

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

1. CONCEPTO

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

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

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

- Ejecución
- Conservación.

2. ORDENACIÓN Y DISEÑO URBANO

La ordenación comprende dos niveles de determinaciones:

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

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

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

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

TOMO 7

GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

REVISIÓN

PLAN GENERAL DE MÓSTOLES (MADRID)

TEXTO REFUNDIDO

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

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

Los instrumentos a los que corresponde su establecimiento son:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

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

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

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

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

6. EJECUCIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

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

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

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

- a) La realización material o, en su caso, el pago de los costes de las obras de urbanización que sean precisas para la efectiva adquisición por los terrenos de la condición de solar deberán quedar suficientemente asegurados.
 - b) La cesión de los terrenos que deban servir de soporte a las correspondientes obras de urbanización deberán ser cedidos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, antes de que den comienzo tanto aquellas obras, como las de edificación.
2. Cuando el Plan General incluya piezas concretas de Suelo Urbano Consolidado en ámbitos de ordenación singular –Art. 37.1. Párr. 3º en relación con el Art. 42.6.e)- la ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante actuaciones aisladas (AOS) – Art. 79.3.b)- que:

- I. Cuando su ejecución corresponda a un único sujeto se concertará mediante Convenio Urbanístico y se denominarán, a efectos de gestión, Actuaciones Aisladas de Ejecución Concertada (AEC) (Art. 86.4. Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid).
- II. Fuera del caso descrito en el apartado precedente la equidistribución se materializará a través de reparcelación –Art. 82.2.a)- denominándose, a efectos de gestión, Unidades de Reparcelación para la Ordenación Singular (UROS) o, simplificadaamente, U.R.

Si en determinados ámbitos de la ordenación singular propuesta por el Plan resultare una edificabilidad superior a la deducida por aplicación de la ordenanza de la zona se integrarán en los mismos los titulares de los terrenos destinados a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos obtenibles por ocupación directa, conforme autoriza el Artículo 93 de la Ley 9/2001, teniendo en cuenta que cuando se trate de redes cuya cesión no fuese obligatoria deberá compensarse el suelo soporte del aprovechamiento de las citadas redes valorado como suelo sin aprovechamiento.

- c) Para la edificación en Suelo Urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.

2. Ejecución mediante actuaciones integradas.- La definición de la modalidad de gestión consistirá en la delimitación de la Unidad de Ejecución y la fijación del sistema de ejecución según lo regulado en el Capítulo IV del Título III de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid

4. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

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

5. DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

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

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

7. CONSERVACIÓN

1. Conservación de la Urbanización.

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

2. Conservación del suelo y la edificación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

1. LA GESTIÓN EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

1.1. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

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

1.2. MARCO LEGAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN SINGULAR

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

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

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

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

1.4. OBTENCIÓN DE REDES NO VIARIAS

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

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

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

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

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

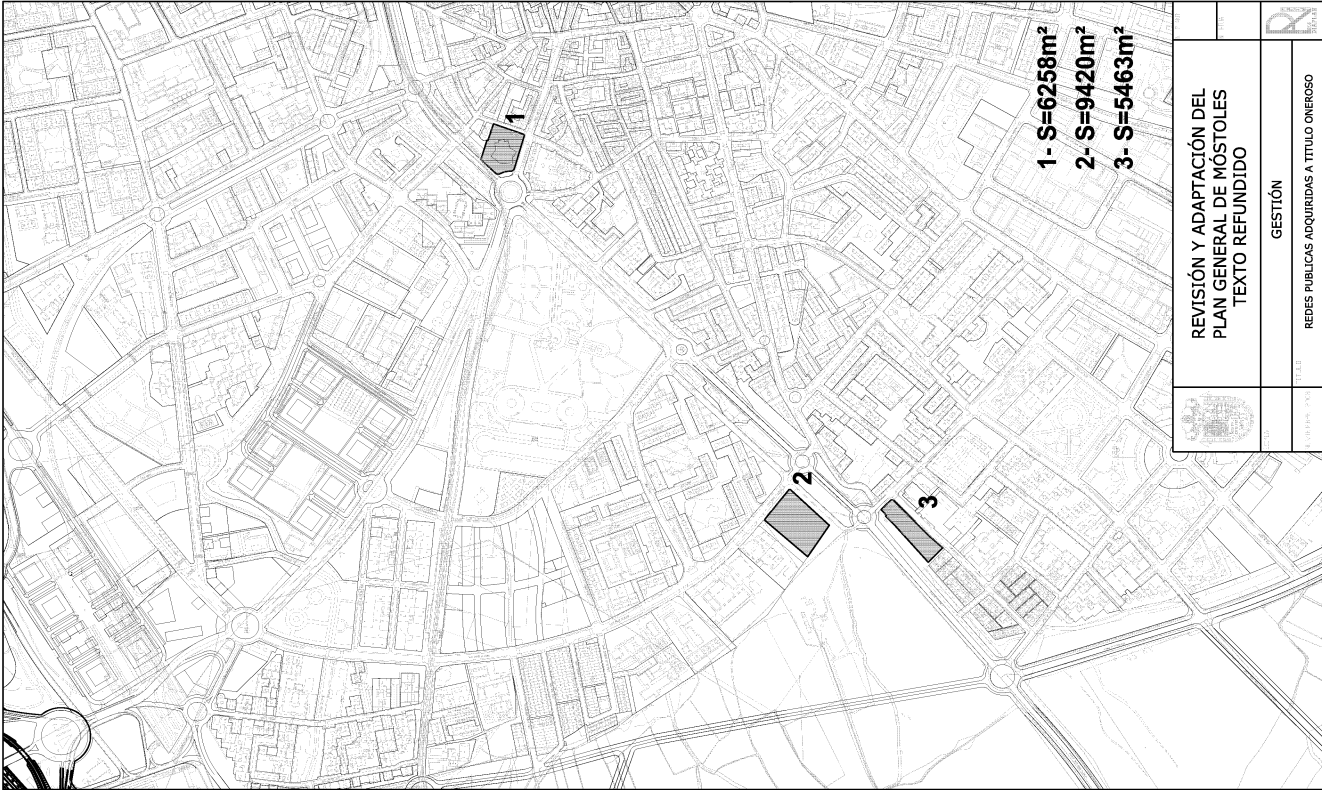
1.5. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN SINGULAR Y UNIDADES DE REPARCELACIÓN PREVISTOS POR EL PLAN GENERAL

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

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

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

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



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

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

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

Objetivos de la ordenación singular.-

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

Características.-

Tal como se indica en las fichas adjuntas el aprovechamiento patrimonializable por los propietarios de suelo es, en todos ellos, el resultante de aplicar un coeficiente 1,8 m²/m² a la parcela inicial.

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

Proceso de gestión.-

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

- 1º. Redacción del correspondiente proyecto de urbanización, con el cálculo del coste total de las obras, con el proyecto, la dirección y la gestión. Obteniendo el costo M € por metro cuadrado de superficie a urbanizar.
- 2º. Valoración del suelo en el que se ubica el exceso de edificabilidad al precio de M €/m².
- 3º. Reducción de los costes de urbanización detrayendo de los mismos el valor calculado en el párrafo 2º, obteniendo así la cuantía total de las cargas de urbanización.

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

Caso particular de los AOS-4 y 7.-

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

Caso particular del AOS-8.-

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

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

La Ermita y
Las escaleras de acceso.
- 5) Prever la edificación de un hito referencial propio del nuevo diseño en relación con el eje C/Agustina de Aragón.
- 6) Situar espacios peatonales en el borde de contacto con la Plaza del Pradillo.
- 7) Se procederá a reducir al máximo el tamaño de las Unidades de Reparcelación por Ordenación Singular para facilitar la ejecución.

Ámbito de Ordenación Singular 1. Cuadro de Características			AOS-1
Zona de ordenanza	ZU-R1-2º		
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	7.263,8 m²s		
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m _c /m _s)	13.074,84 m²c		
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	14.527,6 m²c		
Diferencia (2) - (1)	1.452,76 m²c		
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito			
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	807,1 m²s		
Suelo de cesión obligatoria (Viales)	2.662,94 m²s		
Suelo a Urbanizar (Su)	2.662,94 m²s		
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	309 m²s		
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	2662,94 M €		
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	309 M €		
Gasto Total (Su - Se) M	2.353,94 M €		

PARCELARIO INICIAL



Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 1.2 Cuadro de características

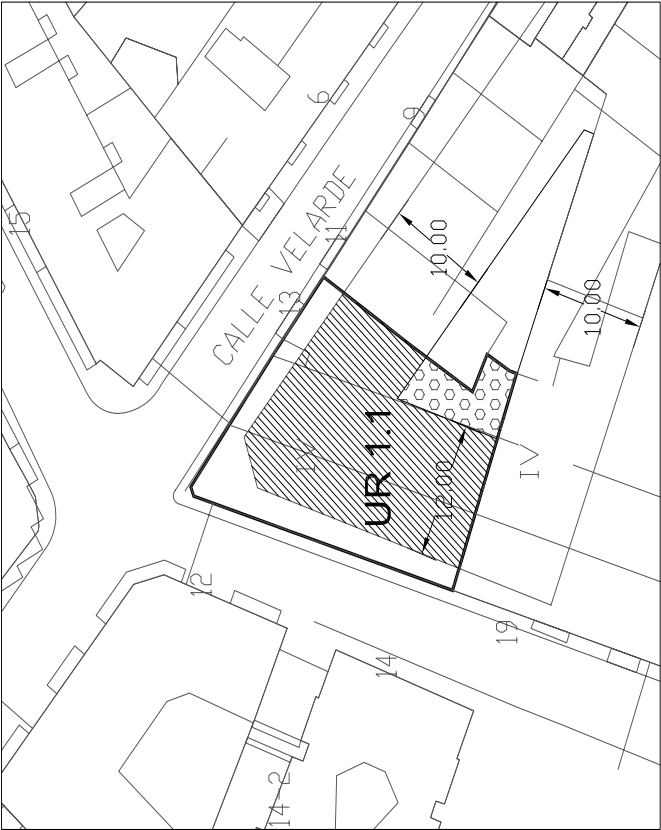
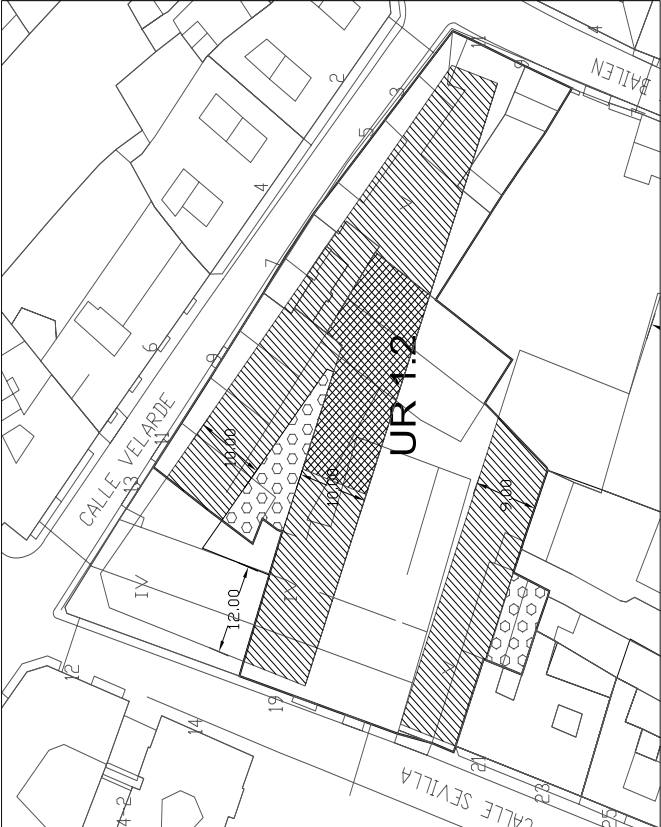
Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 1.1 Cuadro de características

