERVICIOS	URBANOS		
GENERALES	INFRAESTRUCTURAS	VIVIENDAS PÚBLICAS O DE INTEGRACIÓN SOCIAL		
		COMUNICACIONES	51.303,40	78.536,17m ² s Red viaria interior 12.561,38m ² s Red viaria exterior adscrita al sector
		SOCIALES		
	EQUIPAMIENTOS	ENERGÉTICAS		
		ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	51.303,40	51.669,73m ² s
	SERVICIOS	SOCIALES		
LOCALES	INFRAESTRUCTURAS	URBANOS	76.955,10	76.955,10m ² s monetarizados
		VIVIENDAS PÚBLICAS O DE INTEGRACIÓN SOCIAL		
		COMUNICACIONES		
	EQUIPAMIENTOS	SOCIALES	La LSCM no establece estándar	-
		ENERGÉTICAS		
	SERVICIOS	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	76.955,10 cumpliendo simultáneamente que la red de espacios libres sea $\geq 38.477,55\text{m}^2\text{s}$	38.710,50
	EQUIPAMIENTOS	SOCIALES		
		URBANOS	1,5 PLAZAS/100 m ² e	850 PLAZAS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO Y 2 PLAZAS DE APARCAMIENTO / 100 m ² e EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS
	SERVICIOS	VIVIENDAS PÚBLICAS O DE INTEGRACIÓN SOCIAL		
		INTERIORES A LAS PARCELAS		

En definitiva, se califica suelo de superficie 332.877,08m²s para redes públicas interiores de los que 9.030,52m²s ya son de dominio y uso públicos, 12.561,38m²s para redes públicas exteriores al sector y se propone la monetarización correspondiente a la red de viviendas públicas o de integración social de superficie equivalente a 17.526,05m²s.



SIGNOS CONVENCIONALES

●●●●●●●●	LIMITE DEL AMBITO TERRITORIAL DEL SECTOR PAU-5
SUPERFICIE DE SUELO INTERIOR DEL SECTOR PAU-5	S= 667.005,08 m ²
RED SUPRAMUNICIPAL INTERIOR YA OBTENIDA PARA EL USO Y DOMINIO PUBLICO	S= 9.030,52 m ²
SUPERFICIE DE SUELO DE LA RED GENERAL EXTERIOR ADSCRITA AL SECTOR PAU-5	S= 12.561,38 m ²

CALIFICACION PORMENORIZADA DE USOS DEL SUELO DEL SECTOR

RED SUPRAMUNICIPAL

	RED SUPRAMUNICIPAL OBTENIDA PARA EL USO Y Y DOMINIO PUBLICOS (GLORIETA EN LA M-806) S= 9.030,52 m ²
	RED VIARIA: AMPLIACION DE LA GLORIETA EN LA M-806 S= 1.551,90 m ²
	ESPACIOS LIBRES DE PROTECCION DE LA N-V S= 32.226,46 m ²

RED GENERAL

	ESPACIOS LIBRES ARBOLADOS S= 51.669,73 m ²
	EQUIPAMIENTOS SOCIALES S= 76.966,10 m ²
	RED VIARIA INTERIOR AL SECTOR: CALLES Y ACERAS S= 78.536,17 m ²

RED LOCAL

	ESPACIOS LIBRES ARBOLADOS S= 38.710,80 m ²
	SERVICIOS URBANOS: ACCESOS Y APARCAMIENTOS S= 44.197,71 m ²

USOS LUCRATIVOS

	PARQUE TECNOLÓGICO INDUSTRIAL S= 236.746,30 m ²
	PARQUE TECNOLÓGICO TERCIARIO S= 57.965,00 m ²
	ESPACIO LIBRE PRIVADO DE AMPLIACIÓN DE CENTRO TECNOLÓGICO EXISTENTE S= 10.389,70 m ²
	CENTRO DE SERVICIOS S= 29.117,00 m ²

PLAN PARCIAL DEL SECTOR PAU 5 – MOSTOLES

PROMOTOR:	Consorcio Urbanístico MOSTOLES TECNOLÓGICO	SITUACIÓN:	SECTOR PAU-5, MARGEN DERECHA DE LA N-V EN MOSTOLES – (MADRID)
-----------	---	------------	---

PLANO N.º:	TÍTULO DEL PLANO:
OP.1	CALIFICACION PORMENORIZADA DE LOS USOS DEL SUELO
FECHA:	ESCALA:
SEPTIEMBRE-2004	

PLANQUIN CONSULTORES S.L. ALEJANDRO ARCA NAVERO Arquitecto	CONFORME:
--	-----------

A.1.3 Calificación pormenorizada de los usos del suelo del sector

ZONAS		SUPERFICIE DE SUELO - m2s -	PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL - % -
REDES DE NIVEL SUPRAMUNICIPAL	Red supramunicipal obtenida para el uso y dominio públicos (glorieta a la M-856)	9.030,52	1,35
	Aumento de la glorieta en la M-856 y espacios libres de protección de la N-V	33.777,35	5,06
REDES DE NIVEL GENERAL	Red viaria	78.536,17	11,77
	Espacios libres arbolados	51.669,73	7,75
	Equipamientos sociales	76.955,10	11,54
REDES DE NIVEL LOCAL	Espacios libres arbolados	38.710,50	5,80
	Servicios urbanos: accesos y aparcamientos	44.197,71	6,63
USOS LUCRATIVOS	Parque tecnológico industrial	236.746,30	35,49
	Parque tecnológico terciario	57.865,00	8,68
	Espacio libre privado de ampliación de centro tecnológico existente	10.399,70	1,56
	Centro de servicios	29.117,00	4,37
TOTAL DEL SECTOR		667.005,08	100

A.1.4 Superficies de suelo neto con uso lucrativo

A la superficie de suelo interior del sector PAU-5 se le ha de restar la superficie de suelo de las redes de niveles supramunicipal, general y local interiores.

Superficie de suelo del sector 667.005,08 m2s

Superficie de suelo de las redes supramunicipales interiores:

- Red supramunicipal obtenida para el uso y dominio públicos (glorieta en la M-856) 9.030,52 m2s
- Red viaria. Ampliación de la glorieta en la M-856 1.551,90 m2s
- Espacios libres de protección de la N-V 32.225,45 m2s

145

Superficie de suelo de las redes generales interiores:

- Espacios libres arbolados..... 51.669,73 m2s
- Equipamientos sociales 76.955,10 m2s
- Red viaria interior al sector: calles y aceras..... 78.536,17 m2s

Superficie de suelo de las redes locales interiores:

- Espacios libres arbolados..... 38.710,50 m2s
- Servicios urbanos: accesos y aparcamientos..... 44.197,71 m2s

Por tanto, la superficie de suelo neto con uso lucrativo es de 334.128 m2s.

La anterior superficie de suelo con uso lucrativo se destina a superficie de Parque tecnológico industrial 236.746,30 m2s, Parque tecnológico terciario 57.865,00 m2s, Espacio libre privado de ampliación de centro tecnológico existente 10.399,70 m2s y Centro de Servicios 29.117,00 m2s.

A.1.5 Superficie de suelo con uso lucrativo a ceder al Municipio

De acuerdo con lo establecido en el artículo 21.1 de la LSCM 9/01 es obligación del Consorcio, como beneficiario de la expropiación ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo para poder materializar el diez por ciento del producto del coeficiente de edificabilidad de la unidad de ejecución que delimita en el sector por su superficie.

Asimismo, de acuerdo con el mismo artículo 21.1 de la LSCM, el Ayuntamiento no participará en los gastos de urbanización correspondientes al porcentaje de aprovechamiento que le corresponde.

A.1.6 Superficie de suelo neto con uso lucrativo particular

Las restantes superficies de suelo neto con uso lucrativo se adjudican al Consorcio Urbanístico público promotor que es beneficiario de la expropiación del suelo de la unidad de ejecución del sector que el Plan Parcial delimita a efectos de equidistribución y para la ejecución jurídica y material del Plan.

A continuación se detallan las superficies aportadas y el porcentaje de participación del Consorcio Urbanístico en el sector y en la unidad de ejecución delimitada en su ámbito a efectos de gestión.

A) Propietarios incluidos en el ámbito territorial del Plan Parcial y redes públicas generales exteriores adscritas, superficie aportada y porcentaje de participación.

- Consorcio Urbanístico, como beneficiario de la expropiación del suelo afectado 679.566,46 m2s

B) Superficie de suelo aportada y porcentaje de participación de los propietarios de suelo con derecho a aprovechamiento lucrativo incluidos

146

en el ámbito territorial del Plan Parcial y redes públicas generales exteriores adscritas:

- Consorcio Urbanístico, como beneficiario de la expropiación del suelo afectado 679.566,46 m2s

A.1.7 Cesiones gratuitas y obligatorias de suelo para Redes de niveles Supramunicipal, General y Local

Se deben ceder los terrenos de las redes de niveles Supramunicipal, General y Local que quedan incluidos en el sector y aquellos de las redes exteriores adscritas:

- Superficie de suelo obtenida para el uso y dominio públicos, glorieta en la M-856 para la red de nivel supramunicipal 9.030,52 m2s
- Red viaria: ampliación de la glorieta en la M-856 1.551,90 m2s
- Espacios libres de protección de la N-V 32.225,45 m2s
- Monetización equivalente a 17.526,05 m2s para la red de viviendas públicas de nivel supramunicipal. 17.526,05 m2s
- Espacios libres arbolados generales 51.669,73 m2s
- Equipamientos sociales generales 76.955,10 m2s
- Red viaria general interior al sector: calles y aceras 78.536,17 m2s
- Espacios libres arbolados locales 38.710,50 m2s
- Servicios urbanos locales: aceras y aparcamientos 44.197,71 m2s

A.2 SÍNTESIS DE LA MEMORIA

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 el Plan General se está revisando y adaptando a lo establecido en la LSCM 9/01; el documento del nuevo Plan General está en la fase de Avance de Planeamiento.

El Plan de Sectorización formulado para el desarrollo del sector PAU-5 cumplimenta tanto lo establecido en el vigente Plan General y lo previsto en el Avance del Plan General que se está redactando.

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

El suelo del sector PAU-5 está clasificado como urbanizable en la categoría de no programado. En virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Primera.c) de la LSCM 9/01 al suelo urbanizable no programado se aplica el

régimen urbanístico de la propiedad correspondiente al suelo urbanizable no sectorizado.

Los terrenos del sector PAU-5 que se ordenan por mediación del Plan Parcial tienen una superficie de 667.005m²s que incluyen 9.030,52m²s de red pública supramunicipal viaria interior al sector ya obtenida para el uso y dominio públicos, y otros 12.561,38 m²s correspondientes a suelo de la red pública general exterior adscrita al sector PAU-5 para su obtención para el uso y dominio públicos con cargo al aprovechamiento urbanístico del sector.

La topografía en general es suavemente ondulada, con una pendiente media del 7%.

El sector cuenta con todos los servicios de urbanización ya previstos y programados en sus proximidades, aunque en el Plan Parcial se introduce la ejecución de aquellos necesarios para su desarrollo que todavía no han sido ejecutados.

En el ámbito a ordenar existe alguna edificación incompatible con el planeamiento. La práctica totalidad del suelo se destina al cultivo del cereal en secano, aunque también hay alguna zona de eriales.

La estructura de la propiedad del suelo incluye total o parcialmente 74 fincas de los polígonos catastrales n.ºs. 4, 6, 34 y 35. La gestión del Plan Parcial está garantizada puesto que la 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 ordenación se realizó con el pensamiento puesto en la consecución de manzanas en las que se pueda desarrollar la edificación industrial, y de uso terciario, en tipología aislada.

Las dotaciones de servicios comunitarios y zonas verdes se dispusieron de acuerdo con el criterio de dar mayor servicio al sector, en particular, y al municipio, en general, y de manera que se complementen unas a otras.

La red viaria propia del sector está conectada al sistema general de comunicaciones de la Villa y a las calles circundantes.

La estructura urbanística conseguida para el sector es orgánica y sus reservas de suelo para redes públicas cumplen con las mínimas establecidas por la LSCM 9/01.

En el Plan Parcial se cumplimentan todas las disposiciones establecidas en la legislación urbanística vigente y las determinaciones establecidas en el Plan General de Móstoles y en el Plan de Sectorización que se tramita simultáneamente a este Plan Parcial.

A.3 REPARTO DE SUPERFICIES EDIFICABLES EN EL SECTOR

Las superficies edificables establecidas en el Plan Parcial para cada uno de los usos son las siguientes:

- Redes públicas de zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público

Para los espacios libres arbolados constitutivos de la red general y local se establece en el presente Plan Parcial una edificabilidad máxima, no lucrativa, para las áreas destinadas a la plantación de especies vegetales y de uso público de esparcimiento, de 0,02 m²e/m²s con destino a instalaciones de kioscos, terrazas de temporada y otros similares y, por lo tanto, la superficie máxima edificable resulta:

$$0,02 \text{ m}^2\text{e/m}^2\text{s} \times 90.380,23 \text{ m}^2\text{s} = 1.807,60 \text{ m}^2\text{e}$$

- Equipamiento público Social

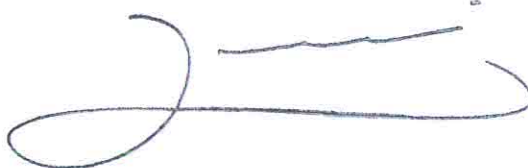
A las parcelas destinadas a la red pública de equipamientos sociales no se le asigna un coeficiente de edificabilidad sobre suelo de parcela neta en coherencia con lo establecido por la Ordenanza 8 del Plan General para el suelo urbano de usos dotacionales.

La edificabilidad será pues la que resulte necesaria para el desarrollo del equipamiento de que se trate.

- Usos lucrativos

La superficie máxima edificable para usos lucrativos en el sector PAU-5 se establece en 256.517 m²e, que se desglosa entre los usos pormenorizados; resultan los siguientes coeficientes de edificabilidad y superficies máximas edificables de las zonas calificadas en este Plan Parcial:

- Parque tecnológico industrial:
 - Superficie de suelo neta..... 236.746,30 m²s
 - Superficie edificable máxima 153.885,10 m²e
 - Coeficiente de edificabilidad 0,65 m²e/m²s
- Parque tecnológico terciario:
 - Superficie de suelo neta..... 57.865,00 m²s
 - Superficie edificable máxima 66.544,75 m²e
 - Coeficiente de edificabilidad 1,15 m²e/m²s



- Centro de servicios:
 - Superficie de suelo neta..... 29.117,00 m²s
 - Superficie edificable máxima 33.484,55 m²e
 - Coeficiente de edificabilidad 1,15 m²e/m²s
- Margen edificatorio a asignar a uno o varios de los usos lucrativos..... 2.602,60 m²e

RESUMEN DE EDIFICABILIDADES

Como resumen se señalan a continuación las superficies máximas edificables y las edificabilidades netas correspondientes que se trasladan a las Ordenanzas.

DESTINO DE LA PARCELA	SUPERFICIE NETA DE LAS PARCELAS - m ² s -	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD - m ² e/m ² s -	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE - m ² e -
Espacios libres arbolados	90.380,23	0,02	1.807,60(*)
Equipamiento social	76.955,10	-	La necesaria para la implantación del equipamiento de que se trate (*)
Parque tecnológico industrial	236.746,30	0,65	153.885,10
Parque tecnológico terciario	57.865,00	1,15	66.544,75
Centro de servicios	29.117,00	1,15	33.484,55
Margen edificatorio a asignar a uno o varios de los usos lucrativos.	-	-	2.602,60

(*) No lucrativa

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.

A.4.1 Conceptos

- *Parcela Bruta Particular.* Es la superficie de suelo aportada. Coincidirá normalmente con la superficie catastral. En el supuesto de no coincidir la superficie real con la catastral se tomará como prevalente la real.
- *Parcela Neta Particular.* Es la superficie de suelo que pasa a ser de dominio y uso del Consorcio una vez ejecutado el Plan Parcial, hechas

las cesiones obligatorias al Ayuntamiento, la Comunidad de Madrid y repartidos los beneficios y cargas de la urbanización.

A.4.2 Equivalencias entre las superficies de Parcela Bruta Particular y la Parcela Neta Particular

Superficie de la Parcela Neta Particular:

A la superficie de la Parcela Bruta Particular correspondiente al suelo interior del ámbito territorial del sector PAU-5 más las redes exteriores, se le deduce el 50,83 por ciento de la superficie del sector correspondiente a las redes supramunicipales, generales y locales, que corresponde a las cesiones de suelo al Ayuntamiento y a la Comunidad de Madrid y al suelo ya obtenido para uso y dominio público. La superficie de la Parcela Neta es, por tanto, el 49,17 por ciento de la superficie de la Parcela Bruta Particular.

En efecto,

- Suelo bruto de entrada:
 - Sector..... 667.005,08 m2s
 - Redes exteriores 12.561,38 m2s
 - T O T A L 679.566,46 m2s
- Suelo neto de salida:
 - Tecnológico industrial..... 236.746,30 m2s
 - Tecnológico terciario 57.865,00 m2s
 - Centro de servicios 29.117,00 m2s
 - Espacio libre privado de ampliación
de centro tecnológico existente 10.399,70 m2s
 - T O T A L 334.128,00 m2s

Y el segundo representa respecto al primero el expresado porcentaje del 49,17%.

A este 49,17 por ciento se le ha de deducir el suelo en el cual hará efectivo el Ayuntamiento su derecho al diez por ciento de aprovechamiento lucrativo.

La obligación de ceder se completa con la monetarización equivalente al suelo de la red de viviendas públicas o de integración social de superficie equivalente a 17.526,05 m2s.

A.4.3 Aprovechamientos lucrativos de las parcelas

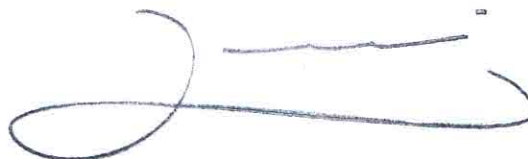
A.4.3.1 Número de instalaciones de uso industrial y terciario

El número máximo de instalaciones que el Consorcio podrá realizar en las parcelas que se le adjudiquen en el Proyecto de Parcelación y Adjudicación de las parcelas resultantes, posterior al Proyecto de Expropiación no se especifica

y estará únicamente en función del tamaño de las parcelas, entre 2.500m²s y 2.800m²s de suelo neto, según la zona y el uso de que se trate.

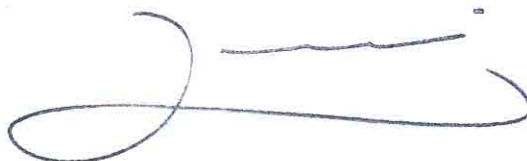
A.4.3.2 Superficie máxima edificable

La superficie máxima que se podrá construir en las parcelas netas que se adjudiquen en el Proyecto de Parcelación y Adjudicación de las parcelas resultantes es de 256.517 m²e correspondientes a la edificabilidad de usos tecnológico industrial (153.885,10m²e), tecnológico terciario (66.544,75m²e) y centro de servicios (33.484,55m²e) y que completan conjuntamente con el margen de superficie edificable de 2.602,60 m²e a distribuir entre uno o varios de estos usos, la edificabilidad máxima lucrativa establecida en este Plan Parcial para el sector PAU-5.



B.- ANEXO SEGUNDO A LA MEMORIA

**CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 48.2 APARTADO a) DE LA LEY DEL
SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a small flourish.

B.- ANEXO SEGUNDO A LA MEMORIA**B.0 CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 48.2 APARTADO a) DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

Se introduce este Anexo al contenido general de los Planes Parciales, para cumplimentar lo establecido en el artículo 48.2.a) de la LSCM 9/01.

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.

La adecuada conexión y ampliación de los elementos locales a los sistemas de redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales, está garantizada por:

- La reducida entidad del desarrollo urbanístico que se propone en el sector PAU-5 de Móstoles, con una extensión de 66,7005 hectáreas de terreno destinado al uso global productivo de baja densidad hace que los futuros usuarios del sector tengan garantizadas las conexiones de todas las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales.
- La conexión, ampliación o refuerzo de estos Sistemas de Redes se justifica a continuación.

B.1.1 En cuanto a las Infraestructuras**B.1.1.1 Red de infraestructuras de comunicación**

El ámbito territorial del sector PAU-5, está rodeado por los siguientes elementos, de importancia principal en el sistema de comunicaciones municipal y autonómico, y aún de interés general del Estado que garantizan las adecuadas comunicaciones:

- autovía del Estado, N-V,
- carretera autonómica, M-856,
- enlaces en dos rotondas desde la N-V
- red general del Plan General de Móstoles

B.1.1.2 Red de Infraestructuras Sociales y Energéticas

Las redes de infraestructuras existentes y las previstas por el Plan General de infraestructuras existentes y las previstas por el Plan General de Móstoles y el

Plan de Sectorización son suficientes para garantizar la adecuada conexión del sector sin necesidad de ampliación o refuerzo de estas redes, tal cual se acredita en los informes que se incluyen en este Plan Parcial, emitidos por las Compañías suministradoras de los servicios.

B.1.2 En cuanto a los Equipamientos

B.1.2.1 Red de espacios libres arbolados

Con la reserva de suelo dispuesta en el sector para las Redes General y Local de espacios libres arbolados, y que cumplen con los estándares recogidos en los artículos 36.5.a) y 36.6.a) y b) de la LSCM 9/01, se satisfacen las demandas de este tipo de equipamiento no sólo para los residentes del sector, sino para el uso y disfrute de los restantes habitantes del municipio. En efecto:

RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	RESERVAS DE SUELO ESTABLECIDAS POR LA LSCM Art. 36. - m2s -	RESERVAS DE SUELO ESTABLECIDAS EN EL PLAN PARCIAL - m2s -
RED GENERAL	Mínimo = 51.303,40	51.669,73 m2s
RED LOCAL	Mínimo = 38.477,55	38.710,50 m2s
TOTAL	89.780,95 m2s	< 90.380,23 m2s

B.1.2.2 Red de Equipamientos sociales y servicios urbanos

La justificación y el análisis detallado referente a los equipamientos existentes y previstos y sus necesidades de ampliación o refuerzo se incluye en el Plan de Sectorización, y allí se concluye la adecuada dotación al sector.

Al igual que ocurre con la red de espacios libres, los estándares recogidos en los artículos 36.5.b) y 36.6.a) y b) de la LSCM 9/01 establecen una reserva de suelo para las redes generales de equipamientos sociales y servicios urbanos de 30 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos.

Por otro lado, el artículo 36.6.a) y b) establece que la superficie total en el sector de elementos de las redes locales de equipamientos y servicios públicos de 30 metros cuadrados construidos por cada 100 metros cuadrados construidos, de los cuales, al menos el 50 por 100 debería destinarse a espacios libres públicos arbolados. En el Plan Parcial del sector PAU-5 se destinan 44.197,71m2s a servicios urbanos, aceras y aparcamientos.

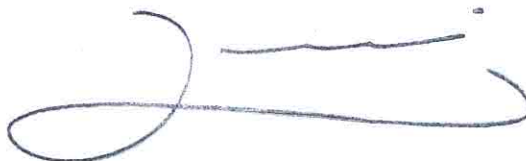
En el cuadro siguiente se puede apreciar lo señalado.

RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS URBANOS	RESERVAS DE SUELO ESTABLECIDAS POR LA LSCM Art. 36. .- m2s -	RESERVAS DE SUELO ESTABLECIDAS EN EL PLAN PARCIAL - m2s -
RED GENERAL	Mínimo = 76.955,10	76.955,10 m2s equipamientos sociales
RED LOCAL	Mínimo = superficie que complementa los espacios libres arbolados hasta el mínimo de 76.955,10m2s	44.197,71m2s servicios urbanos: accesos y aparcamientos



C.- ANEXO TERCERO A LA MEMORIA

**CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 48.2, APARTADO b) DE LA LEY DEL
SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a small flourish.

C.- ANEXO TERCERO A LA MEMORIA**CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 48.2, APARTADO b) DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.**

Se introduce este Anexo al contenido general de los Planes Parciales de desarrollo en suelos urbanizables, establecido por el artículo 48.2.b) de la LSCM, para cumplimentar las exigencias allí establecidas.

C.1 ARTÍCULO 48.2.b)

Verificación Técnica, con Informe Preceptivo y Autorización escrita de cada Órgano competente sobre su capacidad, límite 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.1.1 Abastecimiento de agua

El suministro de agua potable se realizará por el Canal de Isabel II.

El Informe del Canal de Isabel II de 11 de junio de 2004 establece las siguientes condiciones:

- Conexión principal en la tubería de fundición dúctil de diámetro 600 mm en la avenida del Alcalde de Móstoles en su intersección con la calle Bécquer. Asimismo será necesario 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 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".



[Handwritten signature]

La dotación mínima es de 1 l/s por hectárea construida.

El diámetro mínimo de la red general de distribución será de 150 mm y el material será de fundición dúctil, siendo la velocidad máxima aconsejable de 2,5 m/s y la velocidad mínima de 0,6 m/s.

Existe una conducción de agua al otro lado de la N-V a la cual se conecta el abastecimiento del nuevo sector a partir de 2 nuevos ramales de \varnothing 250 mm, tal cual se establecen en el Plan de Sectorización.

La red de abastecimiento de agua potable se diseñará y dimensionará en el correspondiente Proyecto de Urbanización, en base a los criterios siguientes:

- Se deberá garantizar una dotación mínima de agua para uso industrial y terciario de 1 l/s por cada hectárea edificable. Resulta, a partir de la superficie edificable prevista en el Plan Parcial:

Superficie edificable máxima: 256.517 m²e

Dotación mínima de agua para uso industrial y terciario:

$$256.517 \text{ m}^2\text{e} \times 1 \text{ l/s } 10.000 \text{ m}^2\text{e} = 25,65 \text{ l/s}$$

Toda la red de abastecimiento de agua potable deberá cumplir las Normas establecidas por el Canal de Isabel II.

El caudal punta estimado de abastecimiento, calculado en el Proyecto de Urbanización del Sector es 62,58 l/s.

El esquema propuesto para la red de abastecimiento es el que se grafía en el plano IS.1

C.1.2 Saneamiento y depuración de aguas residuales y pluviales

En el Anexo D de esta Memoria se completa el estudio relativo a la infraestructura de la red de saneamiento para este sector PAU-5.

Se diferencia entre dos tipos de redes:

C.1.2.1 Red general de saneamiento de aguas residuales

Se prevé una red separativa bajo las calzadas a profundidad y pendientes necesarias para asegurar la rápida evacuación de las aguas, y el trazado en el Proyecto de Urbanización se ajustará en lo posible al esquema propuesto en el plano nº SA.2 de saneamiento de aguas residuales conectando la red interior con el colector situado al otro lado de la autovía, en la calle perimetral de la Universidad, que conducirá las aguas a la EDAR de El Soto.

C.1.2.2 Red general de saneamiento de aguas pluviales

De acuerdo con las determinaciones del Plan General y del Plan de Sectorización, la evacuación del agua de pluviales se realiza previa la interposición de los adecuados elementos de filtrado y decantación, al colector municipal que le conduce hasta el arroyo de El Soto y, a continuación, al río Guadarrama.

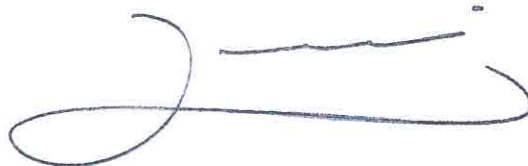
Cumpliendo con las determinaciones de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, se colocan elementos de tratamiento, es decir, pozos con base de decantación y trampas de retención de sólidos en suspensión, etc., para asegurar que el agua de los primeros minutos de lluvia que son los que llevan más elementos contaminantes no se viertan directamente al cauce del arroyo de El Soto.

C.1.3 Red de energía eléctrica

Las conexiones se resuelven de acuerdo con la carta de viabilidad de Iberdrola, S.A incluida a continuación y de conformidad con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Móstoles.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI-BT-010 y el grado de electrificación de una cuantía de 100 W/m² construido para usos industriales.

Se da así cumplimiento al Decreto 131/1997, de 16 de octubre por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.



**IBERDROLA****INFORME**

ORGANISMO EMISOR: PLAMA-MASUR

**División de
Distribución**

ASUNTO: PAU-5 Mostoles Tecnológico

REFERENCIA: lmg/ns/32

FECHA: 28/06/2002

FOLIO 1 de 1

En referencia a la actuación urbanística de "PAU - 5 Móstoles Tecnológico", expediente 9010007771, situado en Móstoles, junto a la Ctra Extremadura y solicitado por Fernando Porto Rey, con una potencia solicitada de 40.539 Kw, los servicios de servicios de planificación de Madrid, *consideramos que es viable por parte de Iberdrola dar suministro eléctrico, a la mencionada actuación urbanística, tanto en MT como en BT.*

El suministro se dará en la tensión de 20 Kv desde la ST El Lucero, con una red de MT integrada con la existente en el entorno, el solicitante deberá presentar proyecto de la infraestructura eléctrica a desarrollar, con normas de Iberdrola, una vez que se hayan definido los viales y tipo de suministro de las parcelas, en MT o BT.

Por la parcela discurre unas líneas aéreas de 15 Kv, propiedad de Iberdrola, que se deberán contemplar en el proyecto, su soterramiento, según indicación de los servicios de planificación, en el ámbito de actuación de la parcela.

Los promotores deberán aportar fechas estimadas de desarrollo de la actuación y previsión de consumo, para que en un convenio de suministro con Iberdrola, esta, tenga previsto en sus planes de desarrollo, las infraestructuras eléctricas necesarias para dar el suministro, en los plazos que se hallan previsto en el convenio.

Planificación de Masur

Luis Murcia

Preparado

Comprobado

Aprobado

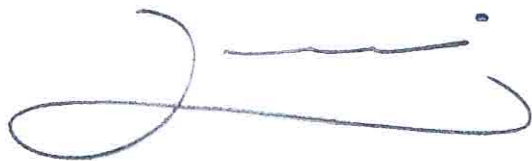
162

C.1.4 Telecomunicaciones

La conexión y dotación del servicio telefónico al sector PAU-5 de Móstoles se realiza a partir de la canalización existente en el cruce de la N-V y la M-856 (puerta Noroeste) del PAU-5 y se une a la red propuesta en este Plan Parcial.

Se disponen las conducciones bajo las aceras de la red peatonal, a 50 cm de profundidad máxima. La canalización es con tubos de PVC en número y disposición que fije el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con las normas de Telefónica España.

Se incluye la carta de la compañía Telefónica de España para el suministro del servicio a los usos que se van a desarrollar en el sector PAU-5.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a small loop at the end.

Telefónica

Telefónica de España, S.A.U.
DIRECCIÓN RESIDENCIAL MADRID
INGENIERÍA Y OBRAS MADRID
CREACIÓN MADRID II
C/. Batalla del Salado, 5 - 2ª Planta
28045 - MADRID
Tel.: 91.580.66.25
Fax: 91.580.06.24

SR. D. ENRIQUE PORTO REY
C/. José Silva nº 14 - Bajo
28043 - MADRID

Fecha: 26 de junio de 2002

Asunto: Dotación instalaciones telefónicas.

Muy Sr. mío:

Como contestación a su carta de 10 de junio de 2002, sobre la dotación del servicio telefónico al Sector PAU-5 de Móstoles, le informo que se realizará a partir de la canalización existente en el cruce de la CN-V y la M-856 (puerta Noroeste) del PAU-5, y se unirá a la canalización contemplada en el proyecto de urbanización.

Así mismo Telefónica garantiza la suficiencia de las redes para la demanda de telefonía y de fibra óptica del Sector PAU-5 en Móstoles (Madrid).

Atentamente le saluda,



P.A.

POR LA DIRECCIÓN

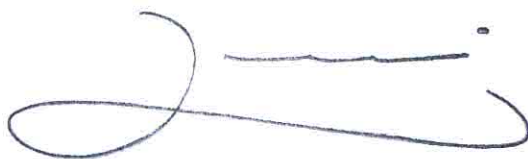
Telefónica de España, S.A. Sociedad Unipersonal - Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-213180, Folio 6, Tomo 13170 del Libro de Sociedades, CIF: A-80118474 Sede Social Gran Vía 28, 28013 Madrid.

C.1.5 Red de Gas Natural

El esquema de la red de gas natural se incluye en el plano nº IS.5. El suministro al sector PAU-5 se ha previsto desde la tubería MPB de 12" de diámetro que discurre paralela a la carretera M-856 a Villaviciosa de Odón y desde la red existente en el polígono Las Nieves situado al Norte del sector.

La correspondiente red de gas natural se calculará y dimensionará en el Proyecto de Urbanización y cumplirá las Normas específicas de la Compañía Gas Natural SDG, S.A.

La carta de Compromiso de suministro de gas al sector de Gas Natural SDG, S.A. se incluye a continuación.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a small dot.

gasNatural



Madrid, 2 de julio de 2002

D. Enrique Porto Rey
C/ José Silva, 14 Bajo
28043 – Madrid

Asunto: Sector PAU-5 en Móstoles (Madrid)

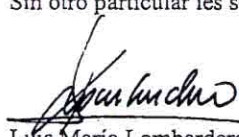
Señores:

En contestación a su petición de fecha 10/06/2002 en la que nos solicita viabilidad de suministro de gas y puntos de conexión exterior a la red general de distribución para dicha actuación urbanística, les adjuntamos plano escala 1:5.000 "Enlaces PAU-5 de Móstoles", en el que figura la infraestructura gasista existente en la zona desde la cual es posible atender los futuros suministros que nos indican, para una superficie edificable aproximada de 340.000 m² de uso industrial, equipamientos sociales y servicios urbanos.

Dicho suministro se ha previsto desde la tubería MPB de 12" de diámetro que discurre paralela a la carretera M-856 a Villaviciosa de Odón y desde la red existente en el polígono Las Nieves situado al norte del PAU-5, conforme se indica en el plano citado.

Quedamos a la espera de que nos faciliten el proyecto de urbanización del citado Sector para prepararles el correspondiente proyecto específico de gas desde las tuberías existentes.

Sin otro particular les saluda atentamente,


Luis María Lombardero Rey
Jefe Dpto. Planificación de Red

Anexo: citado

GAS NATURAL sng, s.a. Dom. Social: Av. Portal de l'Àngel, 21, 08007 Barcelona. R. M. de Barcelona. F. 142, T. 22147, Insc. 871, N. B. -33172, C.I.F. A-09015497

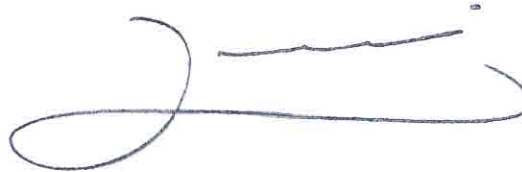
Cod. 810.384

P. 314791

GAS NATURAL sng, s.a.
Avda. de América, 38
28028 Madrid
Tel.: 91 589 30 00
Fax: 91 726 85 30

D.- ANEXO CUARTO A LA MEMORIA

CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/1998, DE 1 DE OCTUBRE, SOBRE GESTIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y DEL ARTÍCULO 48.2, APARTADO c) DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a small flourish.

D.- ANEXO CUARTO A LA MEMORIA

CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/1998, DE 1 DE OCTUBRE, SOBRE GESTIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO Y DEL ARTÍCULO 48.2, APARTADO c) DE LA LSCM

D.1 GENERALIDADES**a) Título del Plan:**

Plan Parcial de Ordenación del sector PAU-5 del Plan General de Móstoles.

b) Clasificación del Suelo:

El Plan General clasifica el ámbito del Sector PAU-5 como suelo urbanizable no programado, uso global productivo (industria limpia, alta tecnología, investigación y desarrollo).

A su vez, el Plan de Sectorización del PAU-5 que se tramita simultáneamente a este Plan Parcial delimita el sector y establece las determinaciones de ordenación estructurante.

c) Superficie del Sector:

La superficie del sector PAU-5 es de 667.005,08 m², según medición topográfica realizada al efecto.

d) Usos globales y pormenorizados:

Los usos globales y pormenorizados que contempla el Plan Parcial del sector PAU-5 son:

Usos lucrativos

- Uso tecnológico industrial
- Centros de Servicios
- Uso tecnológico terciario
- Espacio libre de ampliación de Centro tecnológico existente

Usos no lucrativos

Correspondientes a las redes públicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos sociales.



e) Situación del sector:

Se sitúa al Norte del Termino Municipal de Móstoles lindando al Noroeste con suelo no urbanizable, al Suroeste 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 a la carretera M-856, al Sureste con la zona de dominio público de la carretera N-V, Madrid-Extremadura, y al Noroeste con el eje de la nueva calle de la red general que enlaza el núcleo de Móstoles con la zona Polígono Industrial "Las Nieves".

f) Tipo de red

El Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II suscribieron con fecha 19 de junio de 2002, 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, tributario del río Guadarrama, necesarias para alcanzar los niveles de calidad exigidos en la normativa vigente para el vertido de sus aguas residuales a dicho río.

Existe en el sector una tubería de Ø400/500 de recogida unitaria procedente del polígono 6 que cruza el sector PAU-5 siguiendo la vía pecuaria, y se dirige al Colector del Soto y su depuradora. En el sector PAU-5 no se conecta con este colector.

También hay al otro lado de la autovía, en la calle perimetral de la Universidad un sistema separativo que consta de un colector de 2,25 x 2,50 m para pluviales que actualmente recoge la escorrentía de las tierras del ámbito del sector PAU-5 y un colector de Ø500 de PVC para aguas negras con capacidad sobrada, al cual vierte REPSOL YPF, S.A., y se conecta la actuación del sector PAU-5, y vierte en la E.D.A.R. de El Soto.

El Canal inicia el Proyecto y construcción de una estación depuradora de aguas residuales (E.D.A.R. de La Reguera) y un Emisario de uso compartido, para el saneamiento y depuración de las aguas residuales de diversos ámbitos de suelo urbano de los Ayuntamientos de Móstoles, Fuenlabrada y Alcorcón, que se ubican en dicha cuenca. El desarrollo del sector PAU-5 participa en la financiación de la E.D.A.R. de La Reguera pero sólo al efecto de liberar capacidad de depuración en la E.D.A.R. de El Soto y poder conducir aquí las aguas residuales.

Se establece una red separativa para aguas pluviales y residuales. Las redes proyectadas en el sector PAU-5 discurren por redes distintas, lo cual se ajusta a las Normas del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo.

En cuanto a las limitaciones establecidas se ha considerado una pendiente mínima en los colectores del 0,5% y una velocidad máxima del agua de 5m/s.

Se han proyectado pozos de registro de la red, los cuales están dispuestos con una distancia máxima de 50m.

Los sumideros situados en los viales, son con arenero y sifónicos a fin de evitar los olores provenientes de las aguas fecales.

Los cálculos de caudales de aguas residuales que se pretendan incorporar a la red integral de saneamiento se ajustan en cada uno de los sucesivos niveles de planeamiento del sector, calculándolos de acuerdo a la distribución e intensidad de usos contemplados en el mismo, considerando ese caudal resultante como caudal máximo de aguas residuales que se incorporan al SIS, de manera que existe coherencia y homogeneidad con las previsiones establecidas en el presente Plan Parcial.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 8 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponde a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración Institucional de la misma requiere la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados.

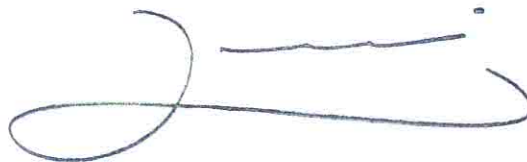
El Ayuntamiento de Móstoles una vez recibida la urbanización, deberá garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales y la red de aguas residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de aguas residuales. Asimismo, debe establecer las medidas necesarias que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.

D.2 CAUDALES ESTIMATIVOS DE AGUAS

De acuerdo con el artículo 7.1 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de las aguas residuales de la Comunidad de Madrid, todos los planes, proyectos o actuaciones de alcantarillado y todos los desarrollos urbanísticos deberán ser informados por la Comunidad de Madrid cuando impliquen variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras.

D.2.1 Caudal de aguas negras residuales

El Convenio relativo a la ejecución de las infraestructuras de saneamiento y depuración de la cuenca del arroyo La Reguera, que incluye entre sus previsiones al sector PAU-5, evalúa los caudales de vertido de aguas residuales de la siguiente forma:



170

SECTOR	Ind. + Terc. (m2 edif)	Residual Qm (m3/d)	Alcantarillado (tipo)	Vertido Qp (m3/d)
No programado industrial PAU-5	276.440	1.911	Separativo	3.822

D.2.2 Caudal de aguas pluviales

Las cuencas naturales de escorrentía en el sector PAU-5 pertenecen a la cuenca del río Guadarrama. La divisoria se establece en dirección aproximada Noreste-Suroeste.

El caudal a evacuar Qp en litros/segundo, tiene el siguiente valor:

$$Q_p = c \times I \times S$$

Siendo:

c = coeficiente de escorrentía medio. Se toma entre 0,85 y 0,90 para la superficie asfaltada y entre 0,10 y 0,30 para superficies sin pavimentar.

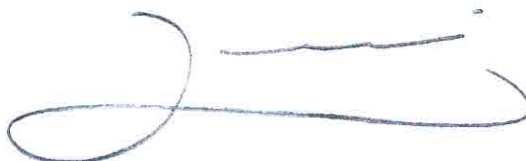
I = intensidad de lluvia en litros por segundo y hectáreas correspondiente a la máxima precipitación para un período de retorno dado y la duración correspondiente al tiempo de concentración.

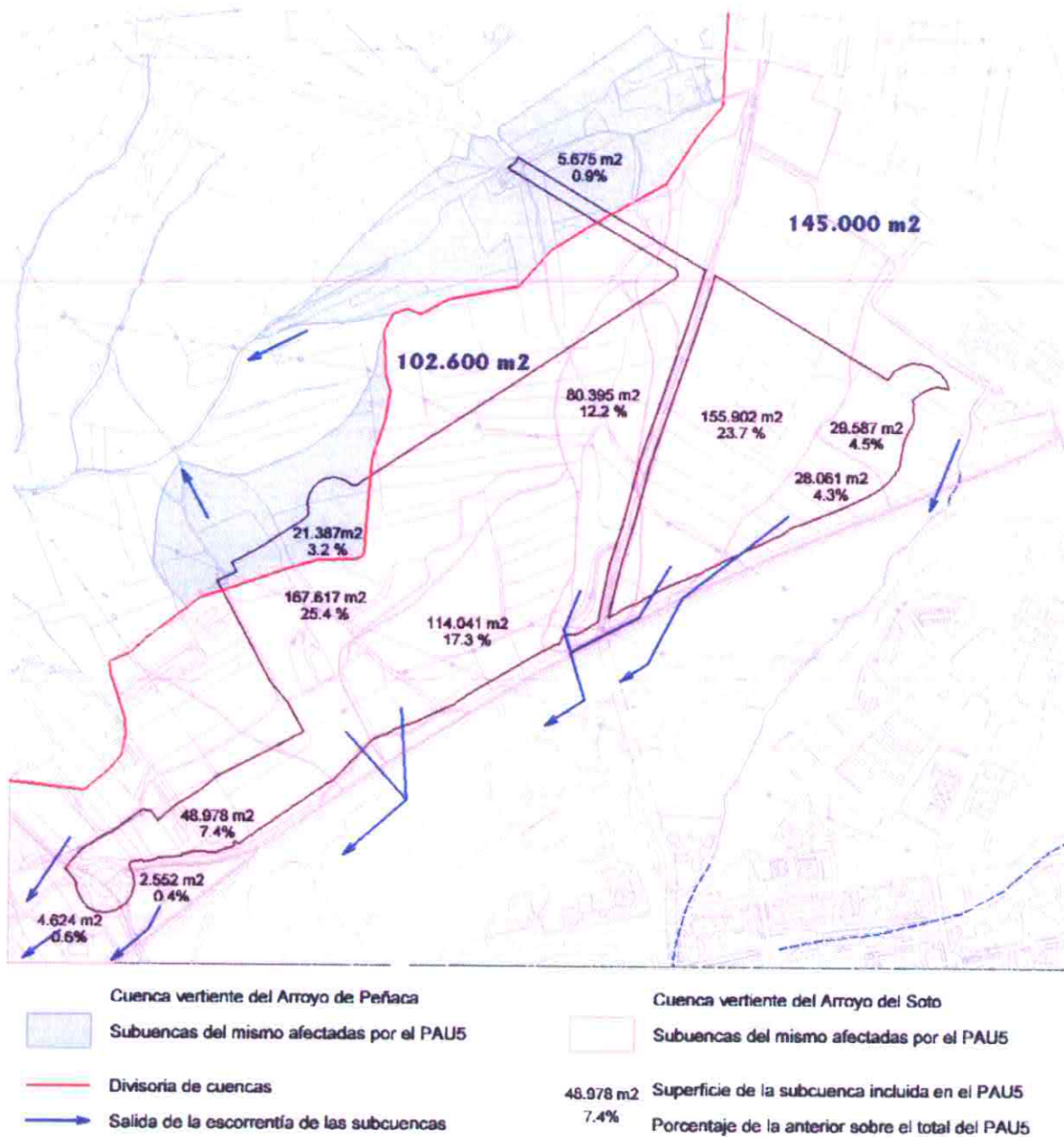
S = superficie de las zonas afluentes al punto considerado, en hectáreas.

El punto de partida para conocer el régimen de escorrentía y aporte de aguas pluviales a la nueva red del sector PAU-5, y cómo este régimen modifica la situación anterior al desarrollo del sector, es la zonificación pormenorizada de los usos del suelo que establece el Plan Parcial.

Debe además considerarse la cuenca exterior al sector y que desagua a través de él; en este caso la cuenca exterior la componen dos suelos, al noroeste y noreste, de superficies respectivas 10,26ha y 14,50ha, en total 24,76ha cuyo régimen de escorrentía no se modifica por el desarrollo del sector.

El mapa de cuencas es el siguiente:





Resulta:

- Superficie de suelo interior del sector 667.005,08 m²s
- Superficie de la red viaria y accesos y aparcamientos 133.316,30 m²s
- Suelo ocupado por las edificaciones industriales y terciarias: 55% s/236.746,30 + 40% s/(57.865,00+29.117,00) 165.003,26 m²s
- Suelo ocupado por las edificaciones de equipamientos 40% s/76.955,10 m²s 30.782,04 m²s
- Espacios libres: 30% s/133.005,38 m²s 39.901,61 m²s
- Suelo de las parcelas no ocupados por las edificaciones industriales, terciarias y de equipamientos: 30% s/(45% s/236.746,30 + 60% s/(57.865,00+29.117,00)+ + 60% s/76.955,10) m²s 61.469,43 m²s
- Total superficie pavimentada
 $SI = (133.316,30 + 165.003,26 + 30.782,04 + 39.901,61 + 61.469,43) \text{ m}^2\text{s} \dots\dots\dots 430.472,64 \text{ m}^2\text{s}$
- Superficie sin pavimentar, el resto del suelo del sector más el suelo de la cuenca exterior, por tanto:
 $S2 = (667.005,08 \text{ m}^2\text{s} - 430.472,64 \text{ m}^2\text{s}) + 247.600 \text{ m}^2\text{s} \dots\dots\dots 484.132,44 \text{ m}^2\text{s}$

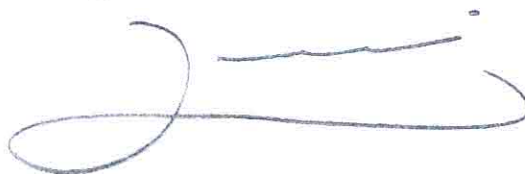
ZONIFICACIÓN	SUELO OCUPADO POR LA EDIFICACIÓN - m ² s-	SUELO PAVIMENTADO - m ² s -	SUELO SIN PAVIMENTAR - m ² s -	TOTAL - m ² s -
Red viaria y accesos y aparcamientos	-	133.316,30	-	133.316,30
Espacios libres	-	39.901,61	93.103,77	133.005,38
Equipamientos	30.782,04	13.851,92	32.321,14	76.955,10
Actividades industriales y terciarias	165.003,26	47.617,51	111.107,53	323.728,30
Cuenca exterior	-	-	247.600,00	247.600,00
TOTAL	430.472,64		484.132,44	914.605,08

Coeficiente de escorrentía medio

Es la media ponderada de los coeficientes de escorrentía y superficies parciales que componen el sector:

$$C = \frac{\sum C_i \times S_i}{\sum S_i}$$

Como valores de los coeficientes de escorrentía tipo para distintos suelos y edificaciones se toman los siguientes:



NATURALEZA DE LA SUPERFICIE		VALORES DE C	
		MÍNIMO	MÁXIMO
CUBIERTAS DE EDIFICIOS		0,70	0,95
PAVIMENTOS	Hormigón o asfalto	0,85	0,90
	Macadam o bituminoso	0,70	0,90
	Macadam ordinario	0,25	0,60
	Gravas gruesas	0,15	0,30
SUPERFICIES SIN PAVIMENTACIÓN		0,10	0,30
SUPERFICIES MIXTAS	Zona industrial de una ciudad	0,60	0,85
	Zona residencial en bloques aislados de una ciudad	0,40	0,60
	Zonas residenciales unifamiliares en el extrarradio	0,30	0,50
	Zonas rurales	0,10	0,25
	Parques	0,05	0,25
TERRENO GRANULAR	Pradera vegetal densa	0,05	0,35
	Vegetación tipo medio	0,10	0,50
TERRENO ARCILLOSO	Pradera vegetal densa	0,15	0,50
	Vegetación tipo medio	0,30	0,75

En el sector PAU-5 se toman:

- Cubiertas de edificios y zonas pavimentadas..... 0,80
- Superficies sin pavimentación 0,20

y resulta el coeficiente de escorrentía medio,

$$c = \frac{(0,80 \times 430.472,64 \text{ m}^2\text{s}) + (0,20 \times 484.132,44 \text{ m}^2\text{s})}{914.605,08 \text{ m}^2\text{s}} = 0,4823$$

Tiempo de concentración

Es el tiempo necesario para que llegue a los arroyos el máximo caudal de la cuenca.

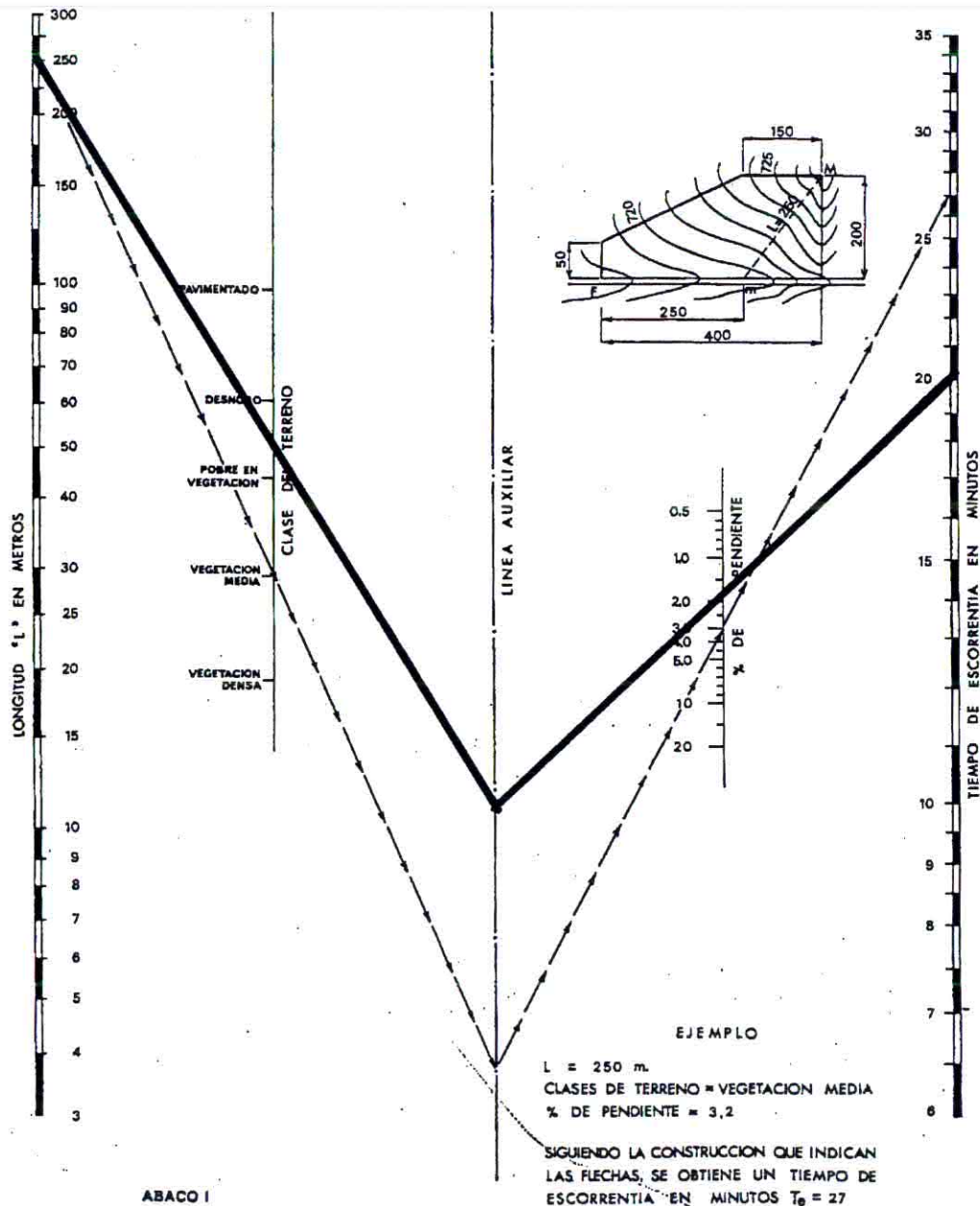
El tiempo de concentración no coincide obligatoriamente con el tiempo que tarda el agua caída en el lugar más alejado de la cuenca, en alcanzar el punto en el que se calcula el caudal. Puede suceder que el máximo caudal se dé antes, cuando la intensidad de lluvia es superior, aunque la zona afluente no sea la totalidad de la cuenca.

Se compone de dos sumandos:

Tiempo de concentración = Tiempo de escorrentía + Tiempo de recorrido

El tiempo de escorrentía es el que tarda el agua caída en alcanzar el curso de agua. En el ábaco que se incluye a continuación se da una aproximación del tiempo de escorrentía según la hipótesis de suelo, longitud y pendiente.

El tiempo de recorrido es el tiempo que tarda el agua, que discurre por un curso conocido, o la red de alcantarillado, en alcanzar el punto en el que se estudia el caudal. Este tiempo depende de las condiciones hidráulicas del cauce o de los colectores. Normalmente en el momento de evaluarlo se desconocen, al menos parcialmente, estas condiciones. Sin embargo, siempre es posible fijarlas de antemano de una forma aproximada y comprobar posteriormente si son adecuadas. En obras de desagüe este segundo sumando es despreciable.



Por tanto, se toma el tiempo de concentración $T_c = 20$ minutos = 0,33 horas.

Precipitaciones máximas

Se ha considerado como valor de la precipitación total diaria el suministrado por la publicación "Máximas lluvias diarias en la España peninsular", Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, 2001.

La aplicación informática de la publicación suministra para cada punto geográfico el valor medio de la precipitación diaria máxima anual, el del coeficiente de variación y el de precipitación diaria máxima correspondiente al período de retorno solicitado.

Resulta para el punto situado en el sector $X = 425.763$, $Y = 4.460.153$

Período de retorno	15 años	5 años
P (mm/día)	35	35
Cv	0,339	0,339
Xt (mm/día)	54	42

Intensidad media de precipitación

La intensidad media de precipitación para un período de retorno dado se obtiene a partir de la siguiente expresión:

$$\frac{I}{I_d} = \left[\frac{I_1}{I_d} \right] \frac{28^{0,1} - D^{0,1}}{28^{0,1} - 1}$$

Donde:

D Duración de la lluvia en horas

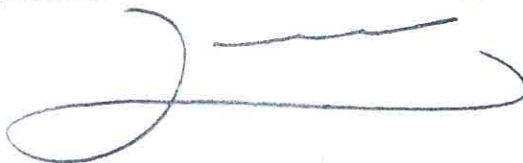
I Intensidad de la lluvia media en un intervalo de duración D para un período de retorno dado.

I_d Intensidad de la lluvia diaria para ese mismo período de retorno ($P_d^*/24$)

I_1

Relación entre la intensidad de lluvia horaria y diaria (independiente del período de retorno) que define la figura siguiente para el territorio español. En Mostoles es 9,8.

La ley de precipitaciones máximas diarias areales sobre la cuenca, deducida de los planos de isomáximas, viene modificada según la expresión siguiente, para tener en cuenta la no simultaneidad de las lluvias máximas de un mismo período de retorno en toda la superficie.



$$P_d^* = \left[1 - \frac{\log S}{15} \right] X_t, \text{ para } S \geq 1 \text{ km}^2$$

$$P_d^* = X_t \text{ para } S < 1 \text{ km}^2$$

Donde:

P_d^* = Precipitación diaria anual modificada correspondiente a un período de retorno T (en mm).

X_t = Precipitación diaria anual correspondiente a un período de retorno T (en mm).

$\log S$ = Logaritmo decimal de la superficie de la cuenca S (km²).

Resulta, para períodos de retorno de 5 y 15, y considerando:

$S < 1 \text{ km}^2$, y por tanto, $P_d^* = 54 \text{ mm/día}$ para 15 años y 42 mm/día para 5 años.

$$I_d = (P_d^* / 24) \text{ (mm/h)}$$


$$I_1/I_d = 9,8 \text{ (según el mapa siguiente)}$$

$$D = 0,33 \text{ h (20 minutos)}$$

El aguacero a efectos de cálculo quedará definido por la intensidad I (mm/h) de precipitación media, en función de la duración del intervalo considerado y de la intensidad de precipitación media diaria ($P_d^* / 24$) para un período de retorno de referencia.

La duración que se considera en los cálculos de I es igual al tiempo de concentración de la cuenca.

Caudal máximo

$$\begin{aligned} Q_p(15 \text{ años}) &= 0,4823 \times 112,22 \text{ l/s.ha} \times 91,4605 \text{ ha} = 4950 \text{ l/s} = 4,95 \text{ m}^3/\text{s} \\ Q_p(5 \text{ años}) &= 0,4823 \times 87,27 \text{ l/s.ha} \times 91,4605 \text{ ha} = 3850 \text{ l/s} = 3,85 \text{ m}^3/\text{s} \end{aligned}$$


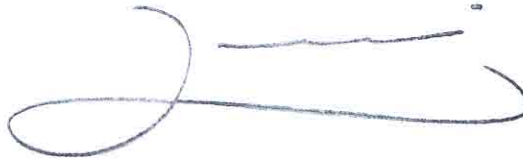
D.3 ARROYOS DE VERTIDO DE LAS AGUAS PLUVIALES

Las aguas pluviales vierten en el arroyo de El Soto, a donde son conducidas a través del colector existente en el margen derecho de la N-V (sentido Madrid).