UR-1.2

UR-1.1

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 1
Fincas catastrales incluidas	63431/02/03/04/05/06/07
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	3.124,60 m²s / 43,01%
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	5.624,28 m²c
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m²c / m²s)	1.452,6 m²c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	1.278,40 m²s
Suelo de cesión según porcentaje de participación	1.606,47 m²s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	328,07 m²s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	911,31 M €
Costo de Urbanización y Gestión	328,07 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	583,24 M €
Costos totales de urbanización	

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 1
Fincas catastrales incluidas	63431/01
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	489,596 m²s / 6,74%
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	881,27 m²c
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m²c / m²s)	200,31 m²s
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	115,3 m²s
Suelo de cesión según porcentaje de participación	-85,01 m²s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	142,79 M €
Exceso/Defecto de cesión de suelo	85,01 M €
Costo de Urbanización y Gestión	227,80 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	
Costos totales de urbanización	



ORDENACIÓN

ORDENACIÓN



Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 1.4 Cuadro de características

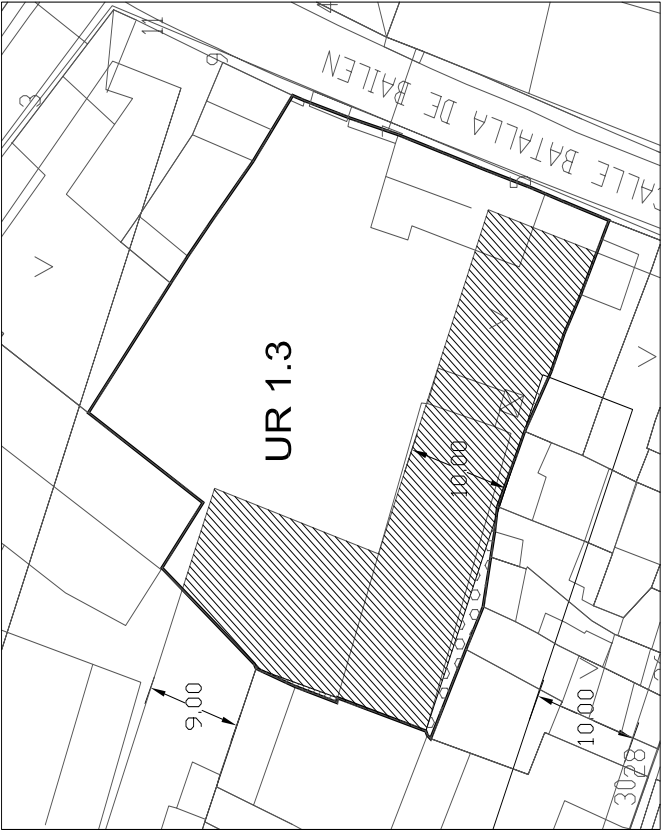
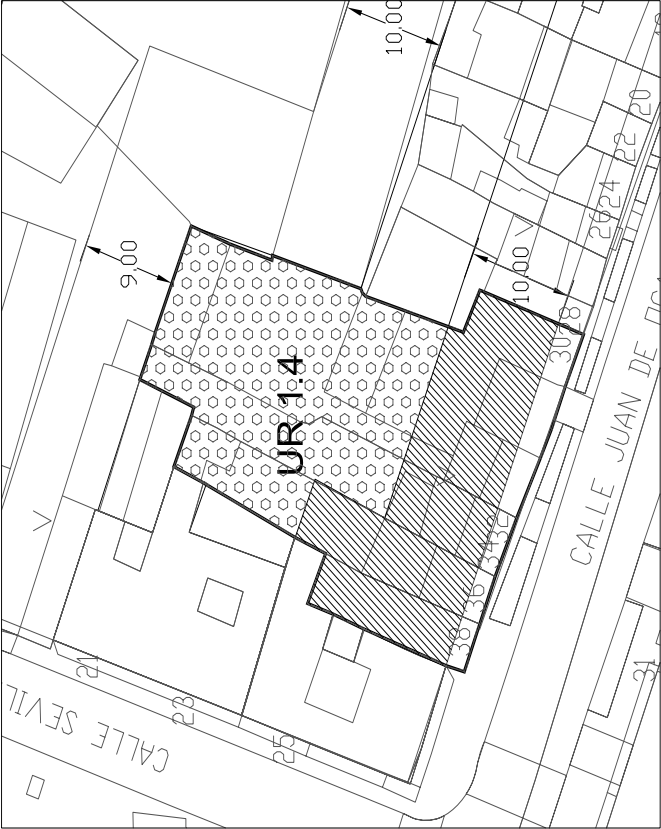
Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 1.3 Cuadro de características

UR-1.4

UR-1.3

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

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



ORDENACIÓN

ORDENACIÓN



Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 1.6 Cuadro de características

UR-1.6

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 1
Fincas catastrales incluidas	63431/8/9/10/26
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	454,88 m² s / 6,26%
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m² / m²)	818,78 m² c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	-----
Suelo de cesión según porcentaje de participación	186,11 m² s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	131,39 m² s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	-54,72 m² s
Costo de Urbanización y Gestión	132,67 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	54,72 M €
Costos totales de urbanización	187,39 M €



ORDENACIÓN



Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 1.5 Cuadro de características

UR-1.5

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 1
Fincas catastrales incluidas	63431/11/12/13/14/15/16
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	552,62 m² s / 7,61 %
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m² / m²)	994,72 m² c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	-----
Suelo de cesión según porcentaje de participación	226,10 m² s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	60,92 m² s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	-165,18 m² s
Costo de Urbanización y Gestión	161,17 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	165,18 M €
Costos totales de urbanización	326,35 M €



ORDENACIÓN



Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	11.685,35 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m _c /m _s)	21.033,80 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	23.370,70 m²c
Diferencia (2) - (1)	2.337,07 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	1.298,37 m²s
Suelo de cesión obligatoria (Viales)	3.934,41 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	4.247 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	733,65 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	4.247 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	733,65 M €
Gasto Total (Su - Se) M	3.513,35 M €



Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 2.1 Cuadro de características

UR-2.1

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 2
Fincas catastrales incluidas	64412/02/03
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento) Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	414,39 m² s / 3,546%
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 míc / mís)	795,90 m² c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	-----
Suelo de cesión según porcentaje de participación	165,54 m² s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	39,27 m² s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	-126,27 m² s
Costo de Urbanización y Gestión	109,38 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	126,27 M €
Costos totales de urbanización	235,65 M €



ORDENACIÓN

Área de movimiento de la edificación
Patio

----- Límite de la Unidad de Reparcelación

Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 2.2 Cuadro de características

UR-2.2

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 2
Fincas catastrales incluidas	64412/52/53/54/55
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento) Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	649,61 m² s / 5,559%
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 míc / mís)	1.169,29 m² c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	-----
Suelo de cesión según porcentaje de participación	259,51 m² s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	51,94 m² s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	-207,57 m² s
Costo de Urbanización y Gestión	171,46 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	207,94 M €
Costos totales de urbanización	379,03 M €



ORDENACIÓN

Área de movimiento de la edificación
Patio

----- Límite de la Unidad de Reparcelación

Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 2.4 Cuadro de características

UR-2.4

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 2
Fincas catastrales incluidas	64412/06/07/08/09/10/11/ 12/13/14/15/16/17/18
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	2.052,29 m² s / 17,563%
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 míc / mís)	3.694,12 m²c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	1.355,93 m²c
Suelo de cesión según porcentaje de participación	819,95 m²s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	647,75 m²s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	-172,10 m²s
Costo de Urbanización y Gestión	541,7 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	172,10 M €
Costos totales de urbanización	713,8 M €



ORDENACIÓN

Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 2.3 Cuadro de características

UR-2.3

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 2
Fincas catastrales incluidas	64412/50/51
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	650,08 m² s / 5,563%
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 míc / mís)	1.170,14 m²c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	-----
Suelo de cesión según porcentaje de participación	259,69 m²s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	292,66 m²s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	32,57 m²s
Costo de Urbanización y Gestión	171,59 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	32,57 M €
Costos totales de urbanización	139,09 M €

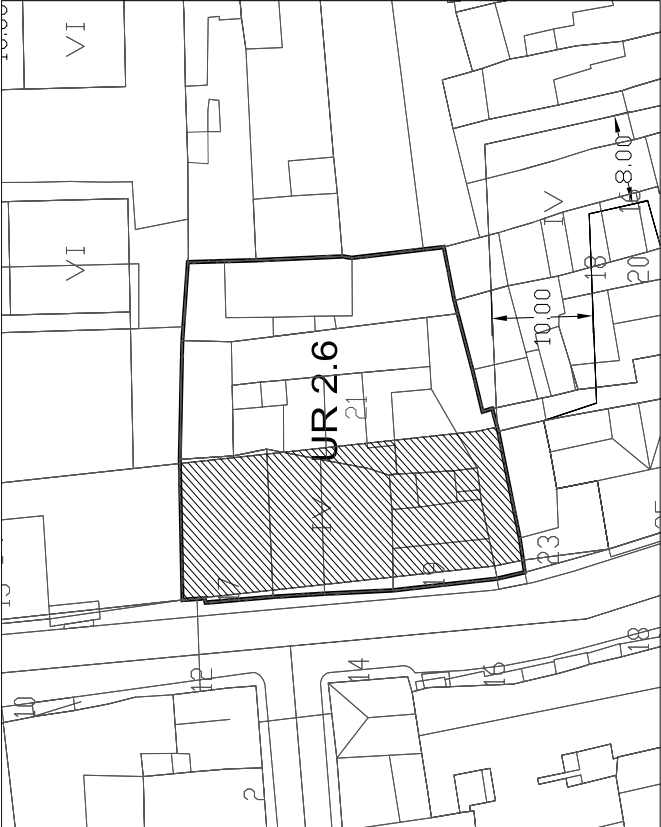


ORDENACIÓN

Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 2.6 Cuadro de características

UR-2.6

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 2
Fincas catastrales incluidas	64412/41/42/43/44/45/46/56
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	812,41 m²s / 6,952%
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m²c / m²s)	1.462,34 m²c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	-----
Suelo de cesión según porcentaje de participación	324,54 m²s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	420,05 m²s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	96,51 m²s
Costo de Urbanización y Gestión	219,43 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	96,51 M €
Costos totales de urbanización	118,93 M €



ORDENACIÓN

Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 2.5 Cuadro de características

UR-2.5

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 2
Fincas catastrales incluidas	64412/19/47/48/49
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	3.543,85 m²s / 30,327%
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m²c / m²s)	6.378,93 m²c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	708,77 m²c
Suelo de cesión según porcentaje de participación	1.415,70 m²s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	1317,29 m²s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	-98,41 m²s
Costo de Urbanización y Gestión	935,39 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	98,41 M €
Costos totales de urbanización	1033,8 M €



ORDENACIÓN

Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 2.8 Cuadro de características

UR-2.8

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 2
Fincas catastrales incluidas	64412/20/21/22/23/24/25 26/27/28/29
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento) Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	2.514,02 m² s / 21,514%
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m² / m² s)	4.925,24 m² c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	-----
Suelo de cesión según porcentaje de participación	1.004,3 m² s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	1.484,26 m² s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	479,96 m² s
Costo de Urbanización y Gestión	663,57 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	479,96 M €
Costos totales de urbanización	183,61 M €



ORDENACIÓN



Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 2.7 Cuadro de características

UR-2.7

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 2
Fincas catastrales incluidas	64412/30/31/32/33/34/35/ 36/37/38/39/40
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento) Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	1.048,7 m² s / 8,975%
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 m² / m² s)	1.887,6 m² c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	861,07 m² c
Suelo de cesión según porcentaje de participación	418,93 m² s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	415,24 m² s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	-3,59 m² s
Costo de Urbanización y Gestión	276,8 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	3,69 M €
Costos totales de urbanización	280,50 M €



ORDENACIÓN



Ámbito de Ordenación Singular 3. Cuadro de Características

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	4.744,91 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m _c /m _s)	8.540,34 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	9.489,82 m²c
Diferencia (2) - (1)	948,98 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	527,21 m²s
Suelo de cesión obligatoria (Viales)	2.091,42 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	1.742,86 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	348,56 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	1.742,86 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	348,56 M €
Gasto Total (Su - Se) M	1.394,30 M €

ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 3

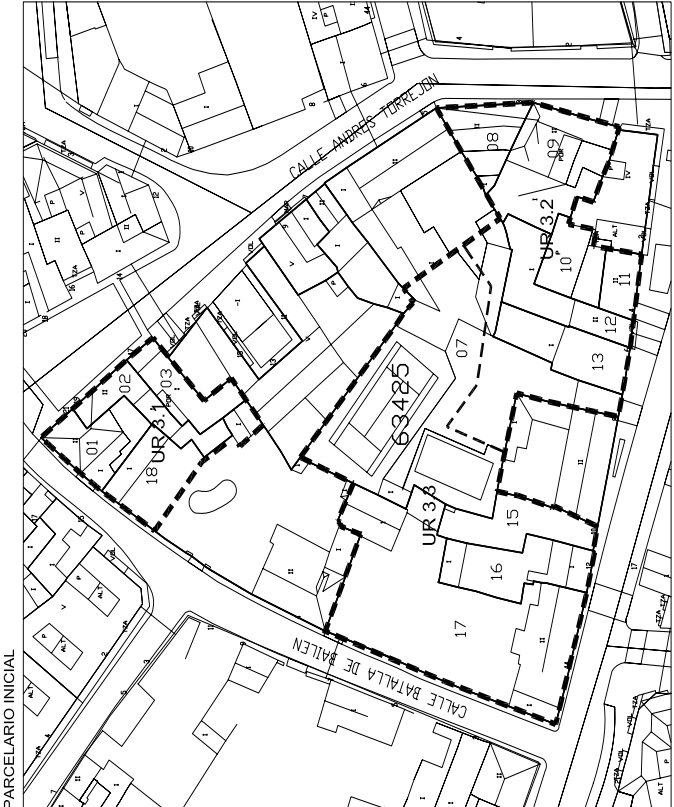


ORDENACIÓN

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

AOS-3

AOS-3



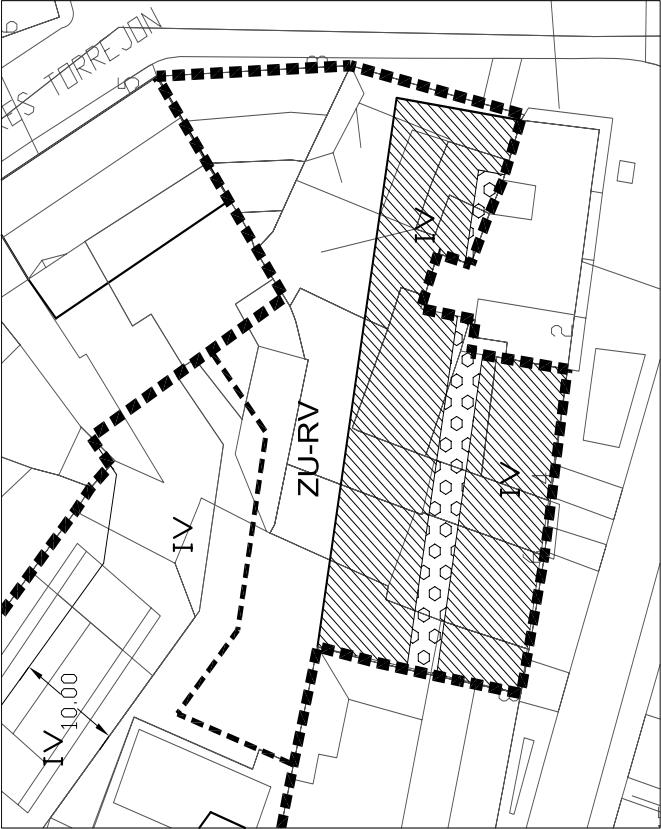
E: 1/1.000

--- LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 3.2 Cuadro de características

UR-3.2

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 3
Fincas catastrales incluidas	63425/07/08/09/10/11/12/13
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	1.523 m² s / 32,10%
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 míc / mís)	2.741,40 m²c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	----
Suelo de cesión según porcentaje de participación	671,29 m²s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	726,08 m²s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	54,79 m²s
Costo de Urbanización y Gestión	503,47 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	54,79 M €
Costos totales de urbanización	448,79 M €



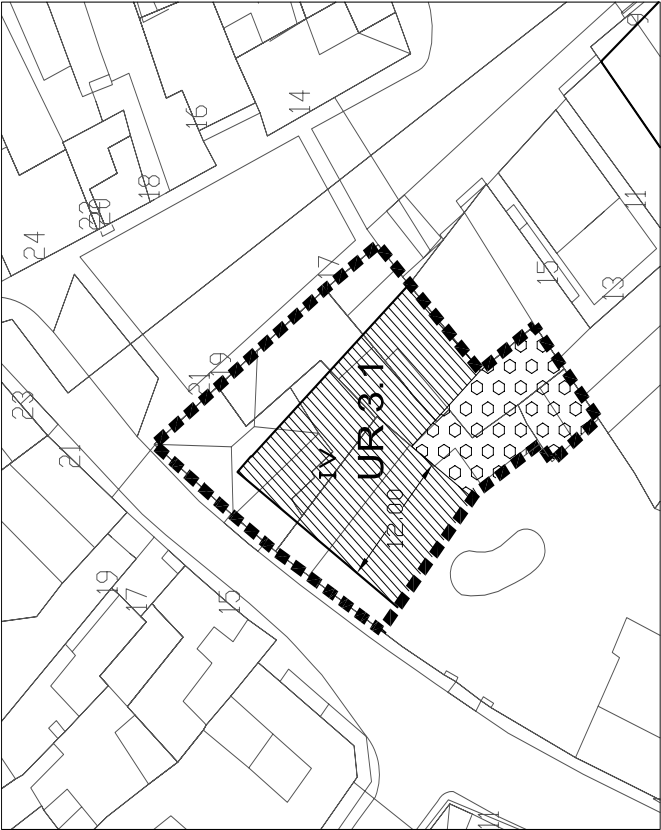
ORDENACIÓN



Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 3.1 Cuadro de características

UR-3.1

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Ámbito de Ordenación Singular al que pertenece	AOS 3
Fincas catastrales incluidas	63425/01/02/03/18
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	705,82 m² s / 14,87%
Porcentaje respecto al total de la superficie del AOS	
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (s x 1,8 míc / mís)	1.270,48 m²c
Diferencia de edificabilidad situada en la UR	
Suelo de cesión según porcentaje de participación	311,11 m²s
Suelo de cesión situado en el interior de la UR	231,17 m²s
Exceso/Defecto de cesión de suelo	-79,94 m²s
Costo de Urbanización y Gestión	233,33 M €
Indemnización por exceso/defecto de cesión	-79,94 M €
Costos totales de urbanización	313,27 M €