D.4 TRAZADO DEL COLECTOR DE RESIDUALES Y SITUACIÓN PREVISTA DE LA ACOMETIDA AL COLECTOR GENERAL

La red de evacuación de aguas residuales discurre por el eje de las calles hasta los puntos más bajos del sector hasta acometer al colector existente al otro lado de la autovía, que las conduce a la EDAR de El Soto.

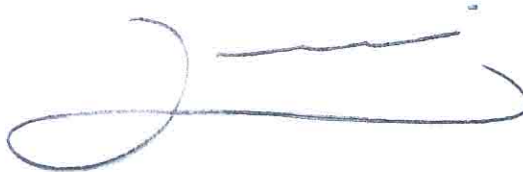
Por las características topográficas del suelo del sector PAU-5 no se prevé la necesidad de ubicar estaciones de bombeo para elevar las aguas residuales hasta dicho colector.



E.- ANEXO QUINTO A LA MEMORIA

“PLANES DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS”.

CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 48.2 APARTADO e) DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a small loop at the end.

E.- ANEXO QUINTO A LA MEMORIA

E.0 CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 48.2 APARTADO e) DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Se introduce este Anexo al contenido de los Planes Parciales en suelos urbanizables para cumplimentar lo establecido por el artículo 48.2.e) de la LSCM.

E.1 INTRODUCCIÓN

Por lo novedoso de este cumplimiento, en cuanto a las determinaciones establecidas en la LSCM 9/01 para determinar las condiciones urbanísticas que deben cumplir los suelos en desarrollo, respecto a la prevención de supuestos catastróficos y actuaciones en situación de grave riesgo colectivo, catástrofe o calamidad pública, que puedan surgir en los nuevos asentamientos urbanos, es conveniente, a modo aclaratorio, realizar una pequeña introducción en el tema y fijar una metodología que sirva para establecer las directrices que deben cumplir los planes de alarma y evacuación sobre espacios urbanos, y que hasta la fecha no se han contemplado.

El debate, anterior a la aprobación a la LSCM 9/01 en cuanto a la prevención de riesgos como factor a considerar en la ordenación del territorio y la planificación urbanística ha servido para que la legislación incida sobre cómo ha de procederse:

- 1º. En su origen, al establecer la idoneidad de un asentamiento urbano, no sólo desde el punto de vista socio-económico, sino desde la perspectiva del medio físico-ambiental y los condicionantes en los que el hombre sólo puede incidir parcialmente.
- 2º. En la previsión de factores de riesgo externos a la implantación urbanística, que como las catástrofes, sólo queda la evaluación y la anticipación para evitar el colapso tanto del nuevo desarrollo urbanístico como del conjunto de asentamientos existentes. Esta previsión es la piedra angular sobre la que se apoya la Protección Civil.

Hasta época reciente, los supuestos catastróficos más importantes eran los causados por la naturaleza, terremotos, inundaciones, etc.

Ahora, además de los factores geológicos, hidrometeorológicos, etc., aparecen factores químicos, sanitarios, socio-organizativos, el colapso circulatorio, incluso actos terroristas que han creado un nuevo desafío ante la sociedad y, por tanto, ante los organismos responsables del desarrollo urbanístico que han de prever en el planeamiento los elementos de prevención que permitan actuar con suficiente diligencia ante estos nuevos eventos estableciendo la prevención, mitigación, auxilio y salvaguarda de las personas, sus bienes y entorno.

No se trata de construirse la mejor coraza sino más bien de no necesitarla. Hay ciertos riesgos que inciden directamente sobre el ámbito territorial escogido para el asentamiento urbanístico. Es claro que lo primero en analizar es el medio físico para la prevención de terremotos, inundaciones, deslizamiento de terrenos entre otros, y que aunque la sociedad a través de la tecnología es capaz de superar ,son fenómenos naturales con un alto grado de impredecibilidad.

Después hay que sopesar la alteración que puede provocar el desarrollo urbano en el medio físico. Un claro ejemplo sería la deforestación y las alteraciones de la regulación hídrica del terreno. Es necesario tomar conciencia desde el planeamiento para que la prevención ante estos fenómenos sea el análisis del medio ambiente y así desviar, proteger o atenuar los riesgos de asentamientos urbanos.

La introducción en el planeamiento es posible a través del estudio del uso de compatibilidades, la definición de las condiciones de edificación, el dimensionamiento de accesos, la seguridad de los edificios, etc., pero no se ha avanzado lo suficiente en la evaluación y prevención de otro tipo de riesgos, en gran parte por su desconocimiento.

La prevención ha de apoyarse en medidas legislativas que faciliten un desarrollo urbanístico, con disponibilidad de medios y espacios para que en un momento de crisis sea posible la intervención de la protección civil, de ahí la justificación de reclamar en los planes de ordenación urbanística el correspondiente método de prevención de alarma, evacuación y seguridad civil para estos supuestos catastróficos.

En el urbanismo se maneja el concepto de accesibilidad, pero no el de "evacuabilidad" que está también ligado al fenómeno de movilidad y que es en esencia uno de los puntos de partida para la prevención de riesgos.

Pero también hay que entender que sobrevenido el desastre y evaluada la dimensión del mismo, el problema no es ya la evacuación total sino la reacomodación de los residentes en áreas limítrofes y en las condiciones más normales posibles con un grado suficiente de autonomía. En este sentido es fundamental saber dónde se va a producir ese supuesto realojo, utilizándose los espacios y edificios públicos más cercanos fuera del peligro; colegios, polideportivos, edificios sociales, polifuncionales, parques, etc.

Por tanto, en el capítulo de prevención no sólo hay que contar con el tipo de siniestro y su valoración sino, también, con un catálogo de espacios comunitarios disponibles como contenedores de población que cumplan con las características de albergue transitorio. A esta identificación se le llamará Catálogo de Recursos.

E.2 METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA REALIZACIÓN DE PLANES DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS

Haciendo una síntesis de lo anteriormente expuesto, es necesario sentar las bases de desarrollo para la ejecución de planes de alarma, evacuación y seguridad civil en los puestos catastróficos que inciden en desarrollos urbanísticos.

E.2.1 Descripción y análisis de posibles riesgos

A continuación se muestra un cuadro que establece los posibles orígenes y sus clases de riesgos catastróficos que históricamente se han podido manifestar.

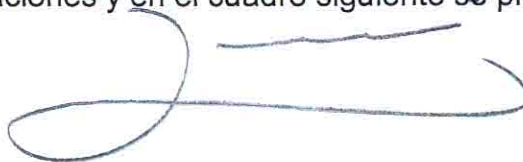
CATÁLOGO DE RIESGOS CATASTRÓFICOS CON DETERMINACIÓN DEL ORIGEN Y CLASIFICACIÓN DE LOS MISMOS.

RIESGOS CATASTRÓFICOS	ORÍGENES	CLASIFICACIÓN	RIESGO		
	EXTRAORDINARIAS DE CARÁCTER GENERAL	BIOLÓGICOS	MOVIMIENTOS SÍSMICOS		
			INUNDACIONES		
			SEQUIAS (CON PROBABILIDAD DE INCENDIO)		
			HURACANES		
			DESERTIZACIÓN Y DEFORESTACIÓN		
			ALTERACIÓN DE LA REGULACIÓN HÍDRICA		
	GENERADOS POR EL PROCESO URBANIZADOR	TECNOLÓGICOS	CEDIMIENTOS DE TIERRAS		
			INCENDIOS		
			APAGONES ELÉCTRICOS		
			COLAPSO DE TRÁFICO		
			CONTAMINACIÓN		
			LIBERACIÓN DE SUSTANCIAS TÓXICAS, QUÍMICAS Y NUCLEARES		
		INDUSTRIALES	ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS		
			VERTIDO DE RESIDUOS		
			SOCIALES	HUELGAS DE SERVICIOS BÁSICOS	
		AGLOMERACIONES			
		MANIFESTACIONES			
		EXTRAORDINARIOS IMPREDECIBLES		DELICTIVOS	ACCIDENTES AÉREOS, MARÍTIMOS Y TERRESTRES
					GUERRAS
SABOTAJES					
VANDALISMO					
ATENTADOS TERRORISTAS					

Evidentemente, este cuadro puede ser ampliado a través del conocimiento de futuras manifestaciones de riesgos que hasta la fecha no son cuantificables y, por tanto, impredecibles.

E.2.2 Catálogo de recursos disponibles ante supuestos catastróficos

De la misma manera que se ha elaborado una clasificación y origen de los posibles riesgos catastróficos, la prevención ante ellos exige un examen de los recursos disponibles ante estas situaciones y en el cuadro siguiente se propone una catalogación de los mismos.



CATÁLOGO DE RECURSOS ANTE RIESGOS CATASTRÓFICOS

TIPOS DE RECURSOS				
HUMANOS	ESPECIALIZADOS	DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	ASISTENCIALES	<ul style="list-style-type: none">- Hospitales- Clínicas- Ambulatorios- Hospitales de Campaña- Ucis Móviles
			DE PROTECCIÓN	<ul style="list-style-type: none">- Protección Civil- Bomberos- Policía Nacional- Policía Local- Guardia Civil- Ejército- Transportes- Limpieza y Reparación- Almacenamiento
			ONGs	
FISICOS	NO ESPECIALIZADOS	CIUDADANÍA SOLIDARIA		
	NATURALES	ESPACIOS LIBRES DE POSIBLE OCUPACIÓN		
		REFUGIOS NATURALES		
	DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES		<ul style="list-style-type: none">- Polideportivos- Campos deportivos- Escuelas o Colegios- Edificios Institucionales
		INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN		<ul style="list-style-type: none">- Carreteras- Aeropuertos o Helipuertos- Red de ferrocarril.- Accesos navales
		SERVICIOS URBANOS LOCALES	- Infraestructuras de servicios	<ul style="list-style-type: none">- Plantas de depuración- Plantas de reciclaje- Almacenes- Parque de maquinaria de obra civil- etc.
PREVENTIVOS	DE INFORMACIÓN	- Antecedentes Históricos		
		-Medios de comunicación	<ul style="list-style-type: none">- Telefonía- TV- Radio- Prensa- Internet	
	NORMATIVOS	<ul style="list-style-type: none">- Instituto Meteorológico- Institutos de Información Sismográfica- Normas y Reglamentos de Protección de Incendios.- Reglamento de Actividades Nocivas y Peligrosas.- Ordenanzas de Protección al Medio Ambiente.- Leyes de Infraestructuras de comunicación.- Leyes de Accesibilidad a personas de movilidad reducida.- Planes Directores Supramunicipales.- Ordenanzas Reguladoras Municipales.- Planes de Evacuación y Emergencia.		

Todos estos recursos han de manifestarse en un Plan de Emergencia con señalamiento expreso de los Organismos de contacto directo que coordinen las acciones necesarias en cada caso.

E.2.3 Tipos de Alarma

Al definirse las competencias entre organismos asistenciales preventivos, son éstos los que han de estimar las acciones directas que se deben llevar a cabo. Consecuentemente, para realizar esta valoración, hay que establecer el tipo de Alarma en base a la clase existente de riesgo catastrófico.

Por ello se establecen tres tipos de Alarma:

- 1 Conato de Emergencia
- 2 Alarma Parcial
- 3 Alarma Total

En un desarrollo urbanístico es fundamental el medio de comunicación por el que se conoce el riesgo y, generalmente, son los ciudadanos los primeros en dar la alarma, principalmente a través del teléfono, conectando con los organismos de protección pública, que a su vez, valoran la emergencia y establecen las prioridades en cuanto a los recursos disponibles a emplear.

Todas estas determinaciones han de recogerse en un Plan de Emergencia, Evacuación y Seguridad Civil, en supuestos catastróficos.

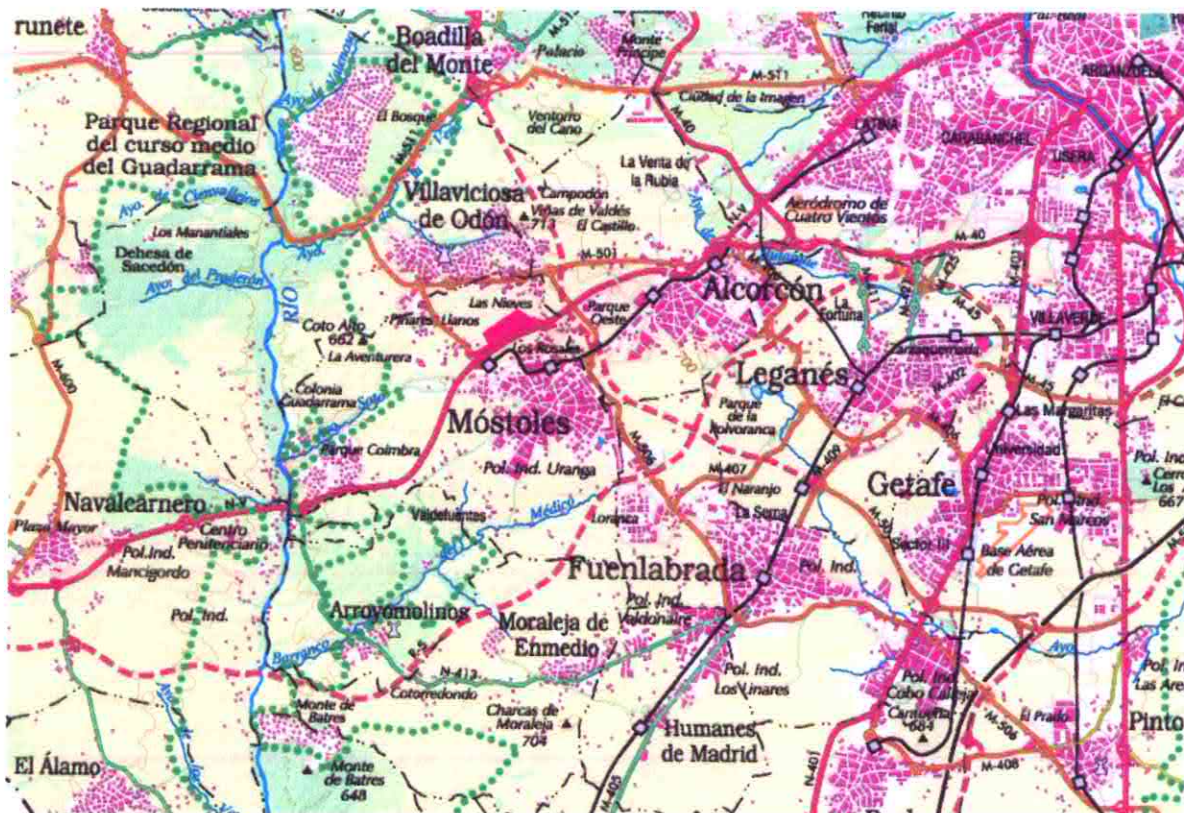
E.3 PLAN DE EMERGENCIA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS.

E.3.1 Situación y emplazamiento

Localización de Móstoles en su entorno regional, dentro de la provincia de Madrid, al Sur.

Móstoles se localiza en la zona central de la provincia de Madrid, lindando Alcorcón y Fuenlabrada por el Este, Moraleja de Enmedio y Arroyomolinos por el Sur, Navalcarnero por el Oeste y Villaviciosa de Odón por el Norte.

En el municipio de Móstoles, se establece el desarrollo de un nuevo sector de suelo urbanizable no programado (asimilable al Suelo Urbanizable No Sectorizado, a través de la Disposición transitoria primera, punto c, de la LSCM 9/01), localizado al Norte del núcleo urbano, entre la N-V, la M-856 y la M-501, en virtud de la aplicación de los planeamientos recogidos (Ficha característica del "PAU-5" Productivo) en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles, aprobado el 20 de octubre de 2000, por el Acuerdo del Consejo de Gobierno.



[Handwritten signature]

E.3.2 Datos de interés de la urbanización

La topografía, geografía y enclave de la urbanización se recogen en los planos nº I.1, I.2, I.5 y I.6.



Vista del relieve del Sector "PAU-5"

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop on the left and a horizontal line extending to the right.

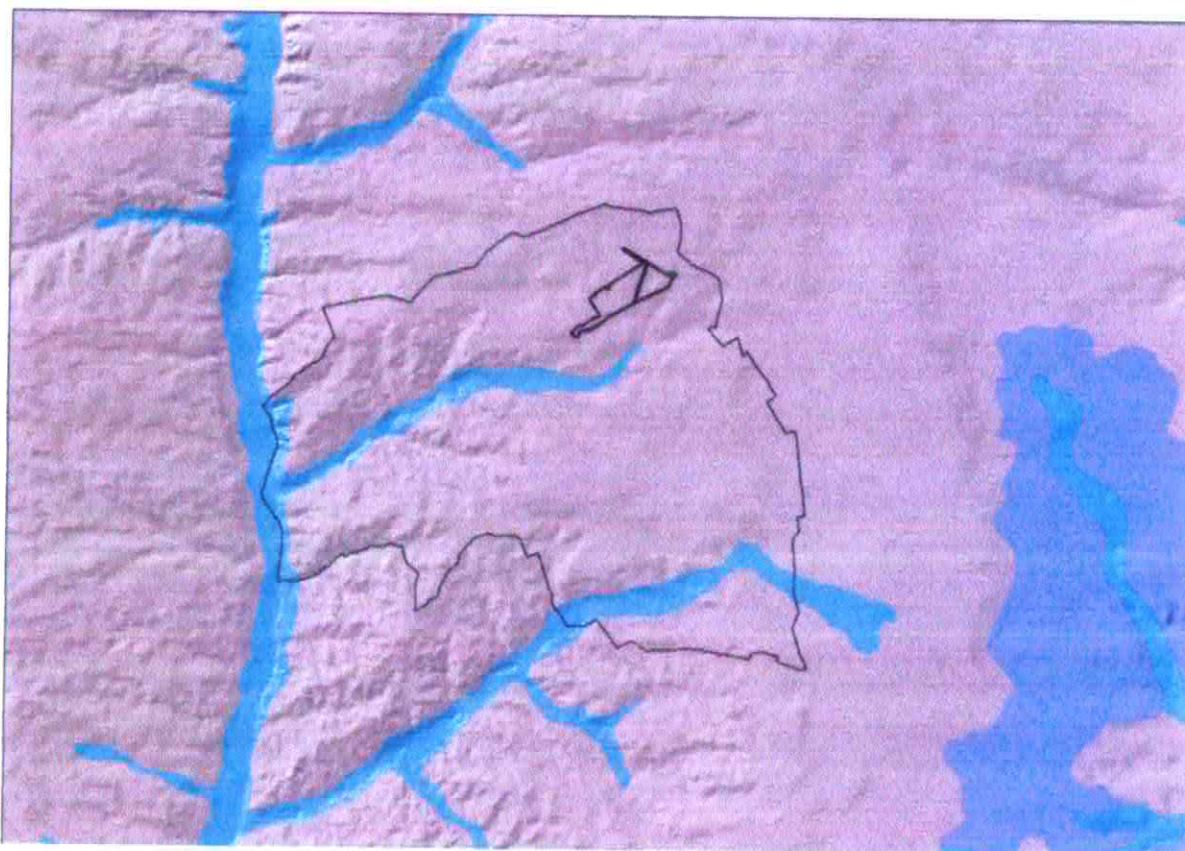
Sobre una superficie total de 667.005,08 m²s, se han desarrollado las infraestructuras y servicios constitutivos de las redes supramunicipal, general y local y las parcelas privativas destinadas a edificaciones de usos industriales.

A continuación se muestra la orografía del terreno.

En la urbanización se dispone una franja lineal de espacios libres de nivel supramunicipal de protección de la N-V, de superficie 32.225,45m²s, y a continuación otra franja de espacios libres arbolados de nivel local y general con el fin de separar la urbanización de la N-V.

El término municipal de Móstoles ocupa una superficie aproximada de 45,4 Km², entre las coordenadas 4.467.635 a 4.460.011 de longitud y 419.783 a 428.612m de latitud en el huso 30 de la proyección UTM.

En el mapa de unidades fisiográficas está marcado el término municipal de Móstoles donde se puede apreciar las características básicas de la composición del subsuelo.



Localización del sector "PAU-5" dentro de las Unidades Fisiológicas de la Cuenca Sedimentaria.

Para comprobar las características ya particulares del terreno, se ha desarrollado el plano I.5: "Plano topográfico, hipsométrico y clinométrico", obteniendo los valores originales de las pendientes de escorrentía de aguas y sus zonas de vertido. Este dato ha servido para calcular junto con los períodos de retorno de lluvia estimada, la red de aguas pluviales y residuales en régimen separativo que se ha planteado en el sector PAU-5, como cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre la gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

E.3.3 Descripción y análisis de posibles riesgos reales

Al examinar el catálogo de riesgos y comprobar las condiciones físicas del ámbito territorial del Plan Parcial del sector PAU-5, se han desestimado los riesgos provocados por movimientos sísmicos, huracanes, inundaciones naturales, sequías, desertizaciones, de las que no se poseen antecedentes históricos en la zona de haber sufrido este tipo de efectos.

Por la solución propuesta en el desarrollo urbanístico del sector, también se desestiman los riesgos del tipo de desertización, deforestación, cedimientos del terreno transformado, almacenamiento de residuos, colapsos de tráfico dentro y fuera del sector y contaminación medioambiental.

La entidad superficial de la actuación en el sector PAU-5, la baja edificabilidad, la tipología constructiva y la proximidad con los núcleos urbanos, tanto de Móstoles como Madrid, hacen que la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo, sea apenas perceptible. Y además:

- Las edificaciones tendrán un máximo de cinco plantas en la fachada a la N-V, Madrid-Extremadura.
- La implantación tecnológico-terciario y tecnológico industrial, de baja densidad, hará que predominen en la futura ordenación los espacios abiertos.
- El asentamiento previsto, industria limpia y edificaciones de uso tecnológico y terciario, se ajustarán en cuanto a emisiones gaseosas, aguas residuales, residuos sólidos y ruidos, a la normativa vigente, tanto estatal como autonómica y municipal.
- Se establece que la ordenación urbanística del sector PAU-5 se haga con absoluto respeto al entorno, y máxima consideración de los valores naturales y paisajísticos.

En cuanto a riesgos impredecibles, evidentemente como su propio nombre indica, son los que no se pueden valorar ni cuantificar pero que a la vez sí puede afirmarse que por las características del sector, ubicación en el municipio y por las determinaciones socio-económicas, culturales y políticas, no son previsibles de que ocurran, como por ejemplo, sabotajes, manifestaciones de gran repercusión, guerras, atentados terroristas, vandalismo, accidentes de

tráfico importantes, explosiones de combustibles incontrolados y contaminación de nubes tóxicas, capaces de provocar una alarma total en el sector.

Por tanto, los riesgos catastróficos reales que se pueden prever dentro del ámbito territorial del sector PAU-5, son:

- 1.- Incendios producidos en el interior del sector, provocados mayoritariamente por accidente domésticos.
- 2.- Colapso de la instalación de saneamiento.
- 3.- Cortes en el servicio de instalaciones de energía eléctrica, telecomunicaciones, abastecimiento de agua, gas, etc.

En cuanto a los incendios provocados por accidentes domésticos, las características propias de la edificación en tipología aislada de baja densidad, hacen que sea difícil la propagación del incendio a otros edificios. Y el propio edificio debe contemplar toda la normativa específica obligada en su cumplimiento para estar protegida contra el incendio en sí. Además, la urbanización cuenta con una red de hidrantes contraincendios propia. Las distancias entre estos no superan los 200 metros.

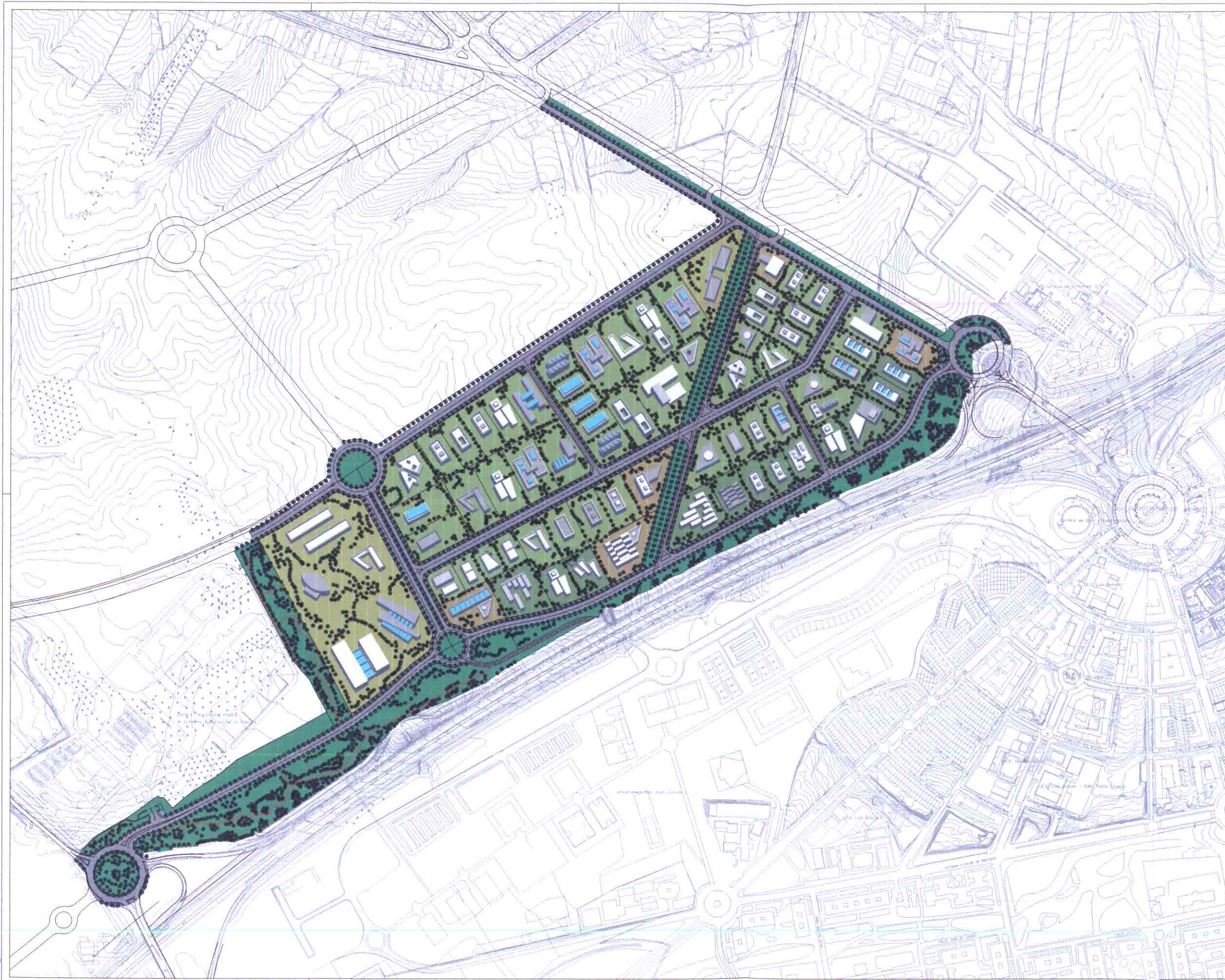
La accesibilidad está garantizada en cuanto a las diferentes conexiones con las principales carreteras del municipio para la llegada de los servicios de extinción. El ancho de las calles interiores es suficiente para poder llegar hasta el mismo punto de conflicto.

La evacuabilidad también queda garantizada por el propio diseño de la ordenación, en la que el edificio más alejado de una vía pública externa al sector está a menos de 150 m y no existe impedimento físico alguno para la autoevacuación o evacuación asistida.