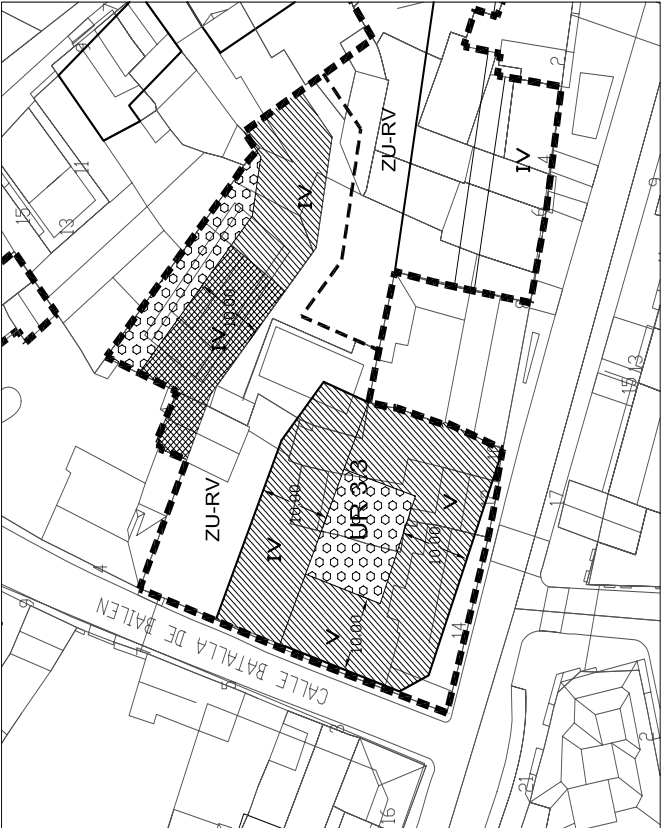
ORDENACIÓN



Unidad de Reparcelación de Ordenación Singular 3.3 Cuadro de características

UR-3.3

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



ORDENACIÓN

- Área de movimiento de la edificación

Patio
- Límite de la Unidad de Reparcelación

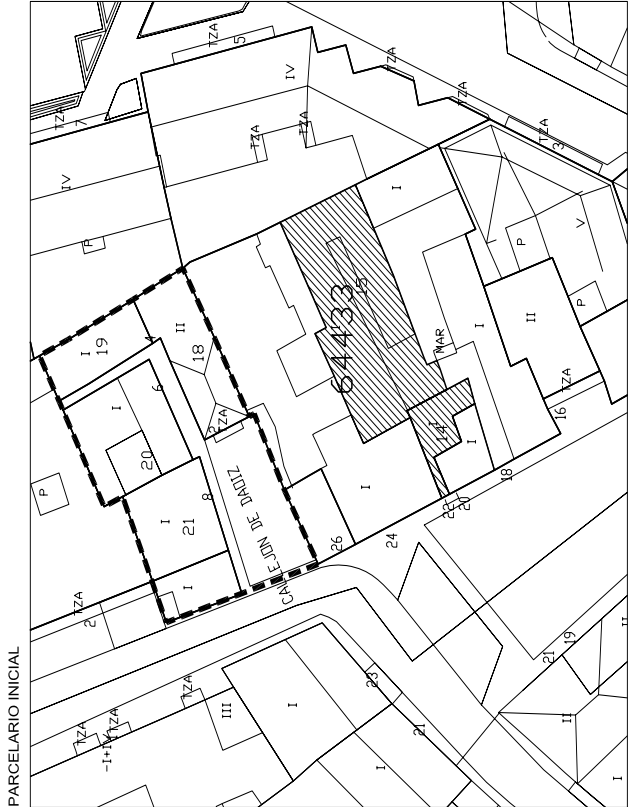
Ubicación de la edificabilidad en exceso.

Ordenanza ZU-R1

Ámbito de Ordenación Singular 4.1. Cuadro de Características

AOS-4.1

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



ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 4

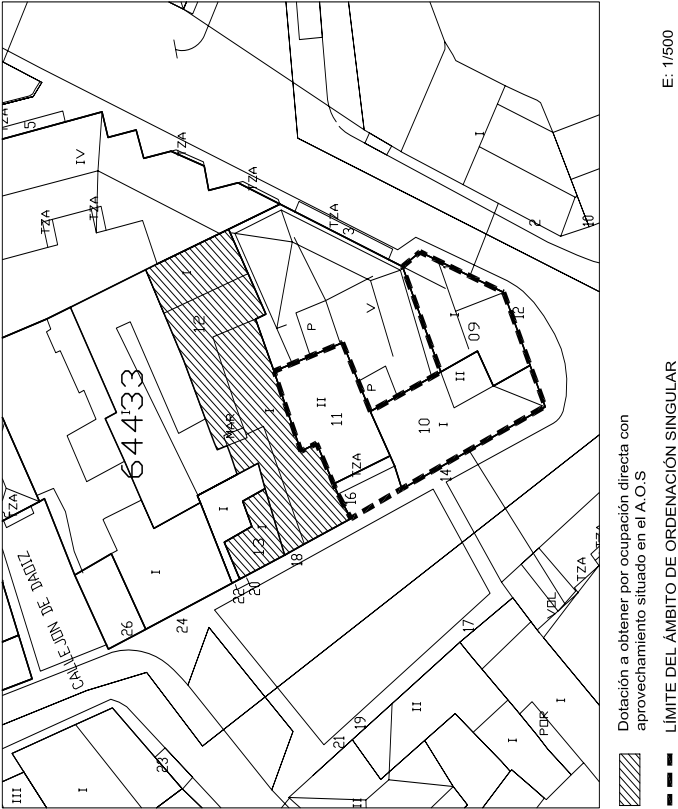
AOS-4.1 y 4.2



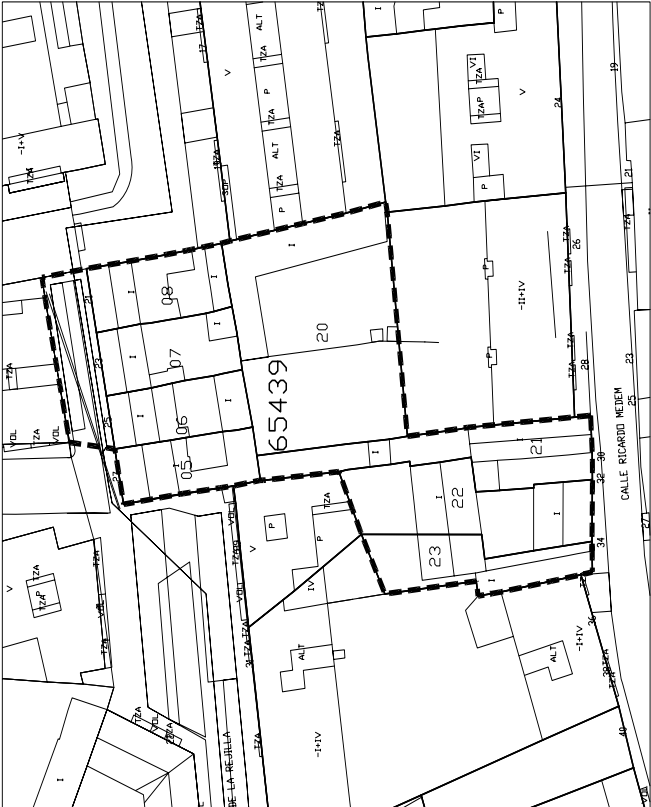
Ámbito de Ordenación Singular 4.2. Cuadro de Características

AOS-4.2

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S). Parcelas catastrales 64433/9/10/11 (A efecto de computo de aprovechamiento)	281,81 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m _c /m _s) Parcelas catastrales 64433/12/13	507,26 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	942,55 m²c
Diferencia (2) - (1)	435,29 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	241,83 m²s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	
Suelo de cesión obligatoria (Viales)	31,5 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	31,5 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	87,06 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	31,5 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	108,82 M €
Gasto Total (Su - Se) M	-55,56 M €



Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	2.275,4 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m _c /m _s)	4.095,72 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	4.550,8 m²c
Diferencia (2) - (1)	455,08 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	252,80 m s²
Suelo de cesión obligatoria (viales)	1.197,55 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	1.349,72 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	114 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	1.349,72 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	114 M €
Gasto Total (Su - Se) M	1.235,72 M €



E: 1/750

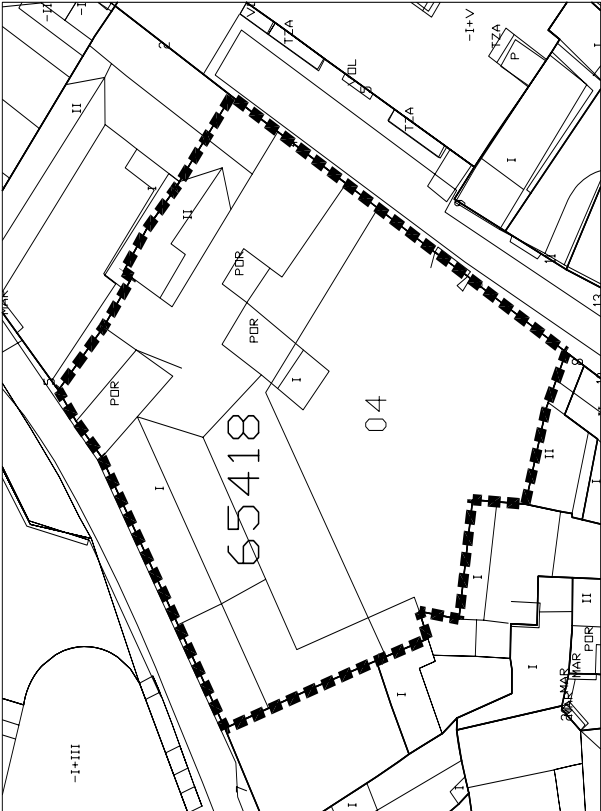


ORDENACIÓN

- ORDENANZA ZU-R1
- UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R1
- LÍMITE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
- ALINEACIÓN EXTERIOR
- ALINEACIÓN INTERIOR / FONDO EDIFICABLE