A continuación se adjuntan los siguientes planos:

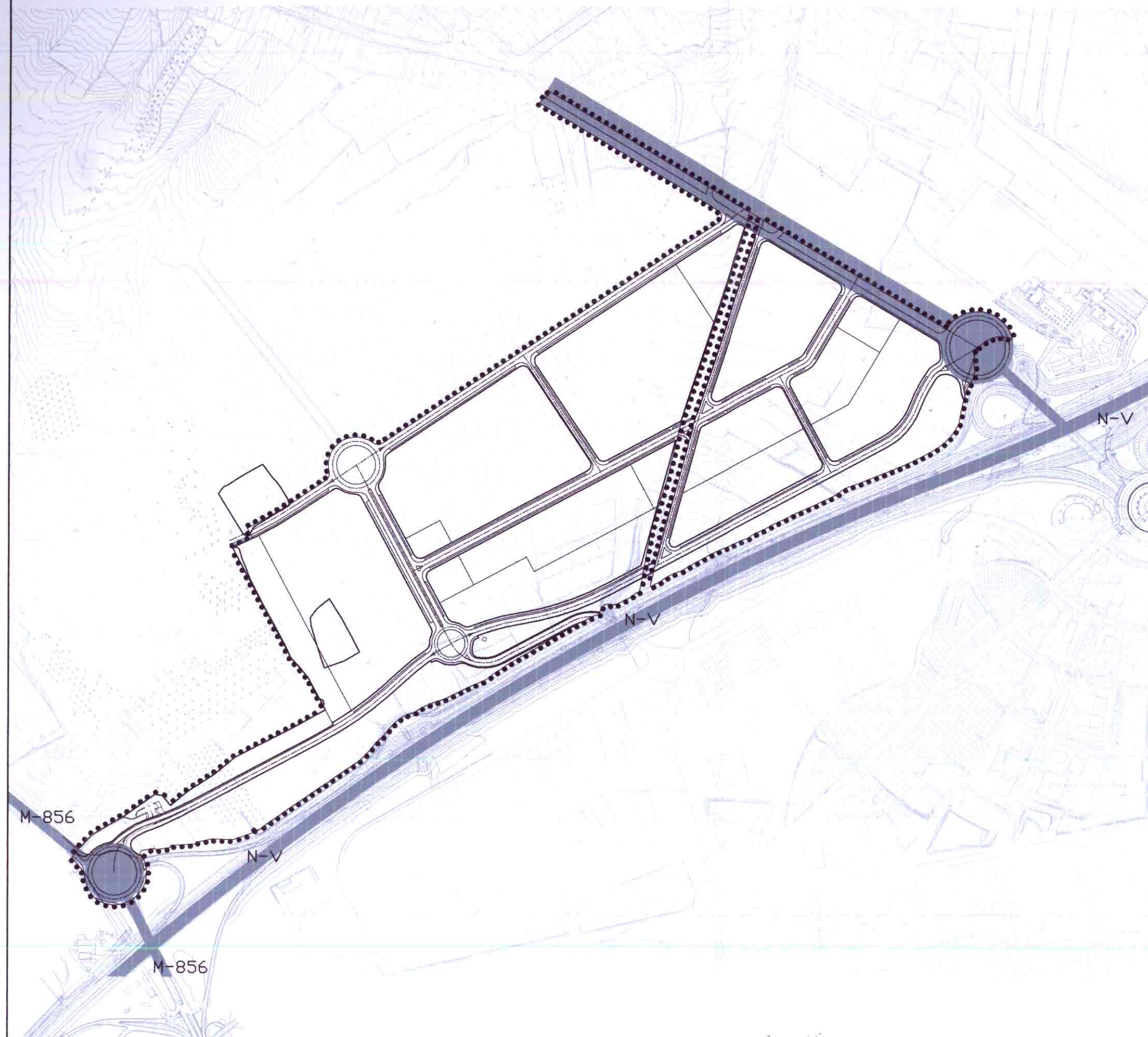
- OP.2. Imagen final del sector con carácter indicativo. E:1/3000, en el que se puede ver la localización y orientación de los edificios y su fácil accesibilidad a la calle colindante desde cualquier punto dentro del sector.
- RED VIARIA, se resalta la red viaria principal exterior e interior al sector garantizando con las diferentes conexiones la llegada de los servicios de extinción.
- OP.4: Esquema de la red de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes contraincendios.
- Secciones transversales de la red viaria.





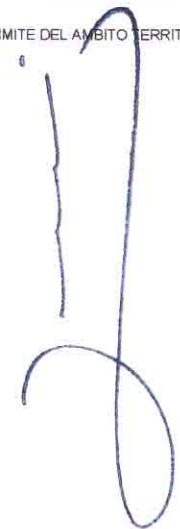
PLAN PARCIAL DEL SECTOR PAU 5 - MOSTOLES

PROMOTOR:	Consorcio Urbanístico  MOSTOLES TECNOLÓGICO	SITUACIÓN: SECTOR PAU-5, MARGEN DERECHA DE LA N-V EN MOSTOLES - (MADRID)
PLANO N.º:	TÍTULO DEL PLANO: PARCELACION E IMAGEN FINAL DEL SECTOR CON CARÁCTER INDICATIVO	
OP.2.	FECHA: SEPTIEMBRE-2004	ESCALA:
PLANQUIN CONSULTORES S.L. ALEJANDRO ARCA NAVERO Arquitecto	CONFORME:	



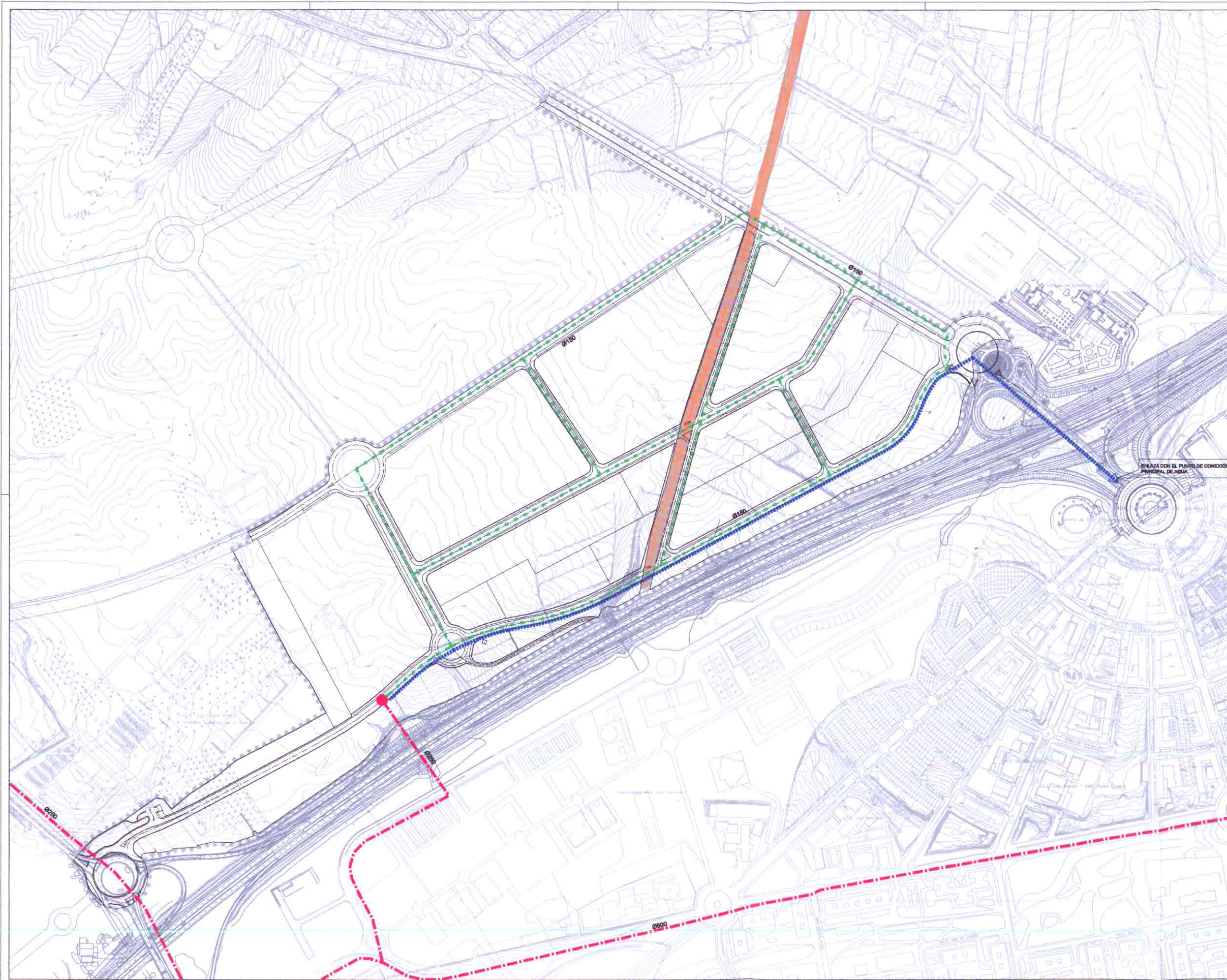
SIGNOS CONVENCIONALES

..... LIMITE DEL AMBITO TERRITORIAL DEL SECTOR



PLAN PARCIAL DEL SECTOR PAU 5 - MOSTOLES

PROMOTOR: Consortio Urbanístico  MOSTOLES TECNOLÓGICO		SITUACION: SECTOR PAU-5, MARGEN DERECHA DE LA N-V EN MOSTOLES - (MADRID)
PLANO N.º: 	TÍTULO DEL PLANO: RED VIARIA	
FECHA: SEPTIEMBRE-2004		ESCALA:
PLARQUIN CONSULTORES S.L. ALEJANDRO ARCA NAVEIRO Arquitecto		CONFORME:



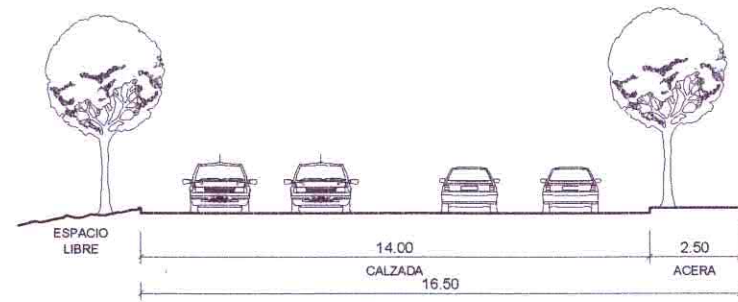
SIGNOS CONVENCIONALES

- LIMITE DEL AMBITO TERRITORIAL DEL SECTOR
- RED GENERAL Y ACOMETIDA
- RED GENERAL PROYECTADA
- RED GENERAL EN ANILLO
- VIA PECUARIA

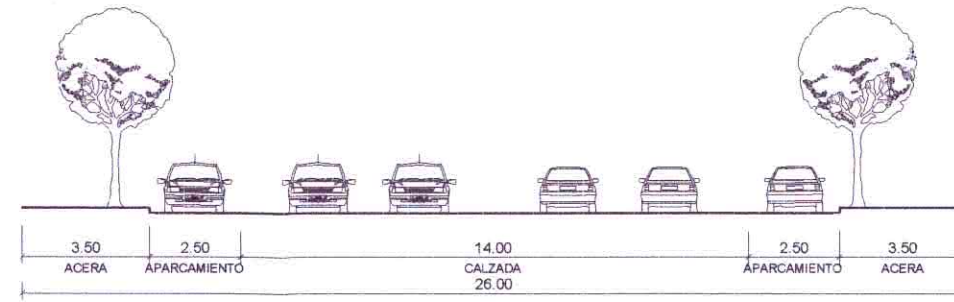
ENLACE CON EL PUNTO DE CONEXIÓN PRINCIPAL DE AGUA

PLAN PARCIAL DEL SECTOR
PAU 5 - MOSTOLES

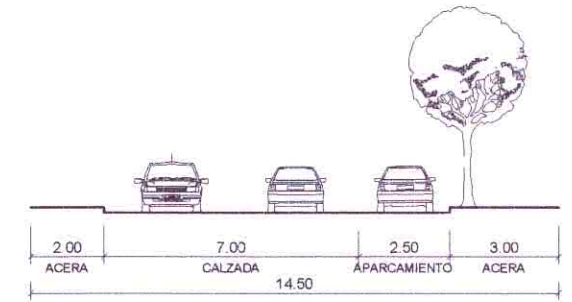
PROMOTOR:	Consorcio Urbanístico MOSTOLES TECNOLÓGICO	SITUACIÓN:	SECTOR PAU-5, MARGEN DERECHA DE LA N-V EN MOSTOLES - (MADRID)
PLANO N.º:	IS.1.	TÍTULO DEL PLANO:	ESQUEMA DE LA RED DE INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
FECHA:	SEPTIEMBRE-2004	ESCALA:	
PLAZA CONSULTORES S.L. ALEJANDRO ARCA NAVERO Arquitecto		CONFORME:	



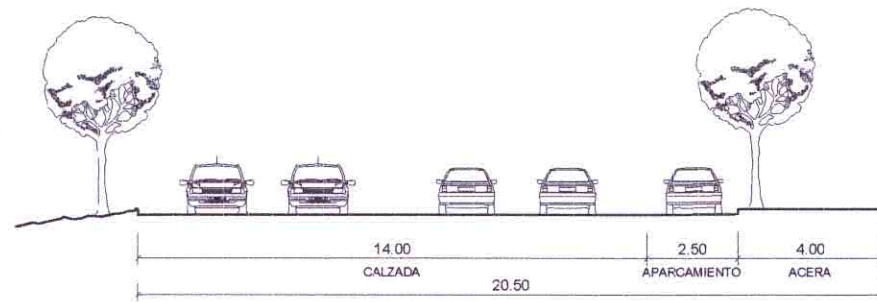
T-1
CALLE BORDE SUR FRENTE A REPSOL
CALZADA DE DOBLE SENTIDO SIN APARCAMIENTO



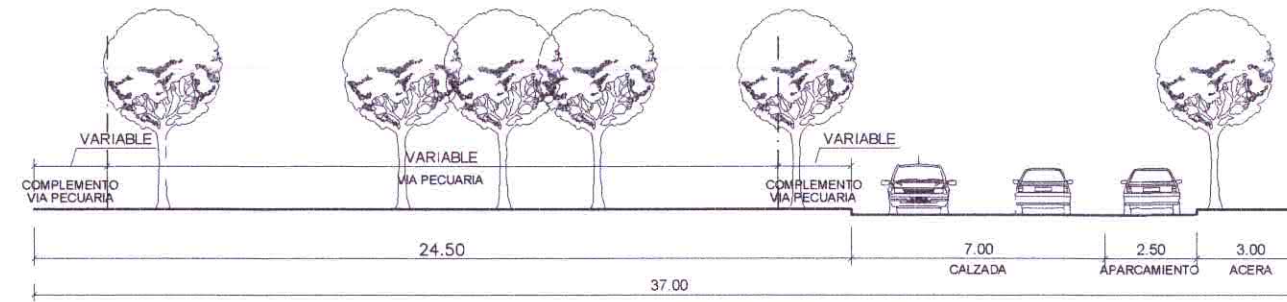
T-5
CALLE CENTRAL
CALZADA DE DOBLE SENTIDO CON DOBLE APARCAMIENTO EN LINEA



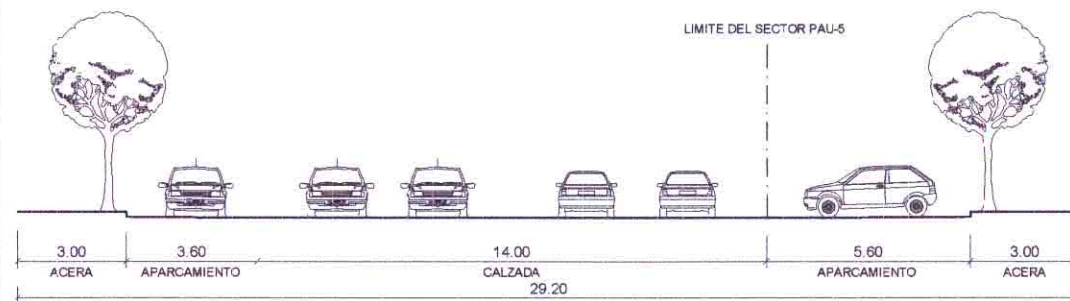
T-6
CALLES TRANSVERSALES
CALZADA DE DOBLE SENTIDO CON APARCAMIENTO EN LINEA



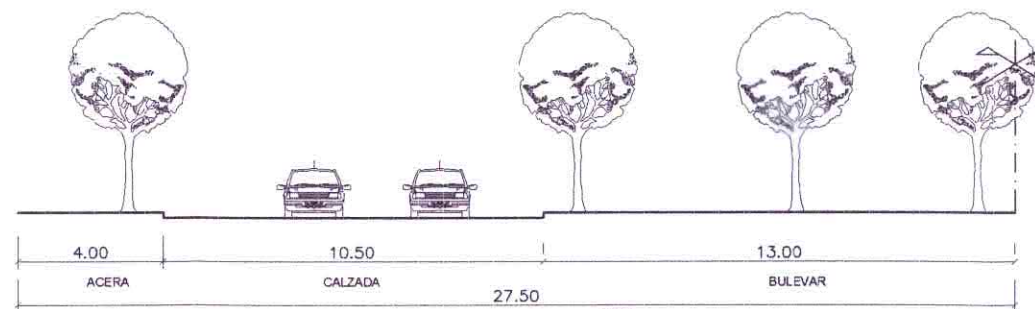
T-2
CALLE BORDE SUR
CALZADA DE DOBLE SENTIDO CON APARCAMIENTO EN LINEA



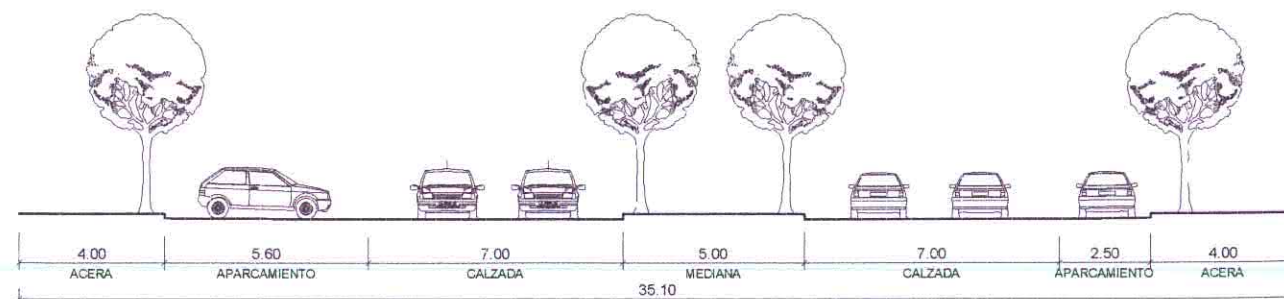
T-7
CALLE TRANSVERSAL CON VIA PECUARIA
CALZADA DE DOBLE SENTIDO CON APARCAMIENTO EN LINEA



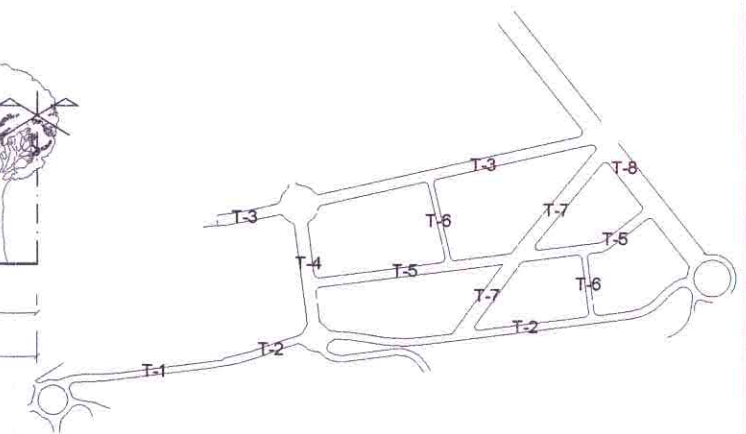
T-3
CALLE BORDE NORTE
CALZADA DE DOBLE SENTIDO CON DOBLE APARCAMIENTO EN LINEA Y BATERIA



T-8
CALLE PERPENDICULAR CON VIA PECUARIA
CALZADA DE DOBLE SENTIDO CON BULEVAR



T-4
BULEVAR
CALZADA DE DOBLE SENTIDO CON MEDIANA Y DOBLE APARCAMIENTO EN LINEA Y BATERIA



PLAN PARCIAL DEL SECTOR PAU 5 - MOSTOLES

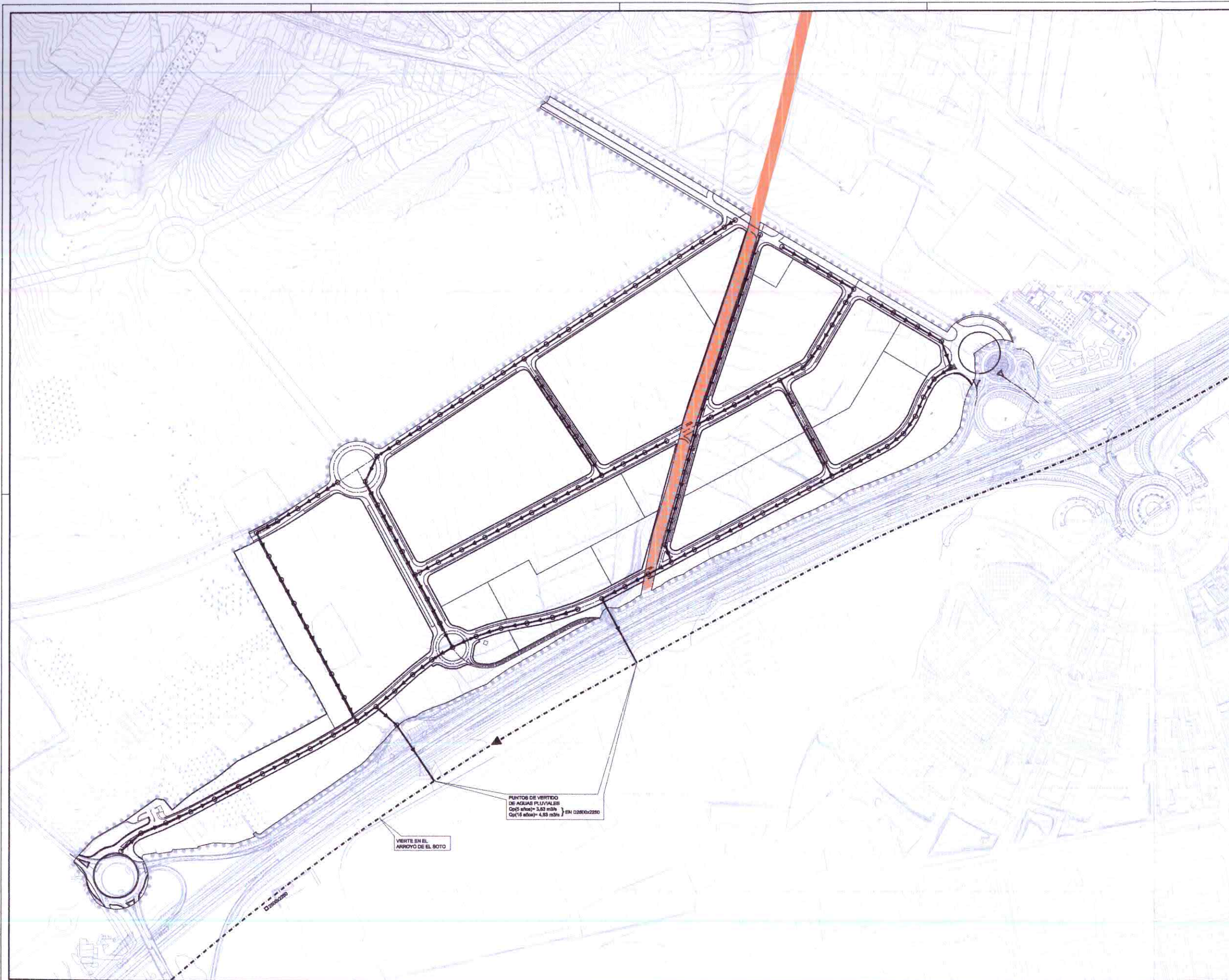
PROMOTOR: Consorcio Urbanístico MOSTOLES TECNOLÓGICO		SITUACIÓN: SECTOR PAU-5, MARGEN DERECHA DE LA N-V EN MOSTOLES - (MADRID)	
PLANO N.º: SECCIONES TRANSVERSALES		FECHA: SEPTIEMBRE-2004	
PLAZUÍN CONSULTORES S.L. ALEJANDRO ARCA NAVERO Arquitecto		CONFORME: <div style="text-align: right; font-size: 2em;">20.5</div>	

Para prever el posible colapso de las redes de alcantarillado de aguas residuales y pluviales, en el proyecto de urbanización se determinarán las profundidades de la red general interior al sector y los diámetros de la propia red con suficiente dimesión para que no se produzcan atascos incontrolados.

En cuanto a la red general de saneamiento, el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II suscribieron, con fecha 19 de junio de 2002, un Convenio Administrativo de Cooperación para la ejecución de la Infraestructuras Generales de Saneamiento y Depuración de la Cuenca del Arroyo de la Reguera, tributario del río Guadarrama, necesarias para alcanzar los niveles de calidad exigidos en la normativa vigente para el vertido de sus aguas residuales a dicho río.

Se recogen en los esquemas que figuran a continuación la red actual y propuesta de alcantarillado de aguas residuales y de aguas pluviales.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop on the left and a horizontal line extending to the right, ending in a small hook.



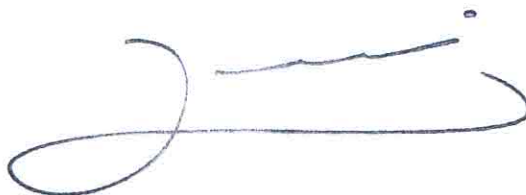
SIGNOS CONVENCIONALES

-  LIMITE DEL AMBITO TERRITORIAL DEL SECTOR PAU-5
-  NUEVA RED DE SANEAMIENTO PROYECTADA Y SENTIDO DE VERTIDO
-  POZO DE REGISTRO
-  COLECTOR EXISTENTE DE RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES
(32800x2250) CONDUCE LAS AGUAS PLUVIALES AL ARROYO DE EL BOTO
-  VIA PEQUENIA

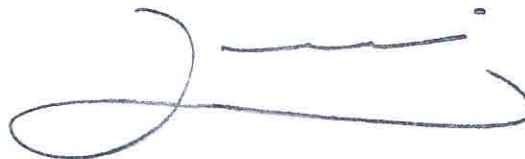
PLAN PARCIAL DEL SECTOR PAU 5 - MOSTOLES

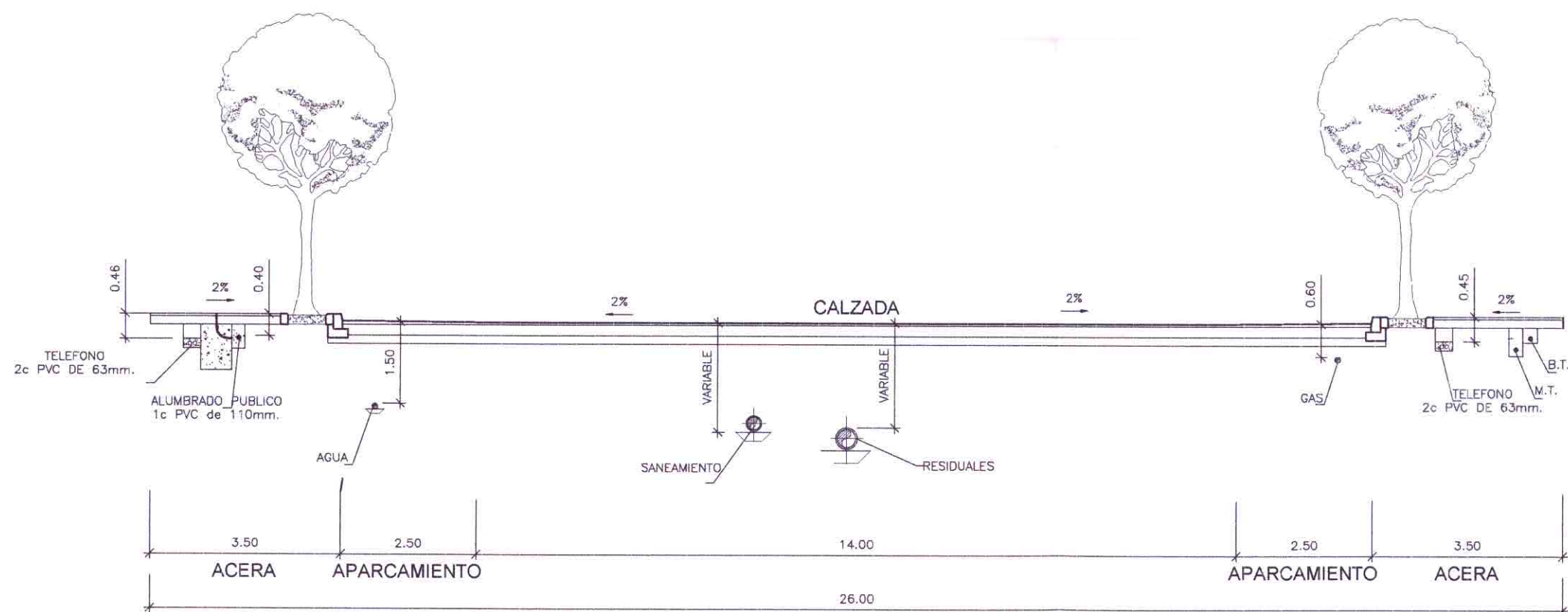
PROMOTOR: Consorcio Urbanístico  MOSTOLES TECNOLOGICO	SITUACION: SECTOR PAU-5, MARGEN DERECHA DE LA N-V EN MOSTOLES - (MADRID)
PLANO N.º: SA.1.	TITULO DEL PLANO: ESQUEMA DE LA RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES FECHA: SEPTIEMBRE-2004 ESCALA:
PLANQUIN CONSULTORES S.L. ALEJANDRO ARCA NAVERO Propietario	CONFORME:

Es difícil prever los cortes en los servicios de electricidad, agua, telecomunicaciones y gas, y sólo cabe decir que las instalaciones contempladas en la urbanización cuentan con todas las determinaciones exigidas por las empresas suministradoras y así han sido contrastadas con las mismas. Aunque los nuevos avances en materia de telefonía móvil permite tener una comunicación directa de los servicios de asistencia y protección casi inmediata a la hora de dar el aviso de alarma.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a small loop at the end.

**ESQUEMAS DE TENDIDOS DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS
POR LAS CALLES INTERIORES AL SECTOR.**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a small flourish.



CALLE CENTRAL
CALZADA DE DOBLE SENTIDO CON DOBLE APARCAMIENTO EN LINEA

PLAN PARCIAL DEL SECTOR
PAU 5 - MOSTOLES

PROMOTOR:  Consorcio Urbanístico MOSTOLES TECNOLOGICO		SITUACION: SECTOR PAU-5, MARGEN DERECHA DE LA N-V EN MOSTOLES - (MADRID)
PLANO N°:	TITULO DEL PLANO: SECCION TIPO SERVICIOS VIALES	
FECHA: SEPTIEMBRE-2004	ESCALA:	
PLAZUJIN CONSULTORES S.L. ALEJANDRO ARCA NAVEIRO Arquitecto		CONFORME:

E.3.4 Catálogo de recursos ante posibles riesgos**E.3.4.1 Recursos Asistenciales**

Insalud		061
Ambulancias		91 617 20 00
Cruz Roja		91 646 03 39
Hospital de Móstoles –C/ Río Júcar, s/n .- Servicio de Urgencias		91 664 86 36
Centro de Salud Avda.Felipe II: Av. Felipe II, 8-10		91 646 90 00 91 646 80 85
Centro de Salud Bartolomé González: C/ Independencia, 8		91 664 07 14
Centro de Salud Barcelona: C/ Barcelona, 31		91 646 29 43
Centro de Salud Coronel de Palma: C/ Coronel de Palma, s/n		91 614 94 10
Centro de Salud Dr. Luengo Rodríguez: C/ New York, 16		91 645 80 22
Centro de Salud Parque Coimbra: Avda. de los Sauces, 57 esq. Los Arces		91 647 84 22
Centro de Salud Presentación Sabio: C/ Alonso Cano, 8		91 648 91 21
Centro de Salud San Fernando: C/ Azorín, 3		91 613 32 60
Centro de Día (Salud Mental): C/ Asturias, s/n (esquina C/ Inmaculada)		91 613 00 43
Centro de Salud Mental Dr. Luengo Rodríguez: C/ Nueva York, 16 - 2ª Planta		91 648 02 10
Hospital de Día (Salud Mental): C/ Independencia, 8		91 664 16 27 91 664 16 65
Información Sanidad C/ América, nº 3	91 664 76 16	-
Salud Pública C/ América, nº 3	91 664 76 15	-
Asesoría Sexual C/ América, nº 3	91 664 76 22	-
Escuela de Salud y Consumo C/ América, nº 3		
Promoción y Prevención C/ América, nº 3		
Concejalía de Sanidad, Servicios Sociales, Mayores y Consumo. C/ América, nº 3	91 664 76 14	Csanidad@ayto-mostoles.es

E.3.4.2. Recursos de Protección

ATENCIÓN AL CIUDADANO	010 91 664 75 00	Atencionciudadana@ayto-mostoles.es
Atención Malos Tratos	91 664 76 26	-
Bomberos (Bomberos desde fuera del Municipio)	080 91 613 70 80	bomberos@ayto-mostoles.es
Policía Local (Policía Local desde fuera del Municipio)	092 91 613 41 80	-
Protección Civil C/ Velázquez, nº 19 post.	91 664 33 91	-
Emergencias (Para toda la Comunidad de Madrid)		112
Policía Nacional		091
Atención Malos Tratos		91 664 76 26
Guardia Civil		062
Negociado de Sanciones (denuncias de Ordenanzas Municipales). Plaza de España, nº 1	91 664 76 50	-
Concejalía de Seguridad Ciudadana, Tráfico y Transportes. Plaza de España, nº 1	91 664 76 30	csegciudadana@ayto-mostoles.es

E.3.4.3. Recursos Municipales

Los recursos municipales de que dispone Móstoles se relacionan a continuación:

Edificios municipales y organismos oficiales

Alcaldía Plaza de la España, nº 1	91 664 75 09	alcaldia@ayto-mostoles.es
Gabinete de Prensa Plaza de la España, nº 1	91 664 75 10	gprensa@ayto-mostoles.es
JUNTA DE DISTRITO 1 CENTRO C/ Independencia, nº 12	91 664 75 89	jdistrto1@ayto-mostoles.es
JUNTA DE DISTRITO 2 NORTE-UNIVERSIDAD C/ P. Velázquez, nº 19 Post	91 664 66 05	jdistrto2@ayto-mostoles.es
JUNTA DE DISTRITO 3 SUR-ESTE C/ Libertad, nº 34 Post	91 647 53 41	jdistrto3@ayto-mostoles.es

JUNTA DE DISTRITO 4 OESTE Avda. de Portugal (Finca Liana) s/n	91 664 65 73	jdistrto4@ayto-mostoles.es
JUNTA DE DISTRITO 5 PARQUE COIMBRA Avd. de los Sauces, nº 61	91 496 91 31	jdistrto5@ayto-mostoles.es
Concejalía de Interior y Patrimonio Plaza de la España, nº 1	91 664 75 39	cinterior@ayto-mostoles.es
Concejalía de Medio Ambiente C/ Independencia, nº 12	91 664 75 37	cmedioamb@ayto-mostoles.es
Concejalía de Hacienda Plaza de la España, nº 1	91 664 75 39	chacienda@ayto-mostoles.es
Información Participación Ciudadana Plaza de España, nº 1	91 664 76 61	-
Centro Cívico de Endidades Ciudadanas C/ Gran Capitan, nº 20	91 617 55 15	-
Concejalía de Participación Ciudadana Plaza de la España, nº 1	91 664 76 61	cparticipacion@ayto-mostoles.es

Centros de mayores

Centro de Servicios Sociales y de Mayores C/ Juan XXIII, nº 6	91 618 51 51	-
Centro Día (Salud Mental) C/ Asturias, s/n	91 613 00 43	-
Centro Día (C.A.I.D.) Plaza Villafontana, s/n	91 645 25 68	-
Centro Día (C.A.I.D.) C/ Versalles, s/n	91 645 60 22 91 645 26 92	-

Otros centros asistenciales

Información Mujer Plaza de la Cultura, nº 1	91 664 76 10	-
Atención Malos Tratos	91 664 76 26	-
Asesoría Jurídica	91 664 76 10	-
Asesoría Psicológica	91 664 76 10	-
Escuela para la participación de las mujeres	91 664 75 74	-
Orientación Laboral	91 664 76 10	-

Servicio de Documentación	91 664 75 74	-
Concejalía de Mujer C/ Empecinado, nº 30	91 664 76 10	cmujer@ayto-mostoles.es

Centros culturales

Biblioteca Municipal C/ Canarias, nº 8	91 664 75 75	bib_stecnica@ayto-mostoles.es
Centro Cultural Villa de Móstoles Plaza de la Cultura, nº 1	91 664 75 99 91 664 76 24	ccvmteatro@ayto-mostoles.es
Centro Socio Cultural Caleidoscopio C/ Carlos V, nº 3	91 645 00 11	csccaleidoscopio@ayto-mostoles.es
Centro Socio Cultural El Soto Avda. de los Deportes, nº 15	91 617 18 12	-
Centro Socio Cultural Joan Miró C/ París, nº 5	91 645 52 92	-
Conservatorio Rodolfo Halffter C/ Canarias, nº 10 Post.	91 664 76 90	conservatorio@ayto-mostoles.es
Teatro El Bosque C/ Sevilla, nº 16	91 664 50 64 91 664 55 07	teatro@ayto-mostoles.es
Festejos Plaza de la Cultura, nº 1	91 664 75 76	festejo@ayto-mostoles.es
Concejalía de Cultura Plaza de la Cultura, nº 1	91 664 75 73	ccultura@ayto-mostoles.es

Area de Educación

Atención Psicológica y Socio Educativa a la Infancia (SMAPSIA). C/ Violeta, nº 20	91 645 91 00 91 645 21 85	-
Información C/ Libertad, nº 34 Post.	91 646 93 75 91 646 23 92	-
Patronato de Escuelas Infantiles C/ Libertad, nº 34 Post.	91 646 03 53	-
Concejalía de Educación C/ Libertad, nº 34 Post.	91 646 93 75	ceduccion@ayto-mostoles.es

Centros de juventud

DELEGACIÓN DE JUVENTUD C/ Libertad, nº 34 Post.	91 646 33 18	-
Animación Juvenil C/ Libertad, nº 34 Post.		-
Animación en Institutos C/ Libertad, nº 34 Post.		-
Bolsa Alquiler Vivienda Joven C/ Libertad, nº 34 Post.		mailto:junta4@ayto-mostoles.es
Tiempo Libre C/ Libertad, nº 34 Post.		mailto:scarracedo@ayto-mostoles.es
DELEGACIÓN DE JUVENTUD C/ Pintor Ribera, nº 15	91 618 56 52	-
Asesoría de Sexualidad C/ Pintor Ribera, nº 15		
Asesoría de Estudios y Profesiones C/ Pintor Ribera, nº 15		
Asesoría Jurídica C/ Pintor Ribera, nº 15		
Programa de Participación Juvenil y Centro de Recursos Juveniles. C/ Pintor Ribera, nº 15		
Centro de Información, Documentación y Orientación Juvenil (C.I.D.O.J.) C/ Pintor Ribera, nº 15	91 618 16 16	cidojl@ayto-mostoles.es mailto:facturas@ayto-mostoles.es
Concejalía de Juventud Plaza de la Cultura, nº 1	91 664 75 73	juventud@ayto-mostoles.es

Centros deportivos

Polideportivo El Soto Avda. de los Deportes, s/n	91 613 98 16	-
Polideportivo Joan Miró C/ París, nº 1	91 645 33 33	-
Polideportivo Villafontana C/ Hermanos Pinzón, nº 18	91 647 22 12 91 645 52 65	-
Concejalía de Deportes Plaza de la España, nº 1	91 664 76 33	cdeportes@ayto-mostoles.es

Servicios generales de mantenimiento

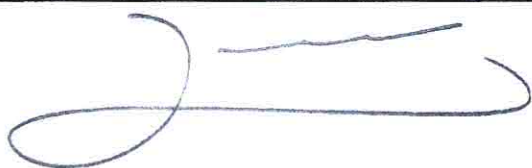
Alumbrado público C/ Empecinado, nº 30	91 664 76 05	-
Alcantarillado, desatrancos C/ Empecinado, nº 30		
Calles y aceras C/ Empecinado, nº 30		
Limpieza viaria C/ Empecinado, nº 30		
Parques y jardines C/ Empecinado, nº 30		
Recogida de basuras C/ Empecinado, nº 30		
Recogida de muebles y enseres C/ Empecinado, nº 30		
Red riego C/ Empecinado, nº 30		
Concejalía de Servicios Generales C/ Empecinado, nº 30	91 664 75 12	Csgenerales@ayto-mostoles.es mailto:cnvastecnologias@ayto-mostoles.es

Urbanismo y Vivienda

Disciplina urbanística C/ Independencia, nº 12	91 664 75 67	-
Licencia de Industrias y Actividades C/ Independencia, nº 12	91 664 75 82	-
Licencia de Obras C/ Independencia, nº 12	91 664 75 87	-
Registro de Entrada de Urbanismo C/ Independencia, nº 12	91 664 76 79	-
Concejalía de Urbanismo y Vivienda C/ Independencia, nº 12	91 664 75 85	curbanismo@ayto-mostoles.es

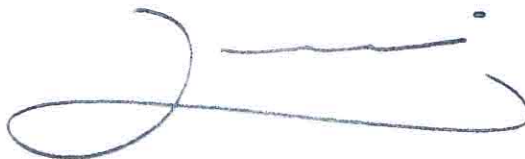
Vías, Obras y desarrollo urbano

Información C/ Independencia, nº 12	91 664 75 45	-
Concejalía de Vías, Obras y Desarrollo Urbano C/ Independencia, nº 12	91 664 76 20	cvyobras@ayto-mostoles.es



Empresas municipales

EMPESA C/E, nº 2º, Polígono Nº 1 Paseo de Arroyomolinos	91 685 30 90	-
Instituto Municipal del Suelo (I.M.S.) C/Fragua, nº 1	91 664 12 90	-
Instituto Municipal de Comunicación (I.M.C.) C/E, nº 2º, Polígono Nº 1 Paseo de Arroyomolinos	91 647 07 08	-



E.3.4.4. Medios de desplazamiento

A) Terrestres

El término municipal de Móstoles está atravesado por importantes vías de circulación del sistema de comunicaciones municipal y autonómico, y aún de interés general del Estado.

El ámbito territorial del sector PAU-5 está limitado en su borde Suroeste por un elemento de comunicación viaria de importancia principal en el sistema municipal y autonómico, la autovía de la Red Nacional Básica Estatal, Autovía N-V Madrid-Extremadura y en su límite oeste por la M-856 red de la CAM.

B) Accesibilidad por metro, autobus y cercanías Renfe

METROSUR

Metrosur enlazará Móstoles con la Capital a través de la línea 10 de metro por el nudo de Alcorcón.

Móstoles cuenta con cinco estaciones nuevas: Universidad Rey Juan Carlos, Móstoles Central, Pradillo, Hospital de Móstoles y Manuela Malasaña.

AUTOBUSES

En la actualidad, 2 líneas urbanas y 22 interurbanas constituyen el entramado de la red de autobuses, gestionado por el Consorcio de Transportes de la Comunidad de Madrid.

AUTO-TAXI

En la localidad hay 12 paradas de auto-taxi, con una capacidad total para 63 vehículos.

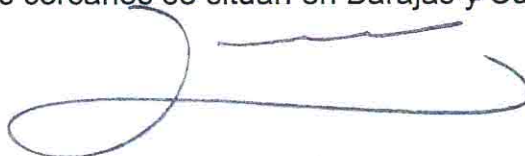
RENFE

Renfe ofrece un completo servicio de trenes de cercanías que enlazan Móstoles con Fuenlabrada por la línea C-5, Móstoles-El Soto/Atocha/Fuenlabrada.

C/ AÉREOS

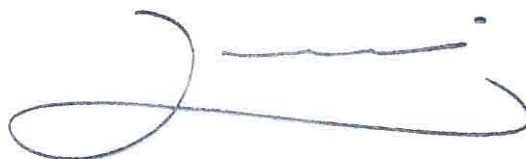
El municipio de Móstoles cuenta con helipuerto, que hace posible la opción de acceder mediante helicóptero.

Los aeropuertos más cercanos se sitúan en Barajas y Cuatro Vientos.



F.- ANEXO SEXTO A LA MEMORIA

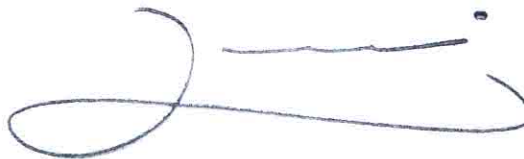
CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 78/1999, DE 27 DE MAYO, POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA EN LA COMUNIDAD DE MADRID.



CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 78/1999 DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

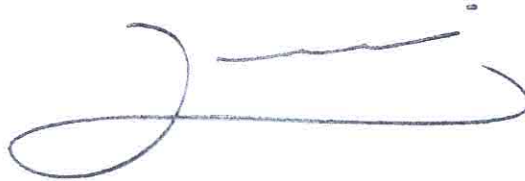
El cumplimiento de este Decreto se verifica y justifica mediante el Estudio que se incluye en el Estudio de Incidencia Ambiental del Plan de Sectorización del sector PAU-5.

La zonificación acústica allí establecida se incorpora al plano de este Proyecto nº PA.1 "Delimitación de las áreas de sensibilidad acústica".

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a small dot.

G.- ANEXO OCTAVO 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)

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a small loop at the end.

UNIDADES BASICAS, 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, 28 DE JUNIO (BOE 30) Y REAL DECRETO 1317/1989, DE 27 DE OCTUBRE (BOE 3 NOVIEMBRE)

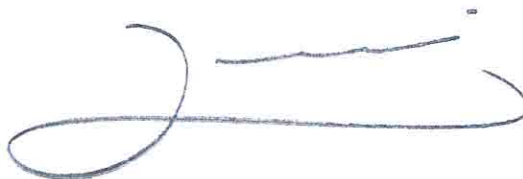
UNIDADES S.I. BASICAS

1.1 Unidades S.I. básicas		
Magnitud	Unidad	
	Nombre	Símbolo
Longitud	Metro	m
Masa	Kilogramo	Kg
Tiempo	Segundo	S
Intensidad de corriente eléctrica	Ampere	A
Temperatura termodinámica	Kelvin	K
Cantidad de sustancia	Mol	Mol
Intensidad luminosa	Candela	Cd

1.2 Unidades S.I. suplementarias		
Magnitud	Unidad	
	Nombre	Símbolo
Angulo plano	Radián	rad
Angulo sólido	Esterorradián	sr

UNIDADES S.I. DERIVADAS

2.1 Unidades S.I. derivadas expresadas a partir de unidades básicas y suplementarias		
Magnitud	Unidad	
	Nombre	Símbolo
Superficie	Metro cuadrado	m ²
Volumen	Metro cúbico	m ³
Velocidad	Metro por segundo	m/s
Aceleración	Metro por segundo cuadrado	m/s ²
Número de ondas	Metro a la potencia menos uno	m ⁻¹
Masa en volumen	Kilogramo por metro cúbico	kg/m ³
Caudal en volumen	Metro cúbico por segundo	m ³ /s
Caudal másico	Kilogramo por segundo	kg/s
Velocidad angular	Radián por segundo	rad/s
Aceleración angular	Radián por segundo cuadrado	rad/s ²



2.2 Unidades S.I. derivadas con nombres y símbolos especiales

Magnitud	Unidad	
	Nombre	Símbolo
Frecuencia	Hertz	Hz
Fuerza (masa por aceleración).....	Newton	N
Presión, tensión (fuerza por unidad de superficie).....	Pascal	Pa
Energía, trabajo, cantidad de calor	Joule	J
Potencia flujo radiante	Watt	W
Cantidad de electricidad, carga eléctrica	Coulomb	C
Tensión eléctrica, potencial eléctrico, fuerza electromotriz	Volt	V
Resistencia eléctrica	Ohm	Ω
Conductancia eléctrica	Siemens	S
Capacidad eléctrica	Farad	F
Flujo magnético, flujo de inducción magnética	Weber	Wb
Inducción magnética, densidad de flujo magnético	Tesla	T
Inductancia	Henry	H
Flujo luminoso	Lumen	lm
Iluminancia	Lux	lx
Actividad (de un radionucleido)	Becquerel	Bq
Dosis absorbida, energía comunicada másica, Kerma, índice de dosis absorbida	Gray	Gy
Dosis equivalente, índice de dosis equivalente	Sievert	Sv

2.3 Unidades S.I. derivadas expresadas a partir de las que tienen nombres especiales

Magnitud	Unidad	
	Nombre	Símbolo
Viscosidad dinámica	Pascal segundo	Pa.s
Entropía, capacidad térmica	Joule por Kelvin	J/K
Capacidad térmica másica, entropía másica	Joule por Kilogramo Kelvin	J (Kg.K)
Conductividad térmica	Watt por metro Kelvin	W/ (Kg.K)
Intensidad de campo eléctrico	volt por metro	V/m
Intensidad radiante	watt por estereorradián	W/sr

MÚLTIPLOS Y SUBMÚLTIPLOS DECIMALES

Factor	Prefijo	Símbolo	Factor	Prefijo	Símbolo
10^{18}	exa	E	10^{-1}	deci	d
10^{15}	peta	P	10^{-2}	centi	c
10^{12}	tera	T	10^{-3}	mili	m
10^9	giga	G	10^{-6}	micro	u
10^6	mega	M	10^{-9}	nano	n
10^3	Kilo	k	10^{-12}	pico	p
10^2	hecto	h	10^{-15}	femto	f
10^1	deca	da	10^{-18}	atto	a

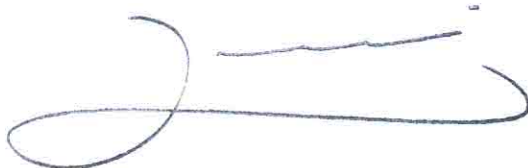
OTRAS UNIDADES Y EQUIVALENCIAS

4.1 Nombres y símbolos especiales de múltiplos y submúltiplos decimales de unidades S.I. autorizadas.		
Magnitud	Unidad	
	Nombre	Símbolo
Volumen	Litro	l o L
Masa	Tonelada	t
Presión y tensión	Bar	bar

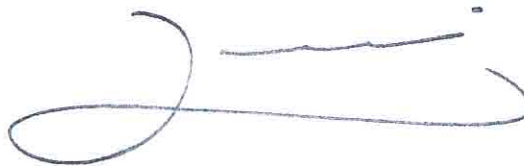
4.2 Unidades definidas a partir de las unidades S.I., pero que no son múltiplos o submúltiplos decimales de dichas unidades		
Magnitud	Unidad	
	Nombre	Símbolo
Angulo plano	Vuelta	
	Grado (centesimal o gon)	gon
	Grado	°
	Minuto de ángulo	'
	Segundo de ángulo	"
Tiempo	Minuto	min
	Hora	h
	día	d

4.3 Otras Unidades de aplicación en el sector de la construcción		
Magnitud	Unidad	
	Nombre	Símbolo
Temperatura	grado Celsius	°C
Area de las superficies agrarias y de las fincas	área	a
Tensión mecánica o Resistencia de un material	Pascal	Pa

4.4 Equivalencias usuales en el sector de la construcción		
FUERZA (masa por aceleración)		
Kilopondio (Kp): unidad de fuerza en el sistema MKS 1 Kp = Kilogramo masa en el sistema gravitatorio terrestre 1 Kp = 9,8 Kg m/s ² = 9,8 N \approx 10 N; 1 tonelada (t) = 1.000 Kp 1 N = 102 (gramos fuerza) \approx 0,10 Kp		
KiloNewton (KN) 1 KN = 10 ³ N \approx 100 t		
TENSIÓN MECÁNICA O RESISTENCIA (fuerza /superficie)		
Pascal (Pa) = N/m ² \approx 0,0001 Kp/cm ² \approx 0,1 Kp/m ²		
MegaPascal (Mpa) = 10 ⁶ Pa = 1 N/mm ² = $\frac{102 \text{ gramos fuerza}}{\text{mm}^2} \approx \frac{0,1 \text{ Kp}}{\text{mm}^2}$		
$\frac{1 \text{ Kp}}{\text{cm}^2} \approx \frac{1.000 \text{ N}}{\text{cm}^2} = 10 \text{ Pa}$		



2.- NORMAS URBANÍSTICAS

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a small flourish.

2.- NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO 1: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.1.1 Naturaleza y Ámbito territorial

El presente Plan tiene la condición de Plan Parcial de Ordenación, conforme a lo previsto en el artículo 47.2 de la LSCM 9/01.

El ámbito territorial del Plan Parcial comprende el ámbito delimitado por el Plan de Sectorización del sector PAU-5, integrando como propias sus determinaciones y las del Plan General de Móstoles, las cuales se entenderán completadas con las que en el presente Plan se establecen.

Artículo 1.1.2 Vigencia

El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

Deberá ser revisado si se producen los siguientes supuestos:

- cuando se revisen el Plan General o el Plan de Sectorización y así se determine, y
- si la modificación del régimen normativo o la aparición de circunstancias concretas requieren la completa reconsideración de la ordenación y de sus determinaciones que imponga alteraciones sustanciales del mismo.

El presente Plan Parcial podrá ser modificado en las circunstancias y según lo indicado en la legislación urbanística vigente.

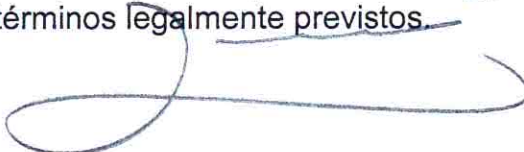
Cualquier modificación requerirá, en todo caso, de un estudio justificativo de la necesidad de la misma y de su incidencia sobre sus determinaciones, debiendo ajustarse a lo establecido en los artículos 67 y 69 de la LSCM 9/01.

Artículo 1.1.3 Efectos

La entrada en vigor de este Plan Parcial supone la modificación del Planeamiento Urbanístico de igual o menor rango en cuanto se oponga al mismo.

El Plan Parcial, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, es ejecutivo, público y de obligado cumplimiento.

La publicidad del Plan comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado que, a tal efecto, deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento, y a recabar información en los términos legalmente previstos.



La obligatoriedad del Plan implica el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por las Administraciones Públicas como por los ciudadanos.

La obligatoriedad conlleva, igualmente, la vinculación a las determinaciones del Plan Parcial, de los Estudios de Detalle y Proyecto de Urbanización que afecten a su ámbito territorial.

Artículo 1.1.4 Interpretación del Plan Parcial

La interpretación del Plan Parcial, a los efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Móstoles, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros Organismos.

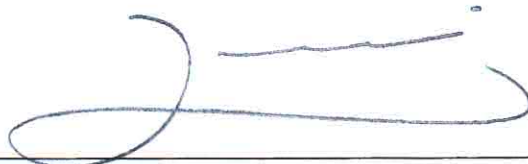
1. Las Normas del Plan Parcial se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.
2. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
3. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
4. Cada uno de los documentos del Plan Parcial prevalecerán sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.
5. En la interpretación del Plan Parcial prevalecerán como criterios aquéllos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general de la colectividad.

Artículo 1.1.5 Infracciones

Las infracciones a las normas contenidas en el Plan Parcial darán lugar a la instrucción del correspondiente expediente sancionador en los términos y con los efectos prevenidos en el Título V de la LSCM 9/01.

Artículo 1.1.6 Adecuación a las determinaciones del Plan de Sectorización y del Plan General

Las Normas Urbanísticas que determinan todos los elementos necesarios para posibilitar la redacción del Proyecto de Urbanización y la construcción y el uso de las edificaciones que se proyecten y levanten en los terrenos que abarca el Plan Parcial son las contenidas en el Plan de Sectorización del sector PAU-5, en el que a su vez se recogen las correspondientes del Plan General, complementadas con lo establecido en el presente Plan Parcial.



Artículo 1.1.7 Documentos del Plan Parcial y grafismos

Las determinaciones de ordenación contenidas en los correspondientes planos, tienen la consideración de preceptos normativos expresados gráficamente y vinculan en los mismos términos que los de las presentes Normas Urbanísticas.

La significación exacta de los grafismos utilizados en este Plan Parcial es la que se detalla en la correspondiente documentación gráfica.

El código de grafismos establecidos en el Plan Parcial es de obligatoria utilización en todo el planeamiento de desarrollo del mismo, si fuese necesario.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el precepto anterior, los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan Parcial pueden, en caso de insuficiencia del código establecido, emplear nuevos conceptos en cuyo supuesto deberán determinar su significado en forma precisa.

TÍTULO 2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.**Artículo 2.1.1 Clasificación del Suelo.**

El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito territorial de este Plan Parcial, está clasificado por el Plan General de Móstoles como Suelo Urbanizable en categoría No Programado. A su vez, el Plan de Sectorización delimitó el sector y estableció el resto de determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

En consecuencia, será de aplicación el Régimen Jurídico que para el suelo urbanizable programado establece la legislación urbanística vigente.

El Plan General establece en el ámbito del sector PAU-5 el uso global productivo (industrial limpia, alta tecnología, investigación y desarrollo), y a su vez, el Plan de Sectorización los concretó en una zona de uso homogéneo.

El Plan de Sectorización delimitó un único sector para su desarrollo, que es objeto de este Plan Parcial. Asimismo, establece como uso homogéneo en el sector, y por tanto de obligado cumplimiento por el Plan Parcial, el productivo.

Artículo 2.1.2 Estudios de Detalle

El Plan Parcial se confecciona con el detalle y la pormenorización suficiente para que, una vez redactado, aprobado y ejecutado el Proyecto de Urbanización correspondiente, y hayan alcanzado las parcelas la consideración de solares, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada, si bien podrán formularse Estudios de Detalle en el ámbito territorial del Plan Parcial siempre que abarquen manzanas completas o

unidades urbanas equivalentes, con las funciones, límites y contenido establecidos en los artículos 53 y 54 de la LSCM 9/01.

Se prevé expresamente la obligación de redactar un Estudio de Detalle, tal y como se establece en el artículo 8.7.6 de estas Normas Urbanísticas, en el caso de que se quiera desarrollar un minipolígono.

Artículo 2.1.3 Parcelaciones

En el Proyecto de Parcelación no se permitirán parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida en las Normas Zonales Particulares del Plan Parcial.

Artículo 2.1.4 Proyectos de Urbanización

1. Definición y características generales

Los Proyectos de Urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto el diseño y la organización de las obras precisas y necesarias para la ejecución material de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan Parcial y de los elementos de las redes públicas de infraestructuras y espacios libres de niveles supramunicipal y general establecidos por el Plan de Sectorización.

El Proyecto de Urbanización no podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrá modificar las previsiones del Plan de Sectorización y Plan Parcial, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Se rigen por lo establecido en el artículo 80.1 y 2 de la LSCM 9/01 y cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización contendrá todas las obras de urbanización previstas en el artículo 97 de la LSCM 9/01 y en este Plan Parcial.