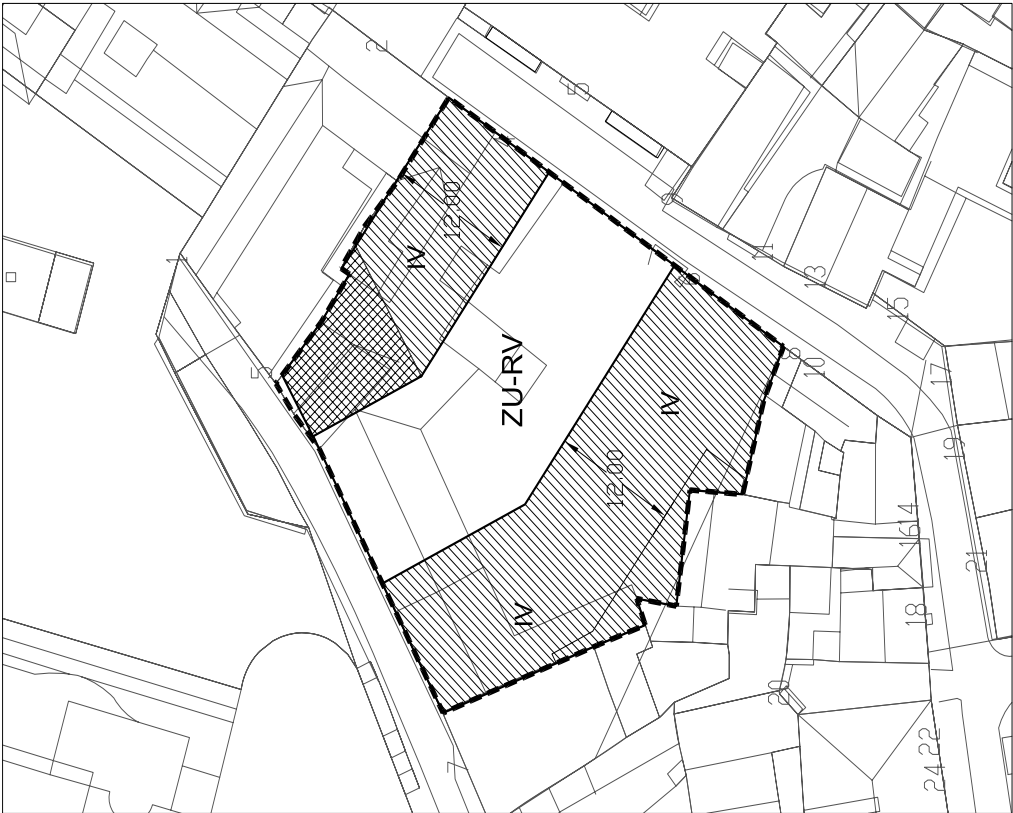
SI POR NECESIDADES DE LA CIUDAD FUERA NECESARIO, LAS CALLES DE CESIÓN PODRÍAN OBTENERSE POR EXPROPIACIÓN U OCUPACIÓN DIRECTA.

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	1.592,18 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m _c /m _s)	2.865,92 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	3.184,36 m²c
Diferencia (2) - (1)	318,44 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	176,91 m²s
Suelo de cesión obligatoria (Viales)	675,26 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	675,26 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	112,66 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	675,26 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	112,66 M €
Gasto Total (Su - Se) M	562,6 M €



--- LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

E: 1/500



ORDENACIÓN

ORDENANZA ZU-R1
UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R1
LÍMITE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

ALINEACIÓN EXTERIOR
ALINEACIÓN INTERIOR / FONDO EDIFICABLE
LÍMITE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

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

E: 1/500

ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 9.1

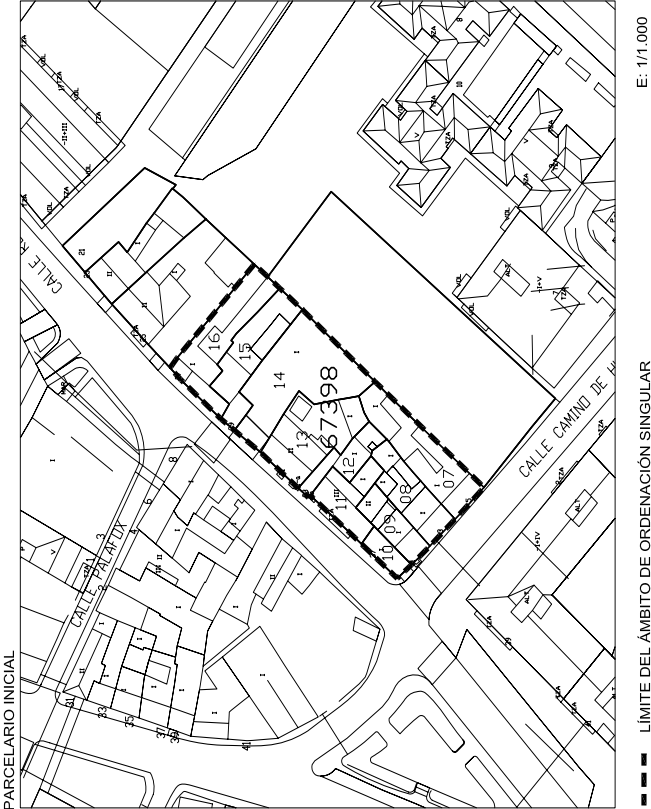
AOS-9.1



Ámbito de Ordenación Singular 9.1. Cuadro de Características

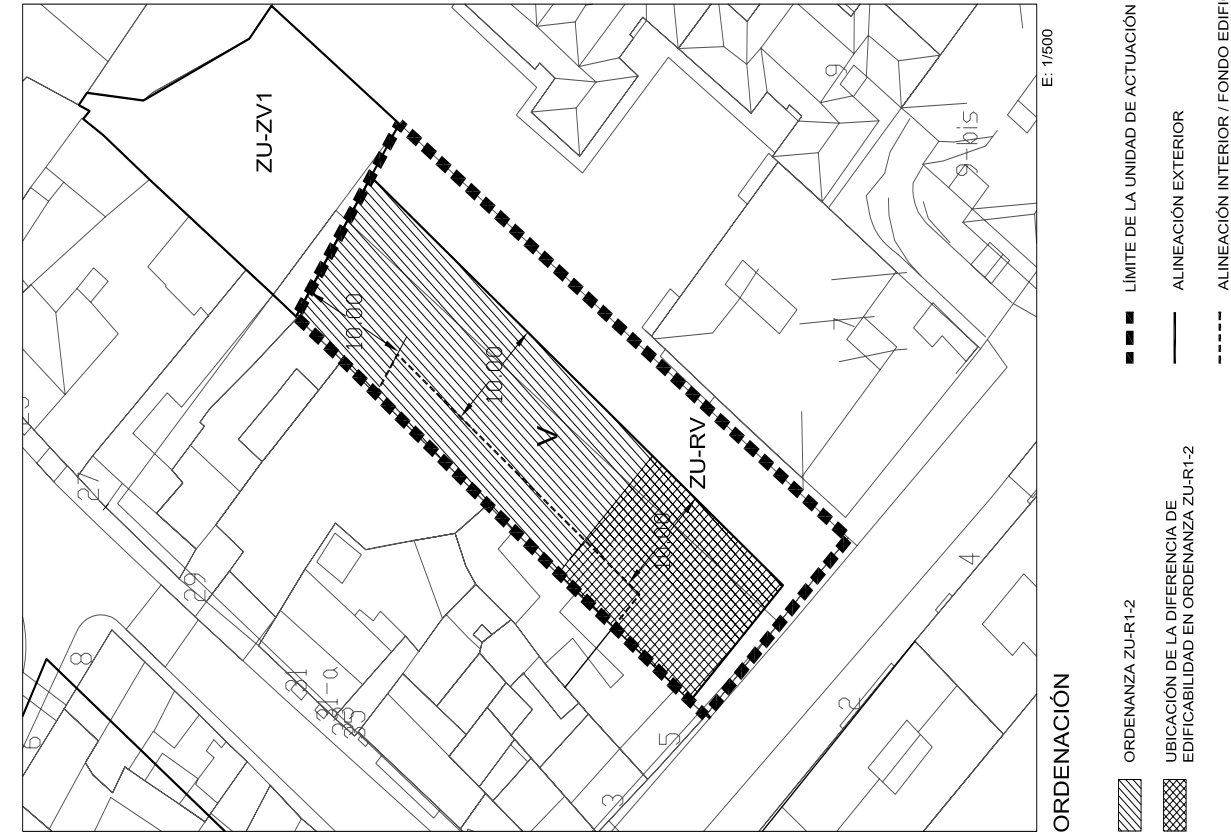
AOS-9.1

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	1.432,12 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m _c /m _s)	2.577,82 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	2.864,24 m²c
Diferencia (2) - (1)	286,42 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	159,12 m²s
Suelo de cesión obligatoria (Viales)	297,4 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	297,4 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	100,8 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	297,4 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	100,8 M €
Gasto Total (Su - Se) M	196,6 M €



ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 9.2

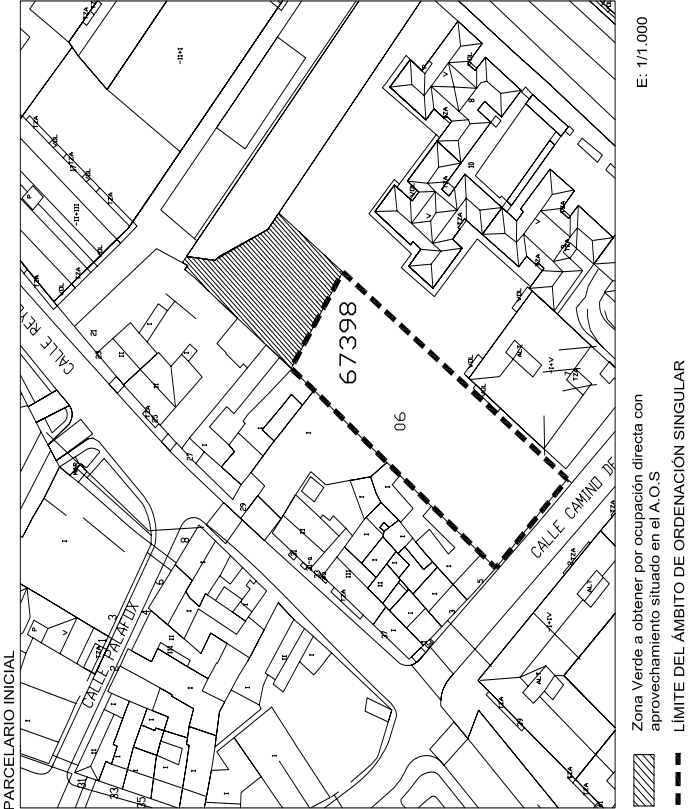
AOS-9.2



Ámbito de Ordenación Singular 9.2. Cuadro de Características

AOS-9.2

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	1.128,6 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m _c /m _s)	2.031,48 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	3.078,40 m²c
Diferencia (2) - (1)	1.046,92 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	410,6 m²s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	471,12 m²s
Suelo de cesión obligatoria (Viales)	390,3 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	390,3 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	237,32 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	390,3 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	237,32 M €
Gasto Total (Su - Se) M	152,98 M €



ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 9.3

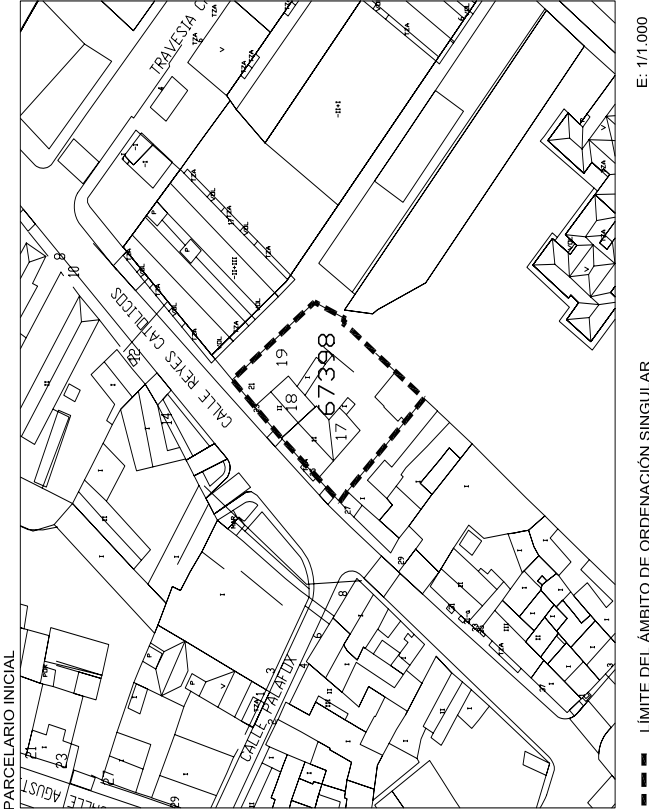
AOS-9.3



Ámbito de Ordenación Singular 9.3. Cuadro de Características

AOS-9.3

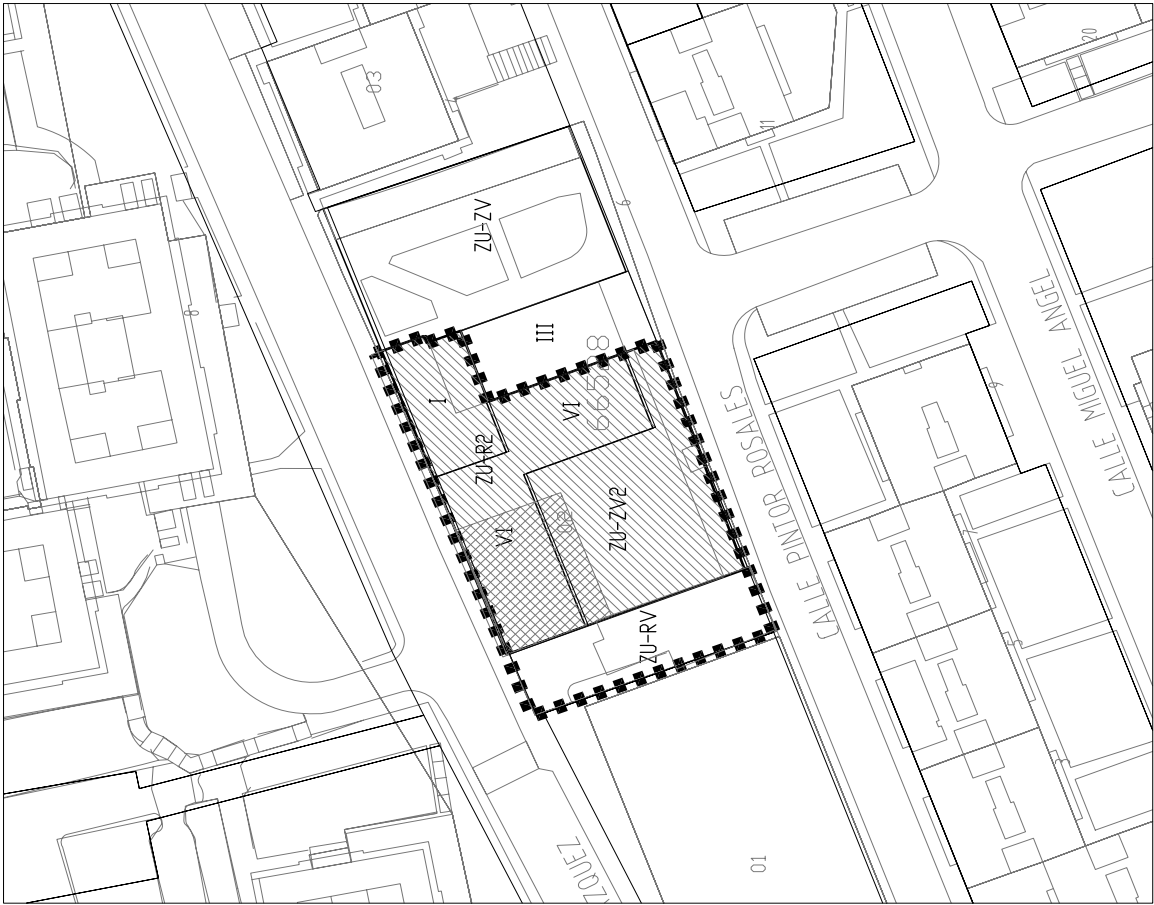
Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	673.2 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m _c /m _s)	1.211,76 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	1.346,40 m²c
Diferencia (2) - (1)	134,64 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	74,80 m²s
Suelo de cesión obligatoria (Viales)	260,4 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	260,4 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	36 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	260,4 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	36 M €
Gasto Total (Su - Se) M	224 M €



Ámbito de Ordenación Singular 10. Cuadro de Características

ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 6

Zona de ordenanza	ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	15.723,26 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,1m / m²)	17.452,80 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	21.659,43 m²c
Diferencia (2) - (1)	4.206,61 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	3.789,74 m²s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	
Suelo de cesión obligatoria (viales)	11.522,26 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	11.522,26 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	637 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	11.522,26 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	637 M €
Gasto Total (Su - Se) M	10.884,89 M €