Deberá estar autorizado por técnico con habilitación legal suficiente y definir las obras que comprendan con la precisión suficiente para ser llevadas a cabo bajo la dirección de técnico distinto del autor del Proyecto.

2. Urbanización y edificación simultánea

La urbanización y edificación simultánea de la unidad de ejecución del Plan Parcial, se regirá por lo establecido en el Plan General de Móstoles, epígrafe 2.19.3.6 de las Normas Urbanísticas, a su vez recogido en el Plan de Sectorización, epígrafe 3.2 de sus Normas e Instrucciones Urbanísticas, y en el Reglamento de Gestión Urbanística, así como por lo establecido a continuación en cuanto a la relación de obras correspondientes a la urbanización básica.

A los efectos de lo establecido en los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión, sobre urbanización y edificación simultánea, no se podrá conceder licencia de edificación hasta que, al menos, en la unidad de ejecución esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:

- Explanación.
- Saneamiento de aguas pluviales y residuales.
- Encintado de aceras y base del firme de calzada.
- Cruces de calzadas de los servicios.
- Galerías de servicios.
- Acometidas de servicios a terrenos para equipamientos.

Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el Proyecto de Urbanización.

El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

3. Contenido

El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones fijadas en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, hasta tanto se regule en el Reglamento correspondiente de la Comunidad de Madrid, además de las siguientes:

- Ambito de actuación.
- Determinaciones del Plan General, del Plan de Sectorización y del Plan Parcial para el ámbito del Proyecto:
 - . Calificación pormenorizada del suelo.
 - . Concreción objetivada de las alineaciones y rasantes establecidas en el Plan Parcial.
 - . Características específicas establecidas por las Normas Generales de Urbanización que se detallan en el punto 5 de este mismo artículo.
- Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción de las obras, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- El Proyecto de Urbanización incluirá una separata en la que se definan todas las actuaciones a realizar en la Vereda Segoviana. La separata se remitirá al Órgano competente en materia de vías pecuarias para su informe.

4. Formulación, tramitación y aprobación

La competencia para la formulación de los Proyectos de Urbanización se establece en el artículo 80.2.c) de la LSCM 9/01.

La competencia para su aprobación se establece en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, con la redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, que modificó su texto:

- aprobación inicial por el Alcalde, artículo 21.1.
- Información Pública durante quince días (se recomienda el plazo de veinte días del artículo 86.2, párrafo 2º, de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo de 26 de noviembre de 1992).
- aprobación definitiva por el propio Alcalde, artículo 21.1.

5. Normas Generales de Urbanización

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar, de forma complementaria a lo establecido en el epígrafe 3.5 de las Normas e Instrucciones Urbanísticas del Plan de Sectorización para el desarrollo de los Planes Parciales, en el que a su vez se recogen las normas establecidas en el Plan General "6.- Normas de Urbanización" y "1.7.3.3.- Normas Urbanísticas de Protección de Infraestructuras", las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y Proyectos de Urbanización y efectuar una serie de recomendaciones generales sobre los mismos.

En cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 14.1.a) de la LSCM 9/01 para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles, son: pavimentación de calzadas y solado y encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro y transformación de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.

Dentro del ámbito territorial del Plan Parcial se distinguen las vías de nivel general y las de nivel local, estas integrantes de la red de servicios urbanos de acceso rodado y aparcamiento.

Las secciones transversales y longitudinales son las establecidas en los planos nº OP.5.A, OP.5.B y OP.5.C de perfiles longitudinales y secciones transversales. El Proyecto de Urbanización, dentro de las competencias que tiene atribuidas en la LSCM 9/01, definirá con mayor precisión la rasante de las calles y sus secciones transversales, materiales, arbolado y mobiliario urbano, y la ubicación concreta y la dimensión de las infraestructuras.

a) Pavimentación y encintado.

El pavimento de la calzada se prevé con pendientes descendentes del 2% hacia las aceras, en el sentido de la pendiente del terreno natural, con el fin de que las aguas pluviales se recojan a los lados de la calzada.

El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de todas las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje de tráfico previsto, así como

de los condicionantes formales, deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno.

Será necesario, pues, un reconocimiento del terreno, a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, el contenido de sulfatos y su capacidad portante, medida a través del índice CBR.

Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.

El tratamiento de la calle se concebirá unitariamente, considerando la edificación que se permita construir, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento y las plantaciones.

El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico rodado mediante un encintado de piedra natural o elementos prefabricados de hormigón, colocados sobre una solera adecuada. El pavimento a emplear en las aceras será, en general, antideslizante y, en lo posible, drenante, y en el diseño se eliminarán barreras urbanísticas, de acuerdo con lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Los bordillos serán preferentemente de hormigón o de piedra natural. Se asentarán sobre un lecho adecuado. La altura vista del bordillo hacia la calzada variará entre 120 y 170 mm, dependiendo de las condiciones del drenaje. Serán verticales o tendidos, y con ríola, que actuará como cuneta para conducción de aguas pluviales.

En las sendas peatonales, incluidas en los espacios libres, se recomienda un tratamiento unitario de las mismas con el conjunto del espacio, debiendo resolver el proyecto el drenaje de las aguas pluviales. Se utilizarán materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón, si bien, su inclusión en un espacio libre, deberá condicionar la elección del pavimento que enfatizará las características de la ordenación mediante el uso de distintos materiales.

Se recomiendan pavimentos de arena de miga compactada sobre tierra apisonada, de árido visto, de tierra estabilizada, piedras naturales, elementos cerámicos u otros análogos.

Se aconsejan igualmente pavimentos bituminosos acabados en gris o en rojo sobre capa de hormigón o macadán recebado, pudiendo combinarse con pavimentos de tierra estabilizada y compactada mediante cintas longitudinales.

En las sendas peatonales, la existencia de esfuerzos verticales y horizontales hace depender en gran medida la elección del tipo de firme de las características del terreno.

Dado que el sector es atravesado por la vía pecuaria Vereda Segoviana, los cruces que se producen entre la Vereda y la red viaria del sector se pavimentarán de manera distintiva, enfatizando la continuidad de la vía pecuaria.

b) Abastecimiento de agua.

La red de abastecimiento de agua se conectará a la nueva red principal definida en el Plan de Sectorización, a partir de la conducción prevista por el Canal de Isabel II desde el otro lado de la N-V, de acuerdo con el Convenio de viabilidad de suministro del Canal de Isabel II al Plan General.

El cálculo de las redes en el posterior Proyecto de Urbanización deberá garantizar que la dotación por todos los conceptos no será inferior a 1 litro por segundo por cada 10.000 m² construidos.

El consumo máximo, para el cálculo, se obtendrá multiplicando la dotación establecida por 2.4. Igualmente, el cálculo de la red se hará de forma que no haya acometidas a bocas contraincendios con presión inferior a 50 mm de columna de agua.

Las bocas contraincendios se preverán, como máximo, cada 200 m.

La disposición de la red de distribución tenderá a ser la indicada en el plano nº IS.1. Las acometidas a las edificaciones contarán con llave de paso registrable.

La red estará formada por tubos de fundición dúctil o gris de acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad exigible, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y al menos de 20 atmósferas y una estanqueidad adecuada.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables, la aparición de cloro residual por estancamiento.

Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, se estima como velocidad máxima aconsejable 2,5 m/s, y como velocidad mínima 0,6 m/s, entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 m, medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

El Proyecto de Urbanización cumplirá igualmente con la normativa siguiente, además de la específica del Canal de Isabel II.

- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua (Orden del Ministerio de Obras Públicas del 28 de julio de 1.974. BOE del 2 y 3 de octubre de 1.974. Corrección de errores BOE del 30-10-1.974).
- Norma Tecnológica NTE-IFA "Instalaciones de Fontanería - Abastecimiento" (Orden del Ministerio de la Vivienda de 23 de diciembre de 1.975. BOE del 3-01-1.976).

Red de Hidrantes contra Incendios.-

- Norma Tecnológica NTE-IFA "Instalaciones de Fontanería - Abastecimiento". (Orden del Ministerio de la Vivienda de 23 de diciembre de 1.975. BOE del 3-01-1.976).

Se exige la construcción de red de riego independiente con control automático y sistema de goteo para las áreas calificadas como espacios libres, y en los alcorques para arbolado previstos en la red viaria.

c) Evacuación de aguas residuales y pluviales.

Se prevé una red separativa bajo la calzada a profundidad y pendientes necesarias para asegurar la rápida evacuación de las aguas, y el trazado en el Proyecto de Urbanización se ajustará en lo posible a los esquemas propuestos en los planos nº SA.1 y SA.2 de la evacuación de aguas pluviales y residuales respectivamente, conectando la red interior con la red existente o prevista que discurre sensiblemente paralela a al N-V.

La evacuación de aguas pluviales se realizará por los sumideros dispuestos en las calzadas. Se dota a todas las parcelas, privadas y públicas, de doble arqueta de acometida de aguas pluviales y residuales.

El cálculo de la red de alcantarillado, en el correspondiente Proyecto de Urbanización, tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad del agua a sección llena:
0,50 - 3,00 m/s.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 60 cm de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- Sección mínima de alcantarillado de 30 cm de diámetro.

Las velocidades máximas y mínimas recomendadas tienen como finalidad el evitar deposiciones de material y estancamientos.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado, centrifugado o armado. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MF) y se acreditará el cumplimiento de sus correspondientes normativas de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

La tubería deberá estar enterrada un mínimo de 1,20 metros, medidos a la generatriz superior, por debajo de la calzada.

Se prohíbe cualquier tipo de fosa séptica o pozo negro.

Cumplirán igualmente los Proyectos de Urbanización con la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-IFA "Instalaciones de Salubridad - Alcantarillado" (Orden del Ministerio de la Vivienda de 6 de marzo de 1.973). Asimismo la Ley 29/85 de 2 de agosto, de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/86, de 11 de abril.

d) Suministro de energía.

Conexiones.

Las conexiones se resolverán en los términos que disponga la Compañía Suministradora y de conformidad con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Móstoles.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI-BT-010 y el grado de electrificación de una cuantía de 100 W/m² construido para usos tecnológico industrial, centros de servicios, tecnológico terciario y equipamientos.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso, los coeficientes de simultaneidad allí considerados.

El tendido de media tensión discurrirá, en lo posible, siguiendo el esquema establecido en el Plan Parcial. Se hará bajo las aceras con las protecciones reglamentarias.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación, admitiéndose su disposición subterránea siempre que se resuelvan su acceso directo desde la vía pública y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

El tendido de baja tensión será subterráneo, disponiéndose bajo las aceras.

Los cálculos de las redes de media y baja tensión en el Proyecto de Urbanización, se realizarán de acuerdo con lo dispuesto en la siguiente normativa:

Energía eléctrica en alta:

- Reglamento de líneas aéreas de Alta Tensión (Decreto 3.151/1.968 del Ministerio de Industria de 28 de noviembre. BOE de 27-12-1968). Corrección de errores BOE de 8-03-69.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE nº 310 de 27-12-2000).

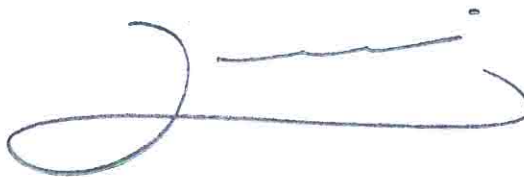
Electricidad en Baja Tensión.

- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión (entrada en vigor el 18-09-2003). Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT 01 a BT 51. Ministerio de Ciencia y Tecnología (BOE nº 224 de 18-09-2002).

e) Red de alumbrado público.

El alumbrado público no deberá contemplarse únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc), sino también, como elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala con el entorno circundante.

Para la definición de la geometría de la instalación, en el cuadro anejo se especifican recomendaciones de diseño, por tipo de calle para cada uno de los parámetros que determinan la geometría de la instalación: disposición, altura de montaje, interdistancia y sustentación.



RECOMENDACIONES DE DISEÑO. GEOMETRÍA Y COMPONENTES				
Tipo de calle:	Disposición	GEOMETRIA Altura de montaje (m)	Interdistancia (m)	Sustentación
Vía de la red general y local de comunicaciones	- Pareada - Tresbolillo	8-12	20-30	- Báculo - Columna
Sendas peatonales y Espacios libres	- Tresbolillo - Unilateral	3-4	10-15	- Columna

Las alturas de montaje e interdistancias que se enuncian lo son con carácter meramente orientativo. Han sido elaboradas considerando una anchura de calle, una sección transversal, una altura de edificación y unas características fotométricas de la luminaria de tipo medio, por lo que no deben ser adoptadas con rigidez, sino que deben ser objeto de un estudio particularizado en cada caso.

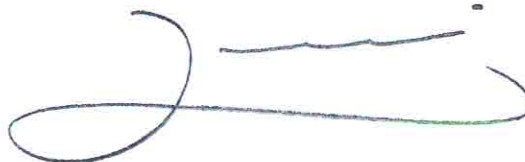
Se prohíbe la utilización de disposiciones axiales o multiaxiales con luminarias suspendidas de cable.

Las columnas y báculos se utilizarán en las aceras. Se preferirán las columnas a los báculos por su menor incidencia ambiental. El tipo de columna o báculo a utilizar será el tipo AM-10, homologado por el Ministerio de Industria y Energía, con las características definidas en el Anexo al Real Decreto 2642/1985, de 18 de diciembre, y modificación posterior en el Real Decreto 401/1989, de 14 de abril.

Para definir los componentes de la instalación, en el cuadro adjunto, se recogen algunas recomendaciones de carácter particular para cada tipo de calle que complementan a las que se enuncian a continuación:

RECOMENDACIONES DE DISEÑO. GEOMETRIA Y COMPONENTES (2)				
COMPONENTES				
Tipo de calle	Luminaria	Lámpara	Tendido	Soporte
Vía de la red general y local de Comunicaciones	- Cerrada	H.M. V.S.A.P. V.-M.C.C.	Subterráneo	- Acero galvanizado pintado. - Hierro fundido.
Sendas peatonales y Espacios libres.	- Cerrada apantallado con difusor H.M.	V.M.C.C. V.S.A.P.	Subterráneo	- Acero galvanizado pintado. - Hierro fundido.

V.S.A.P.- Vapor Sodio Alta Presión.
V.S.B.P.- Vapor Sodio Baja Presión.
H.M.- Halogenuros Metálicos.
V.M.C.C.- Vapor Mercurio Color Corregido



Con carácter general se utilizarán lámparas de vapor de sodio a alta presión. En los entornos que se requiera una diferenciación y mayor calidad cromática, podrán utilizarse lámparas de vapor de mercurio, de color corregido e, incluso, de halogenuros metálicos.

Las lámparas de vapor de sodio a baja presión, por sus malas características cromáticas, son desaconsejables.

El centro de mando, que deberá estar dotado de accionamiento automático, se situará en lugar secundario de la escena urbana y siempre que no ocasione inconvenientes a los ciudadanos, y cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación.

Cuando ello no ocurra tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

Los tendidos eléctricos serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalización de PVC rígido o corrugado y disponiéndose arquetas, cetas o no, en los cruces de calzada. En todos los casos, los cruces de calzadas se resolverán subterráneamente.

Los soportes de acero deberán ser galvanizados en todos los casos y posteriormente pintados, previa capa fosfatante de imprimación.

Todos los soportes estarán adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes), así como conectados a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

Las luminarias serán en todos los casos cerradas.

La elección de la luminaria se realizará en función de las características fotométricas facilitadas por el fabricante optando, entre unas u otras, por la que mejor se adapte, estética y técnicamente, a la solución deseada. Su diseño y tamaño se adaptará a la altura de montaje.

En cualquier caso las instalaciones se atenderán a las normas municipales, a las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y a las siguientes:

- Norma Tecnológica NTE-IEE "Instalaciones de Electricidad - Alumbrado Exterior" (Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 18 de julio de 1.978. BOE de 12-08-1.978).
- Guías sobre Iluminación de Exteriores. Comité Español de Iluminación. Publicación CIE nº 12.2 (TC-4.6). 1.977.
- Real Decreto 401/1989, de 14 de abril, del Ministerio de Industria y Energía, por el que se modifica el Real Decreto 2642/1985, de 18 de diciembre, por el que se declaran de obligado cumplimiento las

especificaciones técnicas de los candelabros metálicos (báculos y columnas de alumbrado exterior y señalización de tráfico) y su homologación por el Ministerio de Industria y Energía.

f) Red de telecomunicaciones.

Objeto.

Establecer las determinaciones a que ha de someterse el Proyecto de Urbanización de la red de telecomunicaciones del sector PAU-5.

Descripción y enlace con el exterior.

Las canalizaciones para la red de telecomunicaciones entroncan con la red principal existente en las proximidades del sector, en su extremo Sur en la glorieta de la M-856.

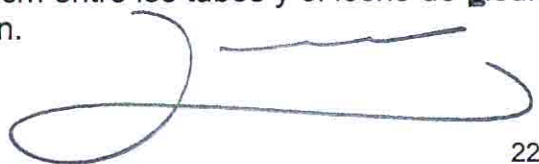
Se dispondrán bajo las aceras de la red peatonal, a 50 cm de profundidad máxima. La canalización será con tubos de PVC en número y disposición que fije el Proyecto de Urbanización. En los cruces de calles la canalización irá a 80 cm de profundidad y se reforzará con una capa de hormigón de 10 cm de espesor.

La Compañía suministradora del servicio informará sobre su conectividad, que en este Plan Parcial se ha previsto como se indica en la documentación gráfica, plano IS.4 "Esquema de la red de la infraestructura de telecomunicaciones", acometiendo a la red telefónica situada en las proximidades del sector y, a partir de ésta, saldrán las canalizaciones para todo el sector, a base de los conductos de PVC de 110 mm de diámetro que sean necesarios.

Normas Generales para las canalizaciones subterráneas.

La separación entre las canalizaciones de telecomunicaciones y las tuberías o conductos de otros servicios deberán ser como mínimo las siguientes:

1. Canalizaciones de alumbrado o fuerza eléctrica, 25 cm con línea de alta tensión y 20 cm con líneas de baja tensión.
2. Con tuberías de otros servicios, tales como de agua, gas, etc., 30 cm de tierra como mínimo.
3. Cuando la canalización cruza con cañerías o canalizaciones de otros servicios, se deja el suficiente espacio entre los conductos y los tubos para que de modo fácil se puedan retocar las uniones, efectuar reparaciones o tomar derivaciones. Esta distancia será de 30 cm entre los tubos y el lecho de piedra partida y arena, o firme de la canalización.



229

4. La explanación de la zanja se hará de modo que siempre se encuentre pendiente hacia una de las arquetas.

5. Las curvas en las canalizaciones han de ser sencillas para simple cambio de dirección, pudiéndose efectuar en plano horizontal o en plano vertical.

En las canalizaciones se podrán realizar curvas directamente con los tubos siempre que su radio sea superior a 25 m. En el caso de emplear codos, estos deberán tener un radio mínimo de 5 m.

Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables telefónicos, se procurará evitar el paralelismo entre éstos y los eléctricos de alta tensión, aislándose la mayor distancia posible cuando se construya la canalización.

La longitud máxima de canalización subterránea será de 150 m, entre arquetas, la distancia mínima entre la parte superior de la canalización y la rasante de la acera o terreno, 45 cm, construyéndose un mínimo de 2 conductos por cada sección. Cuando la canalización discurra bajo la calzada la altura mínima de relleno desde el pavimento al techo del prisma será de 60 cm.

Los conductos donde se alojarán los cables telefónicos tendrán un diámetro exterior de 11 cm y la separación entre los conductos será de 3 cm exteriormente.

Los conductos irán recubiertos con hormigón en masa HM-20, formando un prisma continuo.

Las arquetas donde se alojen los empalmes o derivaciones de los cables telefónicos han de ser construidos de acuerdo con los detalles adjuntos. Por estas arquetas sólo pasarán cables del servicio telefónico.

Las cámaras de registro se construirán con sus paredes principales de hormigón armado, serán de hormigón en masa las destinadas a entradas de conductos. Los suelos serán de hormigón en masa o armado, según los casos y los techos se construirán siempre de hormigón armado a base de placas de hormigón pretensado o con construcción "in situ".

Los armarios serán a base de barras corrugadas. El hormigón empleado será HA-20.

Las arquetas se construirán de hormigón armado con barras corrugadas de diámetro 6 y de hormigón de HA-20 de resistencia característica. Los techos están constituidos por tapas metálicas convenientemente ancladas a las paredes mediante tacos y tornillos.

Las canalizaciones laterales proyectadas desde cámaras o arquetas a edificios deben terminarse en puntos tales que la conexión con los armarios para

230

distribución de la red interior sea de la menor longitud posible, es decir, la entrada en los edificios deberá realizarse en un punto próximo al previsto para la instalación del armario citado.

Si la fase de construcción de los edificios no permite terminar las canalizaciones laterales citadas en el interior de los mismos, se acabarán los conductos en unas arquetas de señalización de ladrillo, desde donde se prolongarán en su día hasta los armarios de distribución de la red interior.

Se comunicará a la Compañía que resulte adjudicataria del servicio la fecha de comienzo de la obra para su supervisión y vigilancia, como medida previa a su posterior aceptación.

g) Red de gas natural

El esquema de la red de gas natural se incluye en el plano nº IS.5 La acometida se efectúa a partir de la red general desde el extremo Norte del sector, y cerrando un anillo con la conducción existente en la M-856.

La correspondiente red de gas natural se calculará y dimensionará en el Proyecto de Urbanización.

h) Otros servicios.

Para los servicios no contemplados en estas Normas, los Proyectos de Urbanización se adecuarán a las regulaciones y criterios que, al respecto, se establezcan por los Servicios Técnicos Municipales.

i) Plantaciones.

Los aspectos relativos a las plantaciones, al igual que los referentes al trazado, pavimentación y definición de las distintas infraestructuras de urbanización, deberán concebirse y proyectarse desde una perspectiva unitaria, siendo el Proyecto de Urbanización la figura adecuada a este fin.

La elección de las especies se hace en función de las características del terreno y de las climáticas, considerando igualmente la influencia del tipo de plantación en la forma e imagen final del espacio público a proyectar. También estará condicionada por otros factores, tales como la situación de los árboles en relación a las construcciones y a los espacios abiertos, la escala de los edificios y las especies existentes en la zona. En este sentido, los árboles serán, predominantemente, de especies caducifolias que crean sombras densas en verano y permiten el asoleo en invierno.

El arbolado se plantará en los alcorques previstos con este fin en las calles, para formar alineaciones o masas vegetales.

Los árboles (que constituyen alineaciones en las calles y paseos) tendrán el tronco recto, recomendándose una altura entre 3 y 4 m. Su circunferencia estará comprendida entre 16 y 17 cm, medido a 1 m de altura del suelo. Se aconseja situar alrededor del tronco del árbol una protección durante el primer año de plantación.

El marco de plantación, es decir, la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 5 m y el máximo de 10 m.

El volumen de excavación necesario para realizar la plantación no será menor de 1 m³. Si el árbol se planta en alcorque, la superficie de éste último no será inferior a 1 m². La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

En algunas ocasiones el uso de determinadas plantas puede resultar eficaz, cara a lograr una superior estabilidad de los taludes resultantes de la urbanización. A este fin se elegirán, preferentemente, plantas tapizantes, cuyas raíces penetran y cohesionan el terreno, pudiéndose igualmente utilizar otras clases de arbustos.

Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base. El volumen mínimo de excavación para plantarlos será de 0,25 m³ y la profundidad mínima será de 0,40 m.

Las plantaciones de césped no son recomendables en el sector y en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Caso de producirse esta última circunstancia, se sustituirán por plantas tapizantes u otro tipo de arbustos. Las plantas tapizantes requieren además una conservación menor, pero debe prohibirse el acceso a las zonas en donde se encuentren, al igual que sucede con los arbustos.

La elección de las especies de arbolado y arbustos tendrá en cuenta su carácter de autóctonas y, en todo caso, han de prevalecer aquellas que requieran un escaso consumo de agua.

j) Señalización viaria.

En este capítulo se prevé la señalización horizontal de viales, aparcamientos y pasos de peatones, así como la señalización vertical de toda el área de ejecución.

La señalización horizontal se preverá mediante trazos, figuras y letras, de tamaño y ancho homologado por la Dirección General de Tráfico y cuyos detalles y situación en la calzada figurarán en los planos correspondientes del Proyecto de Urbanización.

Estas señales se refieren a la de ceda el paso, preaviso para paso de peatones, flechas de dirección, paso de peatones, aparcamiento en línea, stop, y marcas transversales de detención.

La señalización vertical se corresponde con la colocación de placas tipo código homologadas por la Dirección General de Tráfico, recibidas a postes de acero galvanizado y empotradas en zapatas de hormigón en masa.

La ubicación y tipos de señales se definirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización, conforme a lo especificado por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (Norma 8.2.-IC).

La vía pecuaria que atraviesa el sector se señalizará con elementos específicos homologados por la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica

k) Supresión de barreras arquitectónicas.

Se tendrá en cuenta el desplazamiento de personas de movilidad reducida, y, a tal efecto, se estará a lo dispuesto en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de aplicación en la Comunidad de Madrid.

Artículo 2.1.5 Conservación de la urbanización

Se constituirá una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización en la que se integren los propietarios del sector, que se ocupe del mantenimiento de la urbanización una vez que sea recibida por el Ayuntamiento.

TÍTULO 3.- NORMAS DE EDIFICACION. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO.

Artículo 3.1.1 Objeto. Remisión al Plan General y al Plan de Sectorización

Tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación en el ámbito del Plan Parcial, y se adoptan como propias las Normas Generales de la Edificación del Plan de Sectorización del sector PAU-5, en el que a su vez se recogen las correspondientes del Plan General.

El Plan Parcial introduce ex novo la regulación de las condiciones sobre protección de vibraciones en los edificios y protección contra la contaminación acústica, esta última derivada de la zonificación de áreas de sensibilidad acústica establecida en el Plan de Sectorización.

Artículo 3.1.2 Condiciones sobre protección de vibraciones en los edificios

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, ninguna fuente vibrante podrá transmitir unos niveles al ambiente interior cuyo índice de percepción vibratoria K superen los valores establecidos en la siguiente tabla:

Área de sensibilidad acústica	Uso del recinto	Valores límite expresados en unidades K	
		Período diurno	Período nocturno
Tipo VI (Área de trabajo)	Docente	2	2
Tipo VI (Área de trabajo)	Cultural	2	2
Tipo VI (Área de trabajo)	Oficinas	4	4
Tipo VI (Área de trabajo)	Comercios	8	8
Tipo VII (Área de vivienda)	Residencial servicios	4	2
Tipo VII (Área de vivienda)	Hospedaje	4	2

K es la intensidad de percepción de vibraciones, definida como un parámetro subjetivo experimental que permite evaluar la sensación frente a las vibraciones de los seres humanos, mediante la medida de la aceleración vibratoria en el rango comprendido entre 1 y 80 Hz.

A efectos de determinar los niveles de transmisión de vibraciones al ambiente interior, la evaluación del parámetro K se hará según el procedimiento establecido en los Anexos Sexto y Séptimo del citado Decreto 78/1999.

Artículo 3.1.3 Zonificación acústica

A efectos de aplicación del Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, las áreas de sensibilidad acústica definidas en el sector PAU-5 son las que se expresan gráficamente en el plano nº PA.1 · "Delimitación de las áreas de sensibilidad acústica".

TÍTULO 4.- NORMAS DE EDIFICACIÓN. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.

Artículo 4.1.1 Condiciones Técnicas

Será de aplicación lo dispuesto en las Ordenanzas específicas del Ayuntamiento de Móstoles, complementada por los siguientes condicionantes:

- Alineaciones y rasantes: Son las señaladas en los planos OP.4.A y OP.4.B., relacionándolos con los planos OP.5.A, OP.5.B. y OP.5.C.
El Proyecto de Urbanización concretará con mayor precisión las rasantes establecidas en este Plan Parcial.

234

- Cimentación: Las cimentaciones de los muros o pilares que lindan con la vía pública no podrán tener menos de un metro de profundidad. Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir de la alineación exterior.
- Prohibición de ocupación de terreno vial: No podrá sobresalir fuera de las alineaciones oficiales ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción.
- Ocupación de la vía pública por causa de las obras: En caso de ser necesaria la colocación de vallas en la vía pública, se solicitará del Ayuntamiento, el oportuno permiso de ocupación. La licencia señalará en función de la anchura de la vía y de su tráfico, tanto peatonal como de vehículos, la porción de la misma que puede ser ocupada. Este permiso caducará con la terminación de las obras.

En todo caso deberá quedar libre o habilitado un paso peatonal de 1 m de ancho como mínimo, debidamente enlazado con las aceras existentes antes y después de la zona ocupada.

Si dicho paso no pudiera establecerse sobre la acera, por resultar la misma totalmente ocupada, deberá el interesado habilitar un paso artificial, debidamente protegido y señalizado, que cumpla las características señaladas.

La ocupación de vía pública habrá de cesar antes de la finalización de las obras si hubiere desaparecido su necesidad, en cuyo caso, se adoptarán por el interesado las medidas de protección para los usuarios de la vía pública que sean precisas.

Por la Alcaldía se determinará el momento en que esta ocupación habrá de desaparecer.

La vía pública deberá dejarse en perfectas condiciones y reparados los desperfectos que su ocupación hubiere ocasionado.