ORDENACIÓN

ORDENANZA ZU-R2

UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD

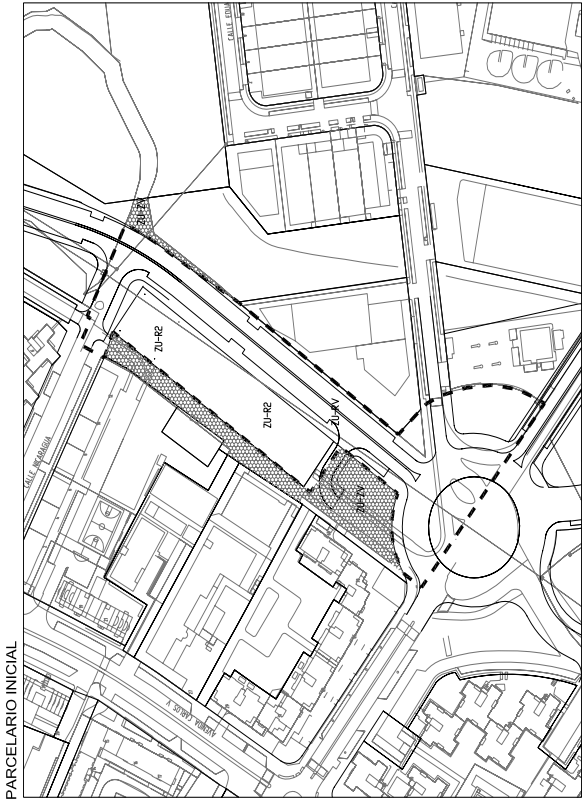
■ ■ ■ ■ ■

—

■ ■ ■ ■ ■

—

ESCALA 1:750



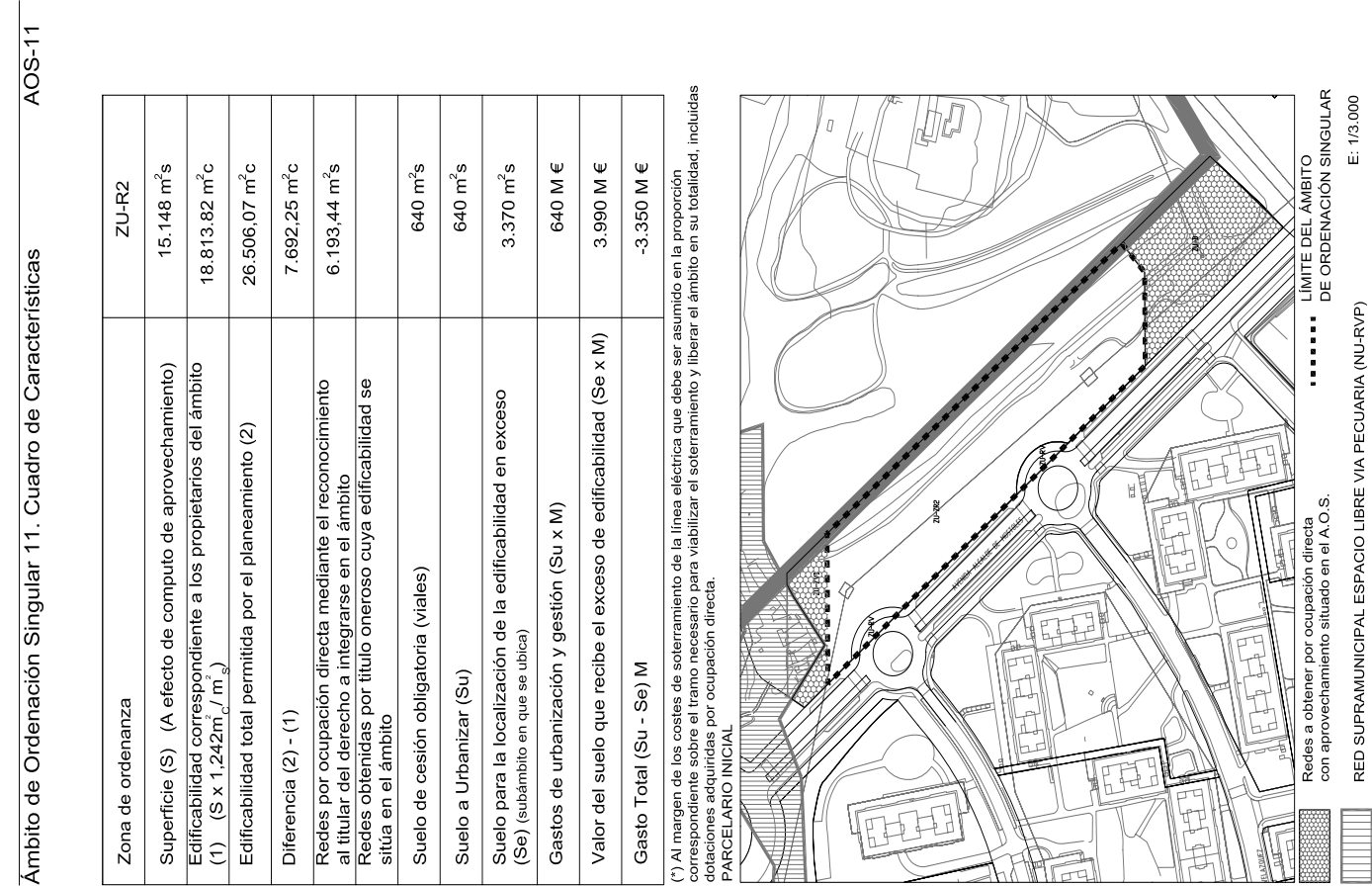
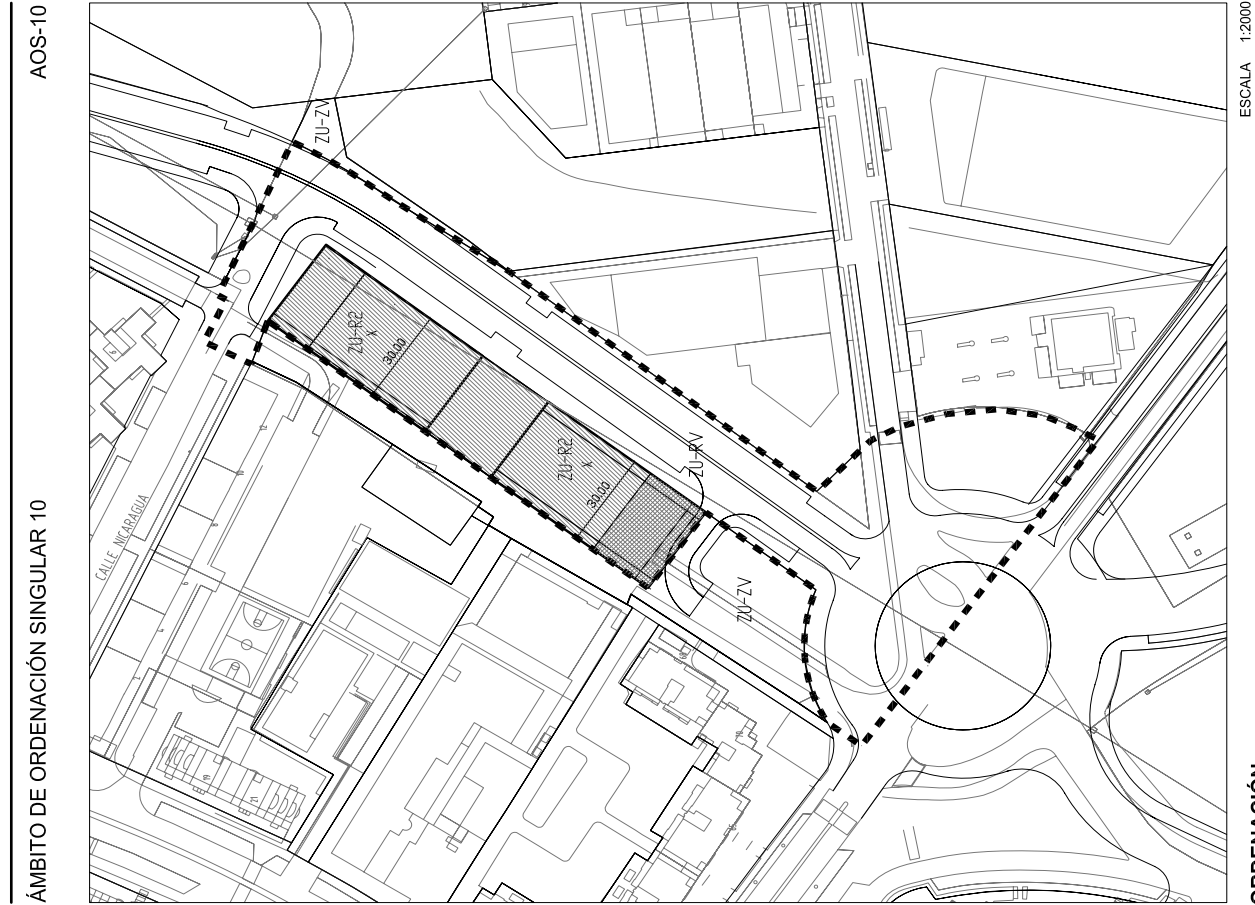
■ ■ ■ ■ ■

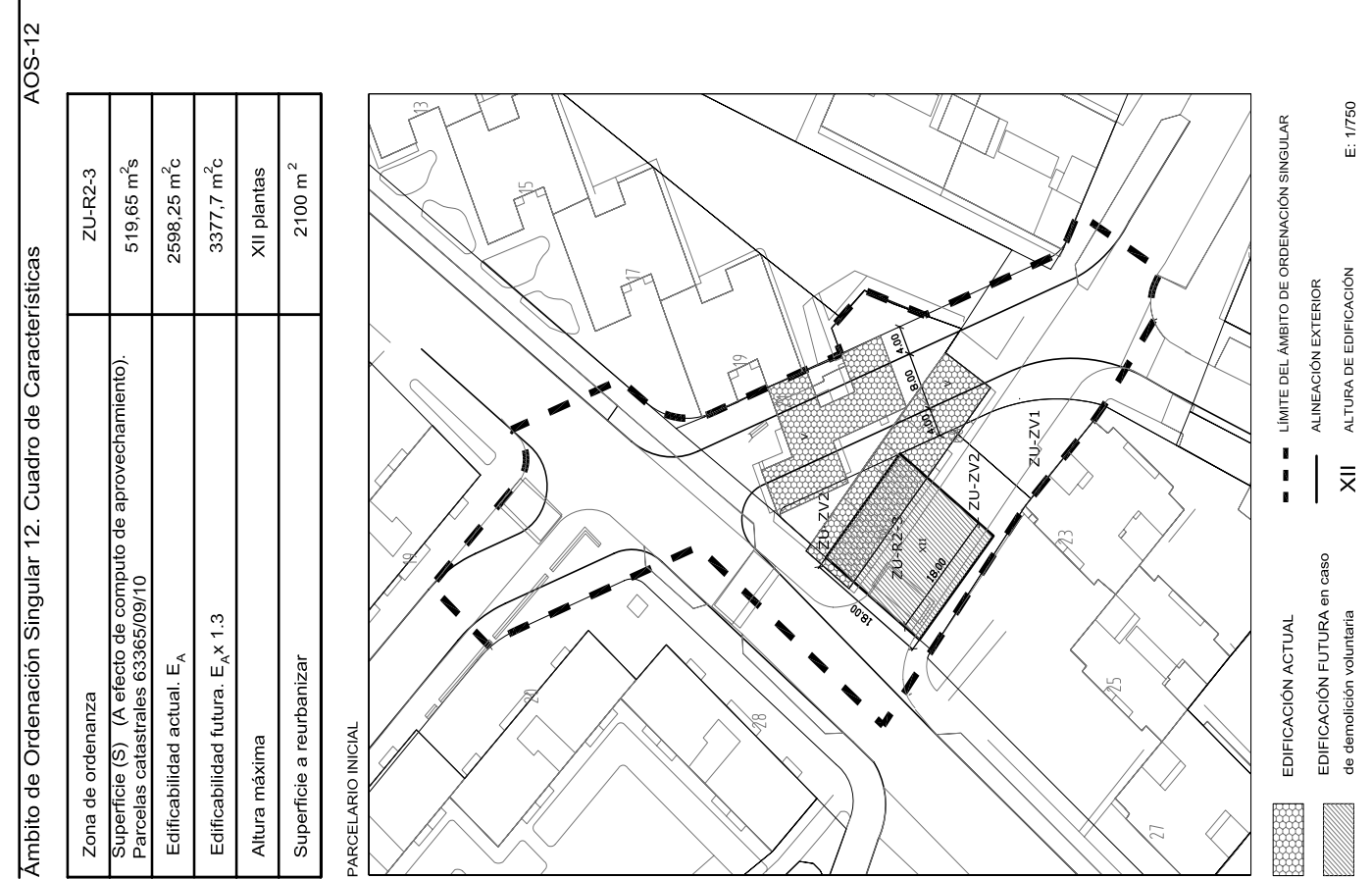
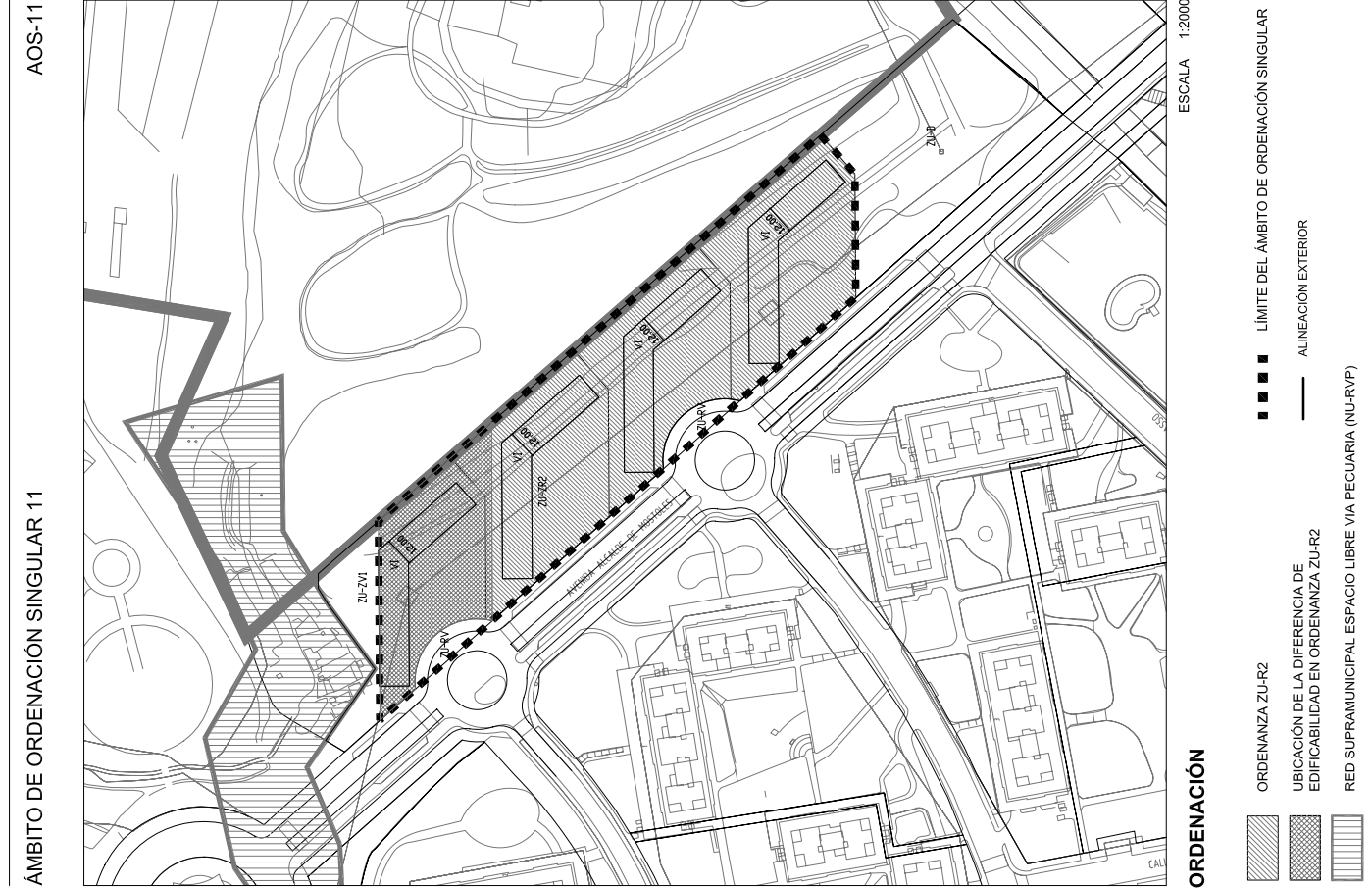
—