- Desperfectos en servicios públicos: Si durante la ejecución de las obras o posteriormente por causas imputables a las mismas, o por mala calidad de la construcción, se produjeran desperfectos de elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a costa del Promotor de las obras.
- Materiales de fachada: Se emplearán en el exterior de los inmuebles materiales de buena calidad. Quedan prohibidos los que, por su permeabilidad, blandura o mal agarre, puedan perjudicar la seguridad de la vía pública.
- Injertos y acometidas a los servicios de urbanización: Los injertos y acometidas a los servicios de redes de distribución de agua o de

evacuación de residuos se efectuarán de acuerdo con las instrucciones que señalen los servicios técnicos competentes. Realizadas estas operaciones no se ocultarán hasta que merezcan su aprobación por los mismos técnicos.

La unión definitiva de estos injertos a las redes generales se efectuará por el personal de las Compañías suministradoras de los servicios una vez otorgada la licencia de primera utilización.

- Limpieza de obras: No se permitirá en ningún caso depositar escombros, tierras ni materiales en la vía pública. Los frentes de las obras deberán permanecer limpios permanentemente.

El propietario de la obra igualmente será responsable de la suciedad que puedan producir los vehículos que transportan materiales provenientes de las mismas y deberá adoptar las medidas necesarias para su limpieza.

- Derribos: En el interior de las edificaciones pueden hacerse los derribos autorizados a cualquier hora siempre que no causen molestias.

Queda prohibida la utilización de explosivos salvo en casos muy especiales que necesitarán de autorización específica.

Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.

- Desvío de conducciones: Cuando en la ejecución de una determinada obra sea necesario proceder al desvío de conducciones de alcantarillado, abastecimiento de agua, iluminación, telefonía, gas natural y transporte eléctrico en baja, bien por la modificación de alineaciones o por otra razón, se procederá a su realización a costa de la citada obra conforme al correspondiente proyecto técnico que habrá de contar con aprobación municipal.

TÍTULO 5.- NORMAS DE EDIFICACIÓN. CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

Artículo 5.1.1 Condiciones de volumen.

No se establece el número máximo de edificios de uso tecnológico industrial, centros de servicios, de uso tecnológico terciario y de equipamientos, a construir en el ámbito del Plan Parcial. El Plan de Sectorización no limita ni el volumen ni la superficie máxima edificable, y únicamente establece el aprovechamiento unitario de reparto, $AUR=0,493595 \text{ m}^2\text{eIND/m}^2\text{s}$, y el uso global productivo, que a su vez este Plan Parcial pormenoriza en el Tecnológico Industrial, Centros de Servicios y Tecnológico Terciario, y concreta la superficie máxima edificable en el sector en $256.517\text{m}^2\text{e}$, repartida

236

respectivamente para cada uno de estos usos en 153.885,10m²e, 33.484,55m²e y 66.544,75m²e, más 2.602,60 m²e de margen disponible para distribuir entre uno o varios de dichos usos, en su caso, mediante una modificación del Plan Parcial o un Estudio de Detalle.

Se excluye del cómputo de la superficie máxima edificable asignada a cada zona de ordenanza la correspondiente a los sótanos y semisótanos que se destinen a garaje o instalaciones propias de los edificios.

Artículo 5.1.2 Alineaciones y rasantes.

Son las establecidas en los planos OP.4.A y OP.4.B relacionándolos con los planos OP.5.A, OP.5.B y OP.5.C de perfiles longitudinales y secciones transversales.

El Proyecto de Urbanización podrá establecer ajustes en las rasantes de las calles y sus secciones transversales que no alteren los criterios definidos en este Plan Parcial.

Artículo 5.1.3 Altura máxima sobre rasante. Número de plantas.

Parque tecnológico industrial:	IV plantas (B + III)
Parque tecnológico terciario:	V plantas (B + IV)
Centro de servicios:	V plantas (B + IV)
Equipamientos:	III plantas (B + II)

Artículo 5.1.4 Condiciones higiénicas

Son la establecidas en la Normativa del Plan de Sectorización, en el Plan General y en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1.944 y además las siguientes:

Condiciones de los locales habitables

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un sexto y a un octavo de la que tenga la planta del local, respectivamente, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de ocho metros. El resto de condiciones se regula en las presentes Normas para cada uso concreto.

Sótanos y semisótanos

Deberán tener ventilación suficiente. La altura libre no podrá ser inferior a dos metros y cincuenta centímetros.

Artículo 5.1.5 Condiciones de accesibilidad.

Las establecidas en el Real Decreto 556/1.989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios y en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de aplicación en la Comunidad de Madrid.

Artículo 5.1.6 Condiciones de uso.

- a) Uso global: Productivo (industria limpia, al tecnología, investigación y desarrollo)
- b) Usos permitidos: Se especifican en las normas particulares de cada zona.
- c) Todos los usos productivos que se desarrollan en el sector, incluso los usos permitidos que complementan a los característicos, y con la excepción del uso aparcamiento, se desarrollarán en el interior de un edificio cerrado y cubierto.
- d) Usos prohibidos: todos aquellos que no se relacionan específicamente en las normas zonales particulares, y específicamente cualquier industria molesta, insalubre y contaminante.

Artículo 5.1.7 Condiciones de conservación y mantenimiento.

Son las establecidas en el Plan de Sectorización, en el Plan General y, además, las siguientes:

La conservación de espacios libres abiertos no públicos

Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no sean de cesión al Ayuntamiento, deberán ser conservadas debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

Protección del arbolado

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo y sea necesaria su eliminación, se procurará que afecte a los de menor edad y porte y se preverá, en todo caso, para las especies de medio y gran porte, su escayolado de raíces y posterior trasplante a las zonas de espacios libres o a los espacios no edificados de las parcelas

Durante el transcurso de las obras se dotará a los troncos del arbolado, y hasta una altura mínima de 180 centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

Conservación de edificios

Las fachadas de los edificios públicos y privados, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su adecuado tratamiento, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda. Todos los paramentos al descubierto deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas.

Artículo 5.1.8 Condiciones estéticas.

Fachadas

Se utilizarán materiales de reconocida calidad y buen aspecto, prohibiéndose expresamente los cerramientos de bloque visto de mortero de hormigón de color gris y los enfoscados sin pintar.

Se prohíbe la colocación adosada a las fachadas de maquinaria de cualquier tipo.

Carpinterías

Se prohíbe la utilización en fachadas del aluminio en su color salvo que se integre adecuadamente en la composición general del edificio.

Cubiertas

Serán planas o inclinadas, prohibiéndose el acabado con placas de fibrocemento o materiales similares y tendiéndose al uso de tejas cerámicas, pizarra o chapa metálica prelacada.

Artículo 5.1.9 Cerramiento de parcelas.

Respecto a la red viaria pública: cierres macizos opacos hasta un máximo de 120 centímetros.

Respecto al resto de linderos: la cota de coronación de los muros de los testereros de las parcelas no superará la rasante correspondiente a la calle más alta de entre aquella a la que da frente la parcela y la calle opuesta de la manzana, medida en el punto medio del frente de la parcela y perpendicularmente a la alineación. A partir de la coronación del muro así definido se admiten únicamente cierres diáfanos, celosías, setos vegetales o tipos similares, sin superar los 220 centímetros.

El cerramiento de los muros laterales resultará del acuerdo entre el muro del frente y el del lindero testero.

TÍTULO 6.- RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 6.1.1 Remisión al Plan General y al Plan de Sectorización.

A efectos de estas Normas Urbanísticas, la clasificación y regulación pormenorizada de los usos será la que se expresa en el epígrafe 3.2.6 "Condiciones de Uso" de las Normas Urbanísticas del Plan General, a su vez complementada en el epígrafe 3.3.3 "Normas de usos..." del Plan de Sectorización, y con las particularidades y limitaciones establecidas en este Plan Parcial.

TÍTULO 7.- NORMAS COMPLEMENTARIAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS DERIVADAS DEL INFORME DEFINITIVO DE ANÁLISIS AMBIENTAL Y DE LOS INFORMES SECTORIALES.

Artículo 7.1.1 Vías Pecuarias

- 1.- El Proyecto de Urbanización del sector preverá la pavimentación distintiva de la vía pecuaria Vereda Segoviana en el cruce con las calles del sector.

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

- 2.- Normas para el uso del dominio público pecuario.
 - A.- 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).
 - B.- El suelo de las vías pecuarias no genera aprovechamiento urbanístico, ni se considera suelo de cesión, ni computa a efectos de los estándares mínimos exigibles para redes por la legislación urbanística.
 - C.- Respecto 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 (grafiando 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 pretende construir ROTONDAS se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, 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.
- D.- La modificación de trazados originada por cualquier motivo no será efectiva hasta que sean aprobadas por el Órgano competente en materia de vías pecuarias.
- E.- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc), se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el Órgano competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- F.- La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que se proponga, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.
- G.- 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.

Artículo 7.1.2 Evaluación Ambiental

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

Artículo 7.1.3 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.

Artículo 7.1.4 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.

Artículo 7.1.5 Infraestructuras eléctricas

Todas las nuevas instalaciones de cableado eléctrico serán subterráneas.

Artículo 7.1.6 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.

Artículo 7.1.7 Vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento

Todos los caudales de vertidos líquidos procedentes de las actividades 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.

Artículo 7.1.8 Publicidad y antenas

La colocación de publicidad empresarial y antenas de telefonía móvil o parabólica dentro del sector se hará con el máximo respeto a las condiciones del entorno, al objeto de conseguir un ambiente urbano armonioso y de calidad.



Artículo 7.1.9 Abastecimiento de agua.

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.

TITULO 8 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA**CAPÍTULO 8.1 DEFINICIÓN DE LAS ZONAS****Artículo 8.1.1 Definición**

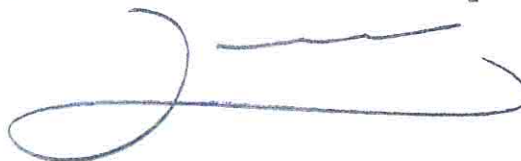
Las áreas de usos homogéneos que se califican en el presente Plan Parcial aparecen grafiadas en el plano OP.1 de Calificación pormenorizada de los usos del suelo, y la Normativa Particular específica de aplicación en cada una de ellas, es la siguiente:

CAPÍTULO 8.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RED VIARIA**Artículo 8.2.1 Definición y Carácter**

1. Constituye el conjunto de espacios así calificados en el plano OP.1, organizados para facilitar la movilidad de automóviles y el acceso peatonal a las distintas zonas.
2. Suelo con carácter de dominio y uso públicos, constitutivo de la red de infraestructura viaria de niveles supramunicipal y general.

Artículo 8.2.2 Clases

1. Red supramunicipal: glorieta y ampliación de la glorieta en la M-856.
2. Red general: Calles y aceras.



Artículo 8.2.3 Usos

1. El uso característico es de tránsito rodado y circulación peatonal en las aceras.
2. Usos permitidos:
 - Espacios libres.
 - Instalaciones relacionadas con el transporte urbano.
 - Pequeños kioscos (prensa, ONCE, ...).

Artículo 8.2.4 Afección al dominio público pecuario.

Las calles del sector que atraviesen la vía pecuaria Vereda Segoviana cumplirán las normas establecidas en el anterior artículo 7.1.1.

Quedarán en todo caso garantizados mediante el adecuado diseño de las características técnicas de los cruces, el ejercicio de los usos legales de la Vereda.

CAPÍTULO 8.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ESPACIOS LIBRES DE LA PROTECCIÓN DE LA N-V**Artículo 8.3.1 Definición y Carácter**

1. Áreas libres de edificación de dominio y uso públicos destinadas a la protección y ampliación de la autopista N-V y así calificadas en el plano OP.1.
2. Suelo con carácter de dominio y uso públicos constitutivo de la red de espacios libres e infraestructuras de comunicaciones de nivel supramunicipal.

Artículo 8.3.2 Usos

Sobre estos espacios se admiten únicamente los usos que justifican su calificación, por tanto, tránsito rodado y elementos de servicio de la autopista y espacios libres.

No se permite edificación de cualquier tipo.

CAPÍTULO 8.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES ARBOLADOS**Artículo 8.4.1 Definición y Carácter**

1. Áreas libres de edificación destinadas a la plantación de especies vegetales necesarias para la adecuada salubridad y esparcimiento y recreo de la población y así calificados en el plano OP.1..

2. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso públicos, constitutivos de la red de espacios libres de niveles general y local.

Artículo 8.4.2 Clases

1. Red general de espacios libres.
2. Red local de espacios libres.

Artículo 8.4.3 Condiciones sobre la ordenación

1. Tipología de edificación: aislada.
2. Parcelación: Los espacios libres están integrados por dieciocho parcelas, cuya superficie total es 90.380,23 m²s, correspondiendo a la red general una superficie de 51.669,73 m²s y a la red local 38.710,50 m²s.
3. Alineaciones públicas: las señaladas en los planos OP.4.A y OP.4.B de alineaciones y rasantes.
4. Cerramientos de parcela: no se permiten.

Artículo 8.4.4 Condiciones de volumen

1. Edificabilidad máxima: 0,02 m² edificables por cada m² de suelo del conjunto de parcelas netas, con un máximo en el sector de 1.807,60 m² edificables.
2. Ocupación máxima: se establece un coeficiente de ocupación del 2 por ciento de la superficie de suelo de las parcelas netas.
3. Altura máxima de cornisa (H): una planta (I) y 3,60 m.
4. Retranqueos: no se establecen.

Artículo 8.4.5 Condiciones estéticas y de composición

La edificación deberá adaptarse al carácter especial del ámbito donde se ubique.

Artículo 8.4.6 Condiciones de uso

1. Uso característico: Espacios libres.
2. Usos permitidos:
 - Pequeños kioscos (prensa, ONCE, kioscos de temporada ...).

CAPÍTULO 8.5 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA EQUIPAMIENTOS SOCIALES

Artículo 8.5.1 Definición y Carácter

1. Áreas ocupadas por edificaciones destinadas a Equipamientos sociales y servicios públicos para uso empresarial, tecnológico, social, deportivo, comercial público y cualesquiera otros de utilidad pública.
2. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso públicos, constitutivos de la red de equipamientos sociales de nivel general.

Artículo 8.5.2 Condiciones sobre la ordenación

1. Tipología de la edificación: aislada.
2. Parcelación: dos parcelas de superficie total 76.955,10 m².
A efectos de segregaciones, no se establece parcela mínima .
3. Alineaciones públicas: las señaladas en los planos nº OP.4.A y OP.4.B, de alineaciones y rasantes.

Artículo 8.5.3 Condiciones sobre el volumen

1. Edificabilidad máxima: la que resulte necesaria para la implantación del equipamiento público que se instale, establecida justificadamente de acuerdo con la normativa sectorial que sea de aplicación.
2. Ocupación máxima: no se establece.
3. Altura máxima de cornisa (H): tres plantas (Bajo + II) y 12,50 m.
Se permitirá sobrepasar esta altura (en plantas y metros), si así lo requiere la actividad a desarrollar.
4. Posición de la edificación respecto a la alineación pública:
 - Red viaria: no se establece retranqueo.
 - Zonas verdes y espacios libres: no se establece retranqueo.
5. Separación a linderos: mínimo 6 m.
6. Separación entre edificios dentro de una misma parcela: no se establece.



Artículo 8.5.4 Condiciones de uso

1. El uso característico es el de Equipamiento público.
2. Usos pormenorizados:
 - Centros de empresas,
 - Centros tecnológicos,
 - Institutos universitarios,
 - Actividades de formación y de investigación,
 - Administrativo,
 - Ocio,
 - Recintos feriales,
 - Cualquier otro equipamiento de utilidad pública.
3. Usos permitidos, y en cualquier situación:
 - Hostelería (comedores universitarios y de empresas),
 - Comercial (pequeño comercio), vinculado a los usos característico y pormenorizados,
 - Garaje-aparcamiento en general y edificios de garaje-aparcamiento, vinculados a los usos característico y pormenorizados,
 - Espacios libres y equipamientos deportivos,
 - Servicios urbanos e infraestructurales.
 - Otros usos relacionados con la actividad principal.
4. Usos prohibidos: los restantes. En particular aquellos usos cuyos requerimientos ambientales de contaminación acústica sean inferiores a los establecidos en la zonificación acústica contenida en el plano PA.1
5. El 15% del suelo libre de las parcelas deberá ajardinarse. En el suelo libre restante se procurará el empleo de pavimentos drenantes

Artículo 8.5.5 Dotación de aparcamiento

Se exige al menos una plaza y media de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 100 m² edificadas en los usos pormenorizados y permitidos.

Se incluirán en la ordenación de los aparcamientos al aire libre plantaciones de arbolado con el fin de conformar pantallas visuales.

CAPÍTULO 8.6 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SERVICIOS URBANOS**Artículo 8.6.1 Definición y Carácter**

1. Conjunto de espacios así calificados en el plano OP.1 organizados para facilitar los accesos dentro del sector a las distintas zonas y el aparcamiento de vehículos.

2. Suelo con carácter de uso y dominio públicos constitutivo de la red de servicios urbanos de nivel local.

Artículo 8.6.2 Usos

1. El uso característico es el acceso rodado y peatonal y, en los lugares adecuados, el aparcamiento de vehículos.
2. Usos permitidos:
 - Espacios libres,
 - Instalaciones relacionadas con el transporte urbano,
 - Pequeños kioscos (prensa, ONCE, ...)

CAPÍTULO 8.7 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARQUE TECNOLÓGICO INDUSTRIAL

Artículo 8.7.1 Definición y Carácter

1. Áreas ocupadas por edificaciones aisladas destinadas a Parque Tecnológico Industrial, para uso empresarial, tecnológico e industrial.
2. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privados.

Artículo 8.7.2 Condiciones sobre la ordenación

1. Tipología de la edificación: aislada.
2. Parcelación:
A efectos de segregaciones, se establece una parcela mínima de 2.500 m², con un frente mínimo a vía pública de 35 m; para el caso de implantación de servicios urbanos e infraestructurales la parcela será la necesaria en función del servicio de que se trate.
3. Alineaciones públicas: las señaladas en los planos nº OP.4.A y OP.4.B de alineaciones y rasantes.

Artículo 8.7.3 Condiciones sobre el volumen

1. Edificabilidad máxima: 0,65 m² edificables por cada m² de suelo de parcela neta.
2. Ocupación máxima: se establece un coeficiente de ocupación del 55 por ciento de la superficie del suelo de la parcela neta.
3. Altura máxima de cornisa (H): cuatro plantas (bajo+III) y 16,00 m.
En los edificios característicos y más singulares del Parque Tecnológico Industrial se permitirá sobrepasar esta altura, si así lo requiere la

actividad a desarrollar en el edificio, y siempre sin superar la superficie máxima edificable asignada a la parcela.

4. Posición de la edificación respecto a la alineación pública:
 - Red viaria: retranqueo mínimo de 10 m,
 - Zonas verdes y espacios libres, Vereda y límite del Sector: retranqueo mínimo de 6 m.
5. Separación a linderos: mínimo 5 m.
6. Separación entre edificios dentro de una misma parcela: no se establece.

Artículo 8.7.4 Condiciones de uso

1. El uso característico es el de Parque Tecnológico Industrial.
2. Usos pormenorizados:
 - Actividades empresariales y tecnológicas,
 - Producción industrial,
 - Almacenaje y distribución en exclusiva en parcelas de superficie menor de 3.000 m²,
 - Reparación y tratamiento de productos,
 - Producción artesanal y oficios artísticos,
 - Industria de servicios,
3. Usos permitidos, y en cualquier situación:
 - Comercial, como exposición y venta en relación con el proceso de producción del edificio, con un máximo del 30% de la superficie construida asignada a la parcela,
 - Oficinas
 - Garaje-aparcamiento en general y edificios de garaje-aparcamiento.
 - Espacios libres y equipamientos de cualquier tipo.
 - Servicios urbanos e infraestructuras.
 - Otros usos relacionados con la actividad principal.
4. Usos prohibidos: los restantes y expresamente bares, restaurantes y venta directa al público.
5. El 10% del suelo libre de las parcelas deberá ajardinarse; en las parcelas de entre 2.500 y 3.500 m²s se permitirá, en lugar de superficies ajardinadas, el uso de pavimentos filtrantes. En el suelo libre restante se procurará el empleo de pavimentos drenantes.

Artículo 8.7.5 Dotación de aparcamiento

Se exige al menos una plaza y media de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 100 m² edificados en los usos pormenorizados y permitidos.

Se incluirán en la ordenación de los aparcamientos plantaciones de arbolado con el fin de conformar pantallas visuales.

Artículo 8.7.6 Posible creación de un minipolígono en las Parcelas 5.2 y 5.3 del plano OP.1.A de Parcelación Indicativa

En las parcelas 5.2 y 5.3 del plano OP.1.A. de Parcelación Indicativa, con una superficie total de 18.716 m², se establece la posibilidad de realizar un minipolígono. Se mantienen los parámetros urbanísticos de esta Ordenanza con las siguientes condiciones específicas:

Artículo 8.7.6.1 Definición y Carácter

1. Área ocupada por edificaciones adosadas destinadas a Parque Tecnológico Industrial, para uso empresarial, tecnológico e industrial, destinada a satisfacer la demanda de empresas de pequeño tamaño.
2. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privados.

Artículo 8.7.6.2 Condiciones de desarrollo

1. Para el desarrollo del minipolígono, será preceptiva la aprobación previa de un Estudio de Detalle, que definirá los volúmenes edificables y señalará las alineaciones y rasantes interiores en el ámbito completo del minipolígono. Contemplará también una parcelación indicativa.
2. Las condiciones de la edificabilidad total, la ocupación máxima en planta y los retranqueos de la edificación, serán las que resultare de la aplicación de las condiciones particulares de esta Ordenanza de Parque Tecnológico Industrial a la superficie total de la parcela del minipolígono. Estas condiciones, complementadas con las que se regulan en este artículo, dará lugar a una edificabilidad máxima en cualquier caso no superior a la establecida en la Ordenanza (Artículo 8.7.3).
3. El ámbito completo del minipolígono habrá de desarrollarse mediante proyecto unitario, si bien podrá ejecutarse por fases que serán definidas en el propio proyecto. En cualquier caso la urbanización interior del minipolígono habrá de realizarse mediante proyecto único y ejecutarse en su totalidad en la primera fase.
4. Se dispondrá un máximo de dos accesos al interior del minipolígono desde la vía pública.

250

5. Las condiciones de circulación interior vendrán determinadas en el Estudio de Detalle, que establecerá el ancho del viario interior y los radios de giro, garantizando la correcta circulación y estacionamiento de los vehículos. El viario interior podrá ocupar los espacios de retranqueo de la edificación. Los valores mínimos que habrán de tenerse en cuenta para el dimensionamiento del viario serán:
 - Ancho mínimo de vías: 9 m.
 - Radio de curvatura exterior mínimo: 17 m.
 - Pendiente inferior al 12%
6. Una vez urbanizado se podrá segregar en parcelas mínimas de carácter privativo de 200 m² y máximas de 1.000 m². Esta superficie se entenderá a los efectos de la asignación privativa de usos, con independencia de la participación de cada propiedad en los espacios y elementos comunes, red viaria, infraestructuras y aparcamientos.

Artículo 8.7.6.3 Condiciones sobre la ordenación

1. Tipología de la edificación: adosada.
2. El ámbito del minipolígono –la suma de las parcelas 5.2 y 5.3 del plano OP.1.A de la Parcelación Indicativa- constituirá una parcela indivisible.
3. Alineaciones públicas exteriores: las señaladas en los planos nºs OP.4.A y OP.4.B de alineaciones y rasantes.

Artículo 8.7.6.4 Condiciones sobre el volumen

Altura máxima de cornisa (H): dos plantas (bajo+I) y 10,00 m.

Artículo 8.7.6.5 Condiciones de uso

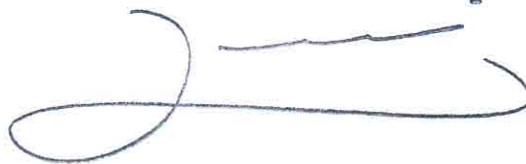
Los establecidos en el Artículo 8.7.3 salvo en el pormenorizado de:

- Almacenaje y distribución en exclusiva en edificios con superficie construida menor de 500 m².

Artículo 8.7.6.6 Dotación de aparcamiento

Se exige al menos una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificadas dentro del total de la superficie del minipolígono.

Se incluirán en la ordenación de los aparcamientos plantaciones de arbolado con el fin de conformar pantallas visuales.



Artículo 8.7.6.7 Tamaño de naves

- Mínima: 200 m² de superficie de ocupación en planta.
8 metros de frente de fachada mínimo.
Máxima: 1.000 m² de superficie de ocupación en planta.

Artículo 8.7.6.8 Conservación y mantenimiento

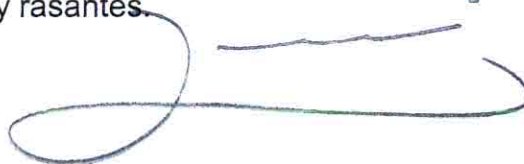
Los propietarios de los solares resultantes deberán constituirse en una comunidad de propietarios, a la que le corresponderá el deber de conservación de la urbanización interior del minipolígono, con sus infraestructuras y zonas comunes; y su participación como una única unidad, en la Entidad de Conservación del Parque "Móstoles Tecnológico", según recoge el artículo 2.1.5 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

CAPÍTULO 8.8 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARQUE TECNOLÓGICO TERCIARIO**Artículo 8.8.1 Definición y Carácter**

1. Áreas ocupadas por edificaciones destinadas a Parque Tecnológico Terciario, que comprende las actividades empresariales, de intercambios comerciales, oficinas y actividades de investigación y desarrollo (I+D) e industriales con un alto componente tecnológico.
2. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privados.

Artículo 8.8.2 Condiciones sobre la ordenación

1. Tipología de la edificación: aislada.
2. Parcelación:
A efectos de segregaciones, se establece una parcela mínima de 3.200 m² con un frente mínimo a vía pública de 40 m; para la implantación de servicios urbanos e infraestructurales, la parcela será la necesaria en función del servicio de que se trate.
Se admiten agrupaciones de actividades destinadas a usos homogéneos, dentro de la misma parcela, en locales o edificios de superficie edificada no inferior a 250m²e.
3. Se permite la división horizontal en la edificación con locales mínimos de 150 m².
4. Alineaciones públicas: las señaladas en los planos nº OP.4.A y OP.4.B, de alineaciones y rasantes.



Artículo 8.8.3 Condiciones sobre el volumen

1. Edificabilidad máxima: 1,15 m² edificables por cada m² de suelo de parcela neta.
2. Ocupación máxima: se establece un coeficiente de ocupación del 40 por ciento de la superficie de suelo de la parcela neta.
3. Altura máxima de cornisa (H): cinco plantas (Bajo + IV) y 20,00 m.
En los edificios característicos y más singulares del Parque Tecnológico Terciario se permitirá sobrepasar esta altura, en plantas y metros, si así lo requiere la actividad a desarrollar en el edificio, y siempre sin superar la superficie máxima edificable asignada a la parcela.
4. Posición de la edificación respecto a la alineación pública:
 - Red viaria en las fachadas a la N-V: retranqueo mínimo de 18 m.
 - Red viaria en el resto de fachadas: retranqueo mínimo de 10 m.
 - Zonas verdes y Espacios libres: retranqueo mínimo de 6 m.
5. Separación a linderos: mínimo 6 m.
6. Separación entre edificios dentro de una misma parcela: no se establece.

Artículo 8.8.4 Condiciones de uso

1. El uso característico es el de Parque Tecnológico Terciario.
2. Usos pormenorizados:
 - Actividades empresariales,
 - Investigación y desarrollo (I+D),
 - Actividades industriales con un alto componente tecnológico,
 - Oficinas, en general,
 - Bares y restaurantes,
 - Dotacional privado
3. Usos permitidos, y en cualquier situación:
 - Industria (industria de servicios),
 - Garaje-aparcamiento en general y edificios de garaje-aparcamiento, vinculados a los usos característicos y pormenorizados,
 - Espacios libres y equipamientos de cualquier clase,
 - Servicios urbanos e infraestructurales.
 - Otros usos relacionados con la actividad principal.
4. Usos prohibidos: los restantes.
5. El 15% del suelo libre de las parcelas deberá ajardinarse. De la superficie resultante se situará al menos la mitad en el frente de la

parcela a la vía pública. En el suelo libre restante se procurará el empleo de pavimentos drenantes.

Artículo 8.8.5 Dotación de aparcamiento

Se exige al menos una plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 50 m² edificados en los usos pormenorizados y permitidos.

De la dotación resultante se situará como máximo el 50 por ciento al aire libre, y se incluirán en la ordenación de los aparcamientos plantaciones de arbolado con el fin de conformar pantallas visuales.

CAPÍTULO 8.9 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ESPACIO LIBRE PRIVADO DE AMPLIACIÓN DE CENTRO TECNOLÓGICO EXISTENTE

Artículo 8.9.1 Definición y Carácter

1. Área libre de edificación destinada a la plantación de especies vegetales, complementaria de la instalación de Centro Tecnológico existente.
2. Suelo con carácter de dominio y uso privado.

Artículo 8.9.2 Condiciones de uso

Sobre estos espacios no se permite ningún uso distinto del de espacio libre.

CAPÍTULO 8.10 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CENTRO DE SERVICIOS

Artículo 8.10.1 Definición y Carácter

1. Áreas ocupadas por edificaciones destinadas a Centro de Servicios, que comprende las actividades empresariales de intercambios comerciales, oficinas, hostelería y servicios de automóvil.
2. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privados.

Artículo 8.10.2 Condiciones sobre la ordenación

1. Tipología de la edificación: aislada.
2. Parcelación:
A efectos de segregaciones, se establece una parcela mínima de 3.000 m² con un frente mínimo de 35 m; para la implantación de servicios

urbanos e infraestructurales, la parcela será la necesaria en función del servicio de que se trate.

Se admiten agrupaciones de actividades destinadas a usos homogéneos, dentro de la misma parcela, en locales o edificios de superficie edificada no inferior a 250 m²e.

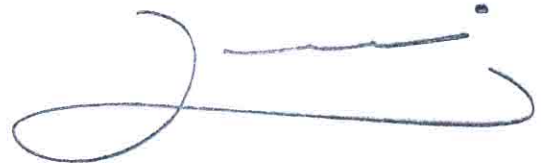
3. Alineaciones públicas: las señaladas en los planos nº OP.4.A y OP.4.B, de alineaciones y rasantes.

Artículo 8.10.3 Condiciones sobre el volumen

1. Edificabilidad máxima: 1,15 m² edificables por cada m² de suelo de parcela neta.
2. Ocupación máxima: se establece un coeficiente de ocupación del 40 por ciento de la superficie de suelo de la parcela neta.
3. Altura máxima de cornisa (H): cinco plantas (Bajo + IV) y 20,00 m.
En los edificios característicos y más singulares de Centros de Servicios se permitirá sobrepasar esta altura, en plantas y metros, si así lo requiere la actividad a desarrollar en el edificio, y siempre sin superar la superficie máxima edificable asignada a la parcela.
4. Posición de la edificación respecto a la alineación pública:
 - Red viaria en las fachadas a la A-5 y a las glorietas: retranqueo mínimo de 18 m.
 - Red viaria en el resto de fachadas: retranqueo mínimo de 10 m.
 - Zonas verdes y Espacios libres: retranqueo mínimo de 6 m.
5. Separación a linderos: mínimo 5 m.
6. Separación entre edificios dentro de una misma parcela: no se establece.

Artículo 8.10.4 Condiciones de uso

1. El uso característico es el de Centro de Servicios.
2. Usos pormenorizados:
 - Hostelería,
 - Estaciones de Servicios,
 - Servicios del automóvil,
 - Oficinas,
 - Talleres,
 - Reparación y tratamiento de productos,
 - Comercio en general, en parcelas de superficie menor de 3.000 m²,



- Bares y restaurantes,
3. Usos permitidos, y en cualquier situación:
- Industria (industria de servicios),
 - Garaje-aparcamiento en general y edificios de garaje-aparcamiento, vinculados a los usos característicos,
 - Espacios libres y equipamientos de cualquier clase,
 - Servicios urbanos e infraestructurales.
 - Deportivo.
 - Otros usos relacionados con la actividad principal.
4. Usos prohibidos: los restantes.
5. El 10% del suelo libre de las parcelas deberá ajardinarse. De la superficie resultante se situará al menos la mitad en el frente de la parcela a la vía pública. En el suelo libre restante se procurará el empleo de pavimentos drenantes.

Artículo 8.10.5 Dotación de aparcamiento

Se exige al menos una plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 50 m2 edificados en los usos pormenorizados y permitidos.

En el caso de que la o las parcelas de Centros de Servicios se destinen al uso hotelero, de la dotación resultante se situará como máximo el 50 por ciento al aire libre, y se incluirán en la ordenación de los aparcamientos plantaciones de arbolado con el fin de conformar pantallas visuales.

Artículo 8.10.6 Gasolineras

La concesión de autorización para la instalación de gasolineras requerirá el cumplimiento de las Normas específicas del Ayuntamiento de Móstoles y el acuerdo previo con el Ayuntamiento para su instalación.



3.- ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a small flourish.

3.- ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Se contempla en el artículo 49.d) de la LSCM 9/01 en cuanto al contenido, organización y gestión de la ejecución, lo que se desarrolla en el artículo 78.2 de la misma Ley a propósito de la ordenación pormenorizada. Se refiere a los plazos máximos y mínimos para:

- la ejecución del sector,
- la edificación de los solares,

en definitiva, es el antiguo Plan de Etapas del régimen anterior, complementado con los compromisos que asume la ejecución del sector y la evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

3.1 PLAN DE ETAPAS

El Plan de Etapas se establece para la realización de las obras de urbanización de forma coherente con las restantes determinaciones del Plan Parcial, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones de servicios comunitarios y de los elementos que componen las distintas redes de servicios, y en coherencia con lo establecido en el Programa de Actuación y Compromisos del Plan de Sectorización.

El Plan de Etapas consiste en un calendario en el que se desenvuelve la actividad urbanizadora y edificatoria que comprende la previsión de la duración temporal de las obras y de la puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a la Red de Equipamientos sociales, así como la posibilidad de alcanzar en el tiempo los niveles exigibles en los distintos servicios, a medida que avance la urbanización, y como requisito previo o simultáneo para la utilización edificatoria de los terrenos.

En este caso particular, el Plan Parcial del sector PAU-5, prevé una única unidad de ejecución y condiciona el desarrollo de la totalidad del sector.

Las etapas de urbanización y gestión se definen a continuación:



3.1.1 Fijación de plazos

CONCEPTO	PLAZOS MÁXIMOS
Presentación del Proyecto de Expropiación.	Cuatro meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial
Presentación del Proyecto de Parcelación.	Seis meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
Presentación del Proyecto de Urbanización.	Seis meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
Ejecución de la obra de Urbanización.	Treinta y seis meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
Solicitud de recepción de las obras de Urbanización.	Tres meses desde la finalización de las obras
Iniciación de la edificación.	A partir de la ejecución del movimiento de tierras de la urbanización, compactación y ejecución de la base de la red viaria, y la ejecución de las redes de abastecimiento de agua, riego, hidrantes contra incendios, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y gas, con un máximo de seis años.
Construcción de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la Urbanización	No se establece.

3.1.2 Actos previos a la ejecución

El Consorcio Urbanístico promotor ha de encargarse de la elaboración del Proyecto de Expropiación, el Proyecto de Parcelación y Adjudicación de las parcelas resultantes, y el Proyecto de Urbanización y tramitarlos. Ello permitirá conocer, por un lado los derechos que le corresponden en función de la superficie que aporta como beneficiario de la expropiación, una vez hechas todas las cesiones obligatorias al Ayuntamiento y a la Comunidad de Madrid y, por otro lado, los costes exactos de urbanización.

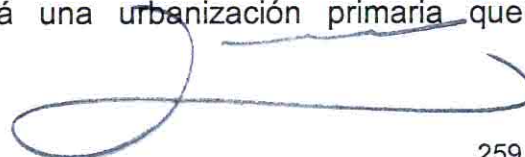
A partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial se presentarán en el Ayuntamiento el Proyecto de Expropiación, el Proyecto de Parcelación y Adjudicación de las parcelas resultantes, y el Proyecto de Urbanización, en los plazos antes establecidos.

3.1.3 Etapas de urbanización

Se prevé la ejecución de la urbanización en una etapa, si bien en dos fases sucesivas, hasta la consecución del total desarrollo del Plan Parcial.

3.1.3.1 Fase Primera

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente a la unidad de ejecución, se realizará una urbanización primaria que comprenda las siguientes operaciones:



- Movimiento de tierras, compactación y ejecución de la base de la red viaria, de la red peatonal y aparcamientos.
- Ejecución de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, saneamiento de aguas residuales y pluviales, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y gas natural.
- Labores de acondicionamiento y plantación de las especies vegetales incluidas en el acondicionamiento de la vía pecuaria Vereda Segoviana.

La urbanización primaria se realizará en un plazo máximo de veinte (20) meses contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

3.1.3.2 Fase Segunda

Efectuada la primera fase, se procederá a ejecutar la urbanización secundaria consistente en las restantes obras de urbanización, de conformidad con la normativa urbanística que sea de aplicación en virtud del presente Plan Parcial y a tenor de lo que disponga el Proyecto de Urbanización.

El comienzo de esta fase exige el haber alcanzado los niveles de los servicios y suministros previstos en este Plan Parcial para la primera fase.

La segunda fase se prevé se realice en dieciséis (16) meses contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Dentro de los tres meses siguientes a la fecha de terminación de las obras y recepción por el Consorcio Urbanístico se procederá al acto de recepción municipal de las mismas, y se formalizará mediante un Acta que será firmada por el promotor, el Director Facultativo de las Obras, el Contratista de las Obras y un representante municipal.

El plazo de garantía comenzará al día siguiente de la firma del acta de Recepción municipal y su duración se establecerá en el contrato de adjudicación de las obras, siendo siempre superior a 1 año.

3.1.4 Etapla edificatoria

Una vez realizada la primera fase de urbanización y simultánea o posteriormente a la realización de la segunda fase de urbanización, podrá comenzar la edificación.

Para la etapa edificatoria se ha previsto una duración temporal máxima de seis (6) años, para solicitar las licencias de edificación, contados a partir de la recepción de la urbanización por la Administración.

3.2 COMPROMISOS

El Plan de Sectorización del sector PAU-5 califica el suelo correspondiente a la red viaria, espacios libres arbolados y equipamientos de las redes de nivel supramunicipal y general, tanto exteriores como interiores al sector y determina la cesión correspondiente a la red de viviendas públicas o de integración social de nivel supramunicipal que se sustituye por su equivalente económico.

El Plan Parcial completa la calificación de los elementos de las redes públicas de espacios libres y servicios urbanos de accesos rodados y aparcamientos de nivel local.

3.2.1 Calificación del suelo correspondiente a las redes de nivel local

- Espacios libres arbolados:
Superficie de suelo = 38.710,50m²s
- Servicios urbanos de acceso rodado y aparcamientos:
Superficie de suelo = 44.197,71m²s

3.3 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

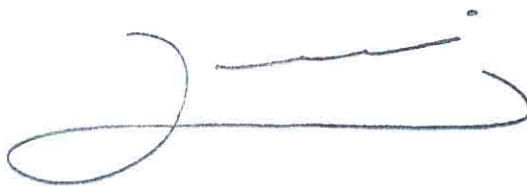
A continuación se evalúa económicamente la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización, tomando como base los precios de los materiales y mano de obra que rigen en la actualidad en el área de Móstoles.

En este sentido, se ha previsto un coste aproximado de ejecución de los espacios libres, de 15€/m²s y de 90€/m²s para la red de servicios.

Se ha previsto un gasto financiero para la ejecución del Plan Parcial de 393.672,00 €.

Los costes resultantes vienen a incrementar los correspondientes al sector establecidos en el Estudio de Viabilidad (económico-financiero) incluido en el Plan de Sectorización; allí se concluye la asignación de una carga económica al sector de 43.883.729,07 €.

De acuerdo con el desglose que se acompaña, la ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios en el interior del sector PAU-5 asciende a CUATRO MILLONES QUINIENTAS OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN (4.586.241) EUROS.



RESUMEN DE LA EVALUACIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN

Cap. 1	Movimiento de tierras, excavación y pavimentación	1.043.496 €
Cap. 2	Abastecimiento de agua.....	776.410 €
Cap. 3	Alcantarillado.....	748.450 €
Cap. 4	Energía Eléctrica.....	672.340 €
Cap. 5	Alumbrado Público	409.550 €
Cap. 6	Red de telefonía.....	237.110 €
Cap. 7	Gas Natural	209.595 €
Cap. 8	Jardinería, arbolado y mobiliario urbano	420.495 €
Cap. 9	Seguridad y salud	68.795 €
T O T A L		4.586.241 €

Sumando el coste de financiación, 393.672,00 €, asciende la ejecución, sin incluir el IVA, del Plan Parcial del sector PAU-5, a la cantidad de CUATRO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS TRECE (4.979.913,00 €) EUROS.

Las repercusiones previstas, considerando el total de la carga asignada al sector (Plan de Sectorización más Plan Parcial) son, por tanto, 43.883.729,07€+4.979.913€=48.863.642,07, son:

- Costes/superficie de suelo del sector más la red pública general exterior:

$$48.863.642,07 \text{ €} / 679.566,46 \text{ m}^2\text{s} = 71,90 \text{ €/m}^2\text{s}$$

- Costes/superficie de suelo de usos lucrativos, tecnológico industrial, centros de servicios y tecnológico terciario:

$$48.863.642,07 \text{ €} / 323.728,30 \text{ m}^2\text{s} = 150,94 \text{ €/m}^2\text{s}$$

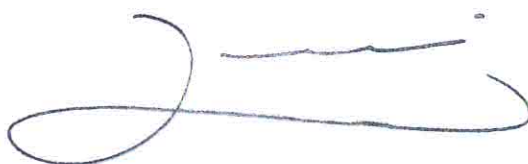
- Costes/superficie edificable neta de usos lucrativos, deduciendo el 10% municipal:

$$90\% \text{ s/} 256.517 \text{ m}^2\text{e} = 230.865,30 \text{ m}^2\text{e}.$$

$$48.863.642,07 \text{ €} / 230.865,30 \text{ m}^2\text{e} = 211,65 \text{ €/m}^2\text{e}.$$

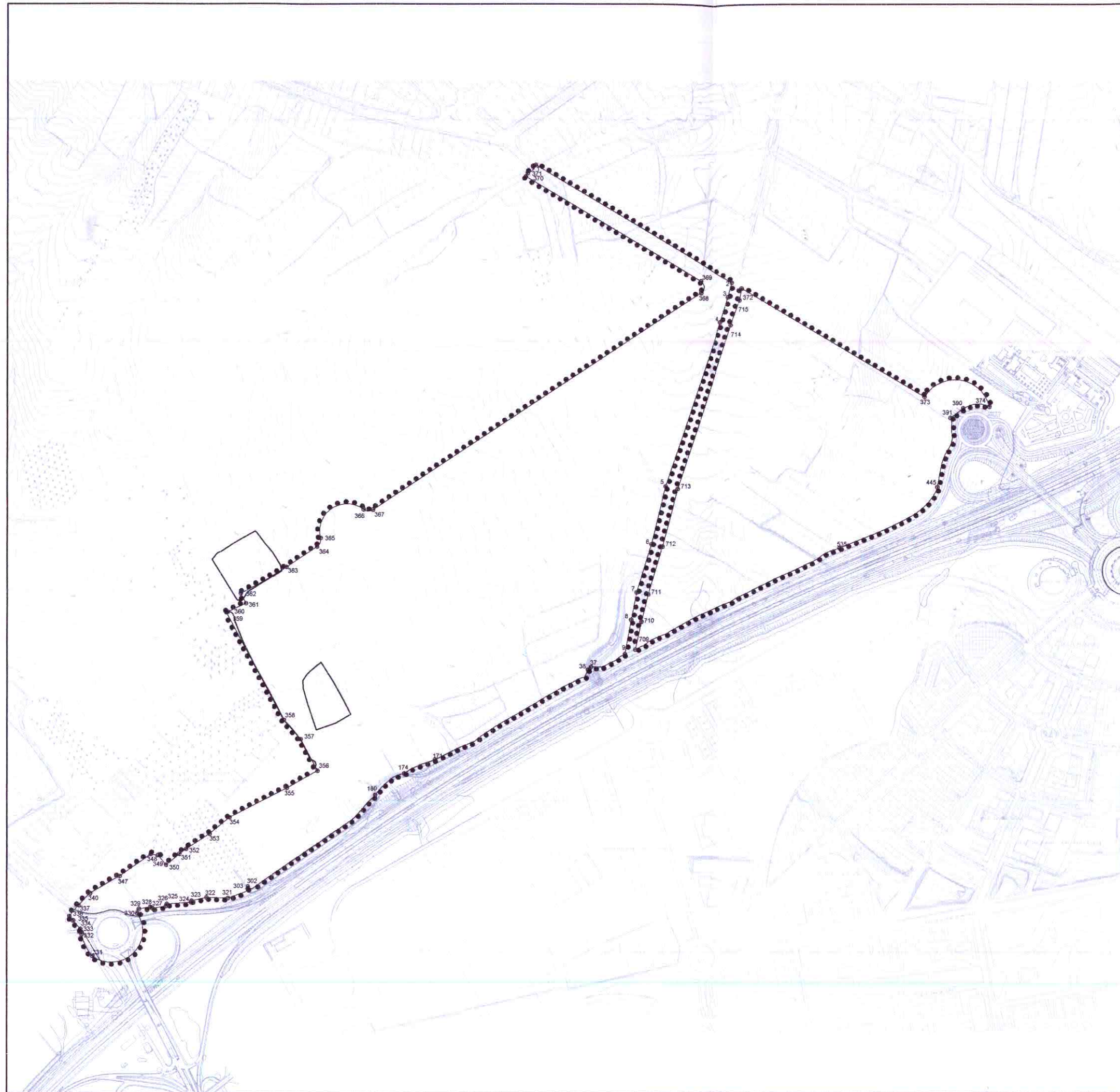
3.4 FINANCIACIÓN

La financiación de la ejecución del Plan Parcial del sector PAU-5 es públicas, corresponde al Consorcio Urbanístico promotor, en el que participa la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica de la Comunidad de Madrid a través del IMADE y el Ayuntamiento de Móstoles.



4.- DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a small flourish.



SIGNOS CONVENCIONALES

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

LA RELACION DE COORDENADAS UTM DE LOS VERTICES DEL SECTOR SE INCLUYE EN EL PLANO OE.1 DEL PLAN DE SECTORIZACION

1

PLAN PARCIAL DEL SECTOR PAU 5 – MOSTOLES

PROMOTOR: Consorcio Urbanístico  MOSTOLES TECNOLÓGICO		SITUACIÓN: SECTOR PAU-5, MARGEN DERECHA DE LA N-V EN MOSTOLES – (MADRID)
PLANO N.º: 1	TÍTULO DEL PLANO: DELIMITACION DEL AMBITO TERRITORIAL	
FECHA: SEPTIEMBRE-2004		ESCALA: 1:1000
PLARQUIN CONSULTORES S.L. ALEJANDRO ARCA NAVEIRO Arquitecto		CONFORME: 275

4.- DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN

4.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN

4.1.1 Introducción

El Plan General y el Plan de Sectorización se desarrollan en el suelo urbanizable sectorizado mediante Planes Parciales que pormenorizan y complementan en cada sector las determinaciones estructurantes de la ordenación urbana. El Plan Parcial es el instrumento legitimador de la ejecución que se formaliza e inicia mediante la delimitación de unidades de ejecución.

4.1.2 La figura de la unidad de ejecución

Para la proyectación de la ejecución material y para la concreción de las cargas y beneficios de la propiedad, dimanantes del planeamiento, es preciso delimitar los ámbitos territoriales en los cuales va a tener lugar la ejecución de las obras de urbanización, así como el reparto de derechos simultáneamente a la asignación de las cargas que ello conlleva, en virtud de lo establecido en el artículo 82.2.b) de la LSCM 9/01.

Las unidades de ejecución son los ámbitos territoriales en los cuales va a tener lugar el cumplimiento conjunto, entre todos los propietarios de suelo afectados, de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

4.2 **NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN**

Establece la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

*“Capítulo IV
Gestión mediante unidades de ejecución
Sección 1ª
Unidades de ejecución*

Artículo 98

Disposiciones básicas

1. *Las unidades de ejecución son los suelos acotados en el interior de los ámbitos de actuación o sectores que se delimitan para llevar a cabo la actividad de ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada.*
2. *Se exceptúan de la regla del número anterior exclusivamente las siguientes actuaciones:*
 - a) *La ejecución de Planes Parciales de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la Comunidad de Madrid.*
 - b) *Las de ejecución de obras públicas ordinarias, previstas en el artículo 130 de la presente Ley.*

- c) *Las actuaciones edificatorias en el suelo urbano consolidado, incluso cuando impliquen la realización de obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento urbanístico prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.*
- d) *La ejecución de los ámbitos de actuación y de los sectores cuando exista una única unidad de ejecución.*

Artículo 99

Requisitos

1. *La delimitación de unidades de ejecución comprende las siguientes determinaciones:*
 - a) *El señalamiento preciso del perímetro correspondiente, de forma que se defina inequívocamente el suelo que queda sometido a la actividad de ejecución bajo la modalidad de actuación integrada.*
 - b) *La elección del sistema de ejecución mediante el cual ha de llevarse a cabo la actividad de ejecución del planeamiento.*
2. *Todo suelo delimitado como unidad de ejecución cumplirá los siguientes requisitos:*
 - a) *Formará un espacio cerrado continuo o discontinuo.*
 - b) *Todos los terrenos pertenecerán al mismo ámbito de actuación o al mismo sector.*
 - c) *En caso de existir más de una unidad de ejecución en un mismo ámbito de actuación o sector, la diferencia entre los aprovechamientos unitarios derivados de la ordenación entre cada una de ellas no podrá ser superior al 15 por 100.*
 - d) *Asegurará su idoneidad técnica y viabilidad económica, así como su capacidad para garantizar el realojo de los ocupantes legítimos de inmuebles que tengan derecho legalmente al mismo.*

Artículo 100

Delimitación

1. *La delimitación de las unidades de ejecución es el acto administrativo a partir del cual se considera el inicio de la actividad de ejecución en la modalidad de actuación integrada.*
2. *Cuando no se contenga directamente en el planeamiento urbanístico, la delimitación de las unidades de ejecución y su modificación, incluso de la establecida directamente por el planeamiento, se acordará por los municipios, de oficio o a instancia de parte interesada, previos los trámites de aprobación inicial, notificación personal a los propietarios y titulares de derechos afectados e información pública por veinte días. El plazo máximo para resolver los procedimientos iniciados a instancia de parte será de cuatro meses, transcurridos el cual podrá entenderse desestimada la solicitud.*
3. *El acuerdo de aprobación definitiva de la delimitación de las unidades de ejecución y de su modificación deberá publicarse, para su eficacia, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid”.*

4.3 JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN

4.3.1 Justificación de la delimitación de una única unidad de ejecución

La Justificación deviene del interés de la promoción por el Consorcio Público en acometer la ejecución del Plan Parcial del sector de una sola vez. Por eso, una vez ordenado el sector con visión de conjunto, se prevé una única unidad de ejecución. La forma física del sector y su escasa entidad territorial, facilita también la delimitación de una sola unidad de ejecución.

Por otra parte, los parámetros urbanísticos definidos por el Plan General de Móstoles y el Plan de Sectorización para el sector PAU-5, no suponen ningún problema en la asignación de aprovechamientos y cargas de cesión de suelo y costes de urbanización. Y así, una vez garantizada la coherencia de la ordenación mediante la formulación de un único Plan Parcial, conviene a los promotores la delimitación de un único ámbito de ejecución física y jurídica.

4.3.2 La delimitación cumple con la Normativa vigente

Para la delimitación del ámbito territorial de la unidad de ejecución se ha incluido todo el suelo del sector, PAU-5, por lo que la superficie de suelo de la unidad de ejecución es de 667.005,08 m²s. Se ha adscrito a la unidad, el suelo de la red de nivel general exterior al sector PAU-5, de superficie 12.561,38m²s.

La delimitación cumple con los requisitos establecidos en el artículo 99 de la LSCM 9/01, porque:

- forma un espacio cerrado discontinuo
- todos los terrenos pertenecen al mismo sector
- incluye únicamente terrenos pertenecientes al área de reparto del sector PAU-5.
- la dimensión y características de la unidad de ejecución permiten la ejecución integral de la ordenación del Plan Parcial en un cuádruple sentido:
 - Económico, por la relación entre el aprovechamiento urbanístico y la ejecución de la urbanización,
 - Técnico, pues la unidad de ejecución se puede desarrollar de forma independiente,
 - Material, en cuanto a la transformación física del suelo y su urbanización, y
 - Jurídica, en cuanto a la transformación de las escrituras de titularidad del suelo.
- no existen ocupantes dentro del sector que requieran su realojo.
- permite el adecuado y pleno cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

4.3.3 Justificación de la viabilidad del sistema de ejecución elegido

El sistema de ejecución por expropiación fija la forma de gestión del mismo a través de una encomienda, previa inscripción de convenio de colaboración, al Consorcio (cumpliendo con el artículo 118 de la LSCM 9/01).

El sistema de expropiación y su gestión por encomienda al Consorcio Urbanístico público Móstoles Tecnológico, tienen su fundamento en los artículos 117 a 124 de la LSCM 9/01.

A la vista de los objetivos urbanísticos que se trata de alcanzar con la actuación, de las necesidades colectivas a satisfacer y ante la capacidad de gestión y medios económicos del Consorcio para llevar a efecto esta actuación, el sistema y la forma de gestión son los más adecuados al supuesto de hecho.

Los Consorcios contemplados en el artículo 76 de la LSCM 9/01 tienen entre sus funciones el desarrollo de la actividad urbanística y la gestión y ejecución de obras y servicios públicos.

La viabilidad económico-financiera, es decir, los medios económicos disponibles para la actuación, es inherente a la personalidad y capacidad jurídica del Consorcio y de las entidades públicas consorciadas, con los medios económicos que uno y otras están en disposición de destinar a la adquisición de los terrenos y ejecución del planeamiento parcial.

La disponibilidad de los terrenos, con el objeto de darles el destino urbanístico que demandan los intereses generales, resulta del sistema de expropiación y la forma de gestión, ante el carácter de beneficiario de la expropiación del Consorcio y su capacidad para llevar a efecto las operaciones técnico-jurídicas que la actuación requiera, como lo contempla el artículo 76.4 de la LSCM 9/01.

Con esta justificación se cumple el último requisito para la delimitación de la unidad de ejecución y que es el establecimiento del sistema de ejecución.

4.4 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

La Unidad de Ejecución comprende el 100,00% del suelo del sector.

El objeto de este epígrafe es la delimitación del ámbito territorial de la unidad de ejecución de modo que permita la urbanización en los plazos previstos en el planeamiento, y una vez finalizada la expropiación y sin perjuicio del deber de urbanización, debería ponerse a disposición del Municipio y de la Comunidad de Madrid, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, conforme al planeamiento urbanístico en ejecución, es decir, los terrenos destinados a las redes supramunicipales, generales y locales, previstas en el Plan de Sectorización y en el Plan Parcial del sector PAU-5, y la monetarización de las superficies equivalentes al suelo de la red de

viviendas públicas o de integración social de nivel supramunicipal, permitiendo la equidistribución de beneficios y cargas a las distintas parcelas del beneficiario de la expropiación del suelo afectado. Al mismo tiempo, el señalamiento de los terrenos en los que el Ayuntamiento va a poder hacer efectivo el derecho a aprovechamiento urbanístico que le corresponde.

4.4.1 Descripción de la delimitación

La unidad de ejecución del Plan Parcial del sector PAU-5, la constituye un área de suelo coincidente con el ámbito territorial del sector.

La descripción de la delimitación se hace a continuación, y su concreción gráfica coincide con la del sector PAU-5 establecida en los planos de Proyecto.

- Limita al Noroeste en línea quebrada de longitud aproximada 1500m con suelo no urbanizable,
- Limita al Noreste en línea quebrada de longitud aproximada 900m con el eje de la nueva calle de la red general que enlaza el núcleo de Móstoles con la zona Polígono Industrial Las Nieves.
- Limita al Sureste en línea quebrada de longitud aproximada 1800m con la zona de dominio público de la carretera N-V, Madrid-Extremadura.
- Limita al Oeste y Suroeste en línea de longitud aproximada 900m 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.

La superficie total de la unidad de ejecución es de 667.005,08 m²s.

Se adscribe a la unidad de ejecución para su obtención para el uso y dominio públicos el suelo de superficie 12.561,38 m²s correspondientes a la red pública general exterior de infraestructura viaria.

Se asigna a la unidad de ejecución una carga correspondiente a la sustitución del deber de cesión de la red pública de nivel supramunicipal de viviendas públicas o de integración social equivalente a 17.526,05 m²s.

4.4.2 Relación de coordenadas del perímetro de la unidad de ejecución

La relación de coordenadas que definen el límite del ámbito territorial del sector PAU-5 y el límite del ámbito territorial de la unidad de ejecución, se incluye en el plano nº I.9.

4.5 FIJACIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN POR EXPROPIACIÓN

En este Plan Parcial se fija para la Unidad de Ejecución el de Expropiación, como sistema de ejecución.

4.6 TRAMITACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN

La Delimitación de la unidad de ejecución y fijación del sistema de ejecución está comprendida como una determinación más del Plan Parcial, por lo que no sigue una tramitación específica sino la general del Plan Parcial establecida en el artículo 59 de la LSCM 9/01, si bien la aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación a información pública por plazo no inferior a un mes. La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general.

Con los datos consignados en esta Memoria, así como con los restantes documentos que componen el presente Proyecto de Plan Parcial del sector PAU-5, en desarrollo del Plan de Sectorización del sector PAU-5, se considera suficientemente definido el mismo.

Consta el presente Documento **DOSCIENTAS SETENTA** páginas

El Plan Parcial del sector PAU-5 se compone de:

- Memoria Descriptiva y Justificativa. Cumplimiento del Decreto de Infraestructuras de Saneamiento
- Normas Urbanísticas
- Organización y gestión de la ejecución
- Delimitación de la unidad de ejecución y establecimiento del sistema de ejecución

En unión de los planos que se incluyen a continuación y que completan el contenido del Plan.

Madrid, Septiembre de 2004
EL DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR

ALEJANDRO ARCA NAVEIRO
Arquitecto