■ ■ ■ ■ ■

—

E: 1/3.000





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

El Plan General contempla dos ámbitos de Ordenación Singular:

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

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

Proceso de Gestión.-

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

Edificabilidad.-

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

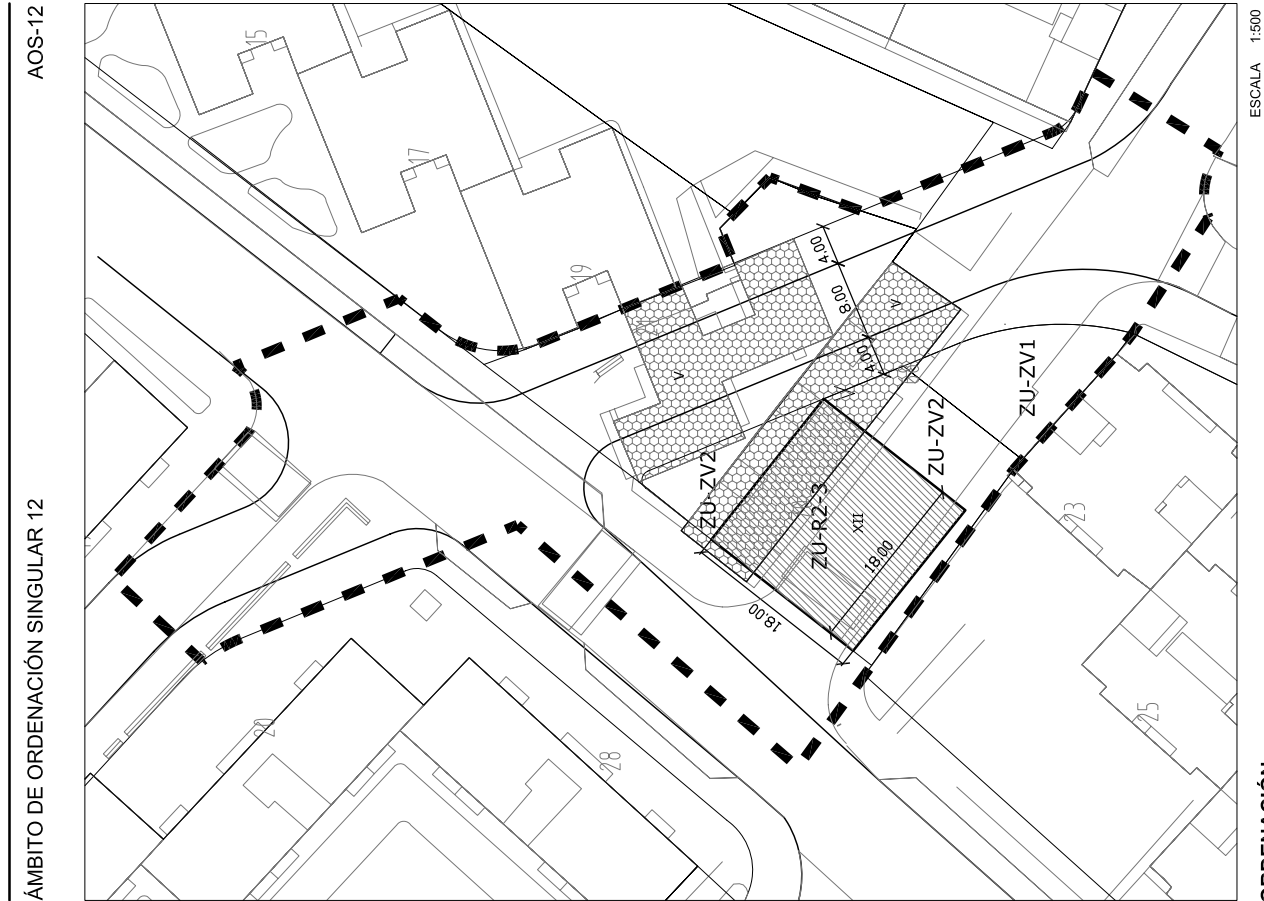
El AOS-14 se delimita con objeto de completar la red viaria prevista en la unidad inicial, tanto en la que se refiere a su extensión, se prevé la apertura de una nueva calle, como a su diseño, se amplían las secciones para aumentar la funcionalidad de las vías. El suelo de la calle podrá expropiado,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

Proceso de Gestión.-

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

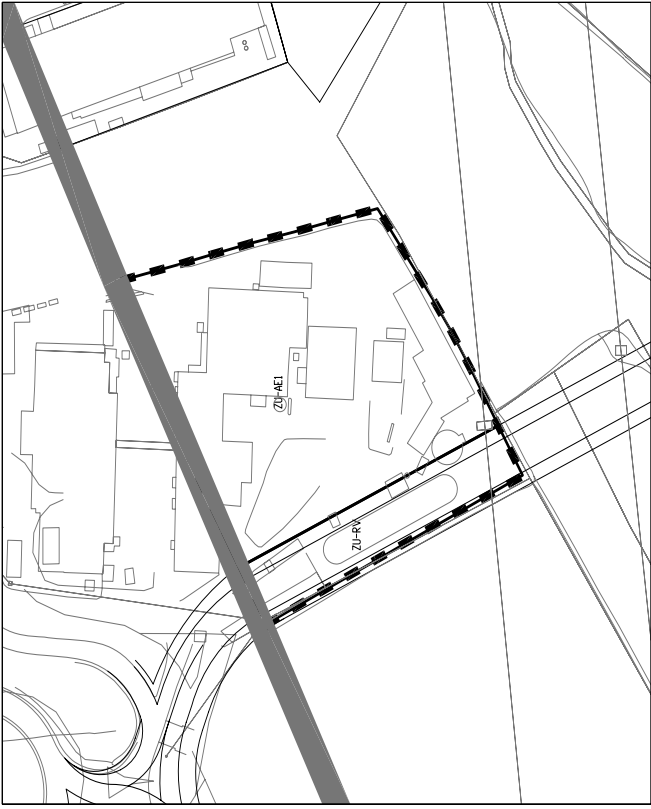
Edificabilidad.-

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



Zona de ordenanza	ZU-AE1
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	11.582 m ² s
Edificabilidad resultante de la aplicación de ordenanza (S x 1,5 m ² / m ² _s)	17.373 m ² c
Superficie de redes por ocupación directa o por procedimiento oneroso	
Edificabilidad en exceso para redes obtenida por ocupación directa o por procedimiento oneroso	
Suelo de cesión obligatoria (viales)	2.473 m ² s
Suelo a Urbanizar (Su)	2.473 m ² s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	2.473 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	
Gasto Total (Su - Se) M	2.473 M €

PARCELARIO INICIAL



— — — — — LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

E: 1/2.000



ORDENACIÓN

ORDENANZA ZU-AE1

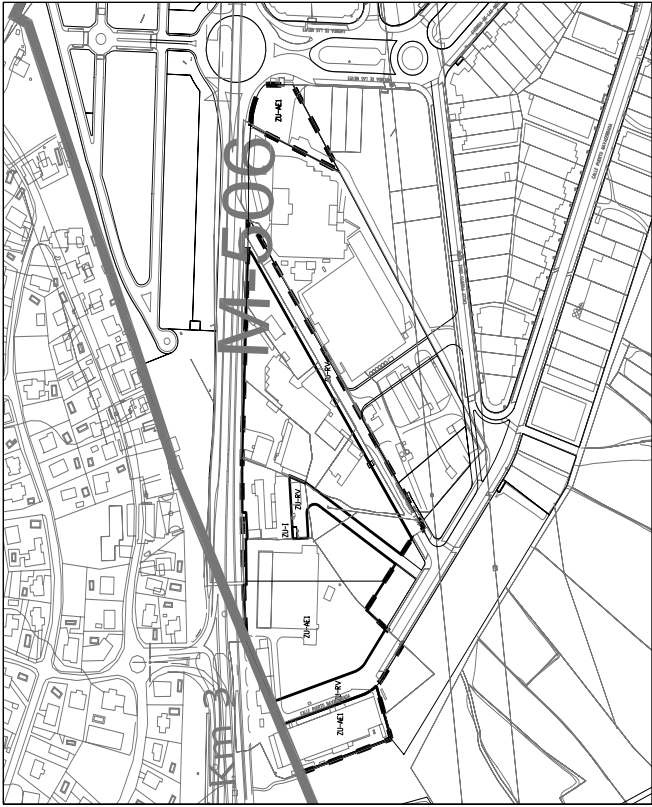
LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

ALINEACIÓN EXTERIOR

ESCALA 1:2000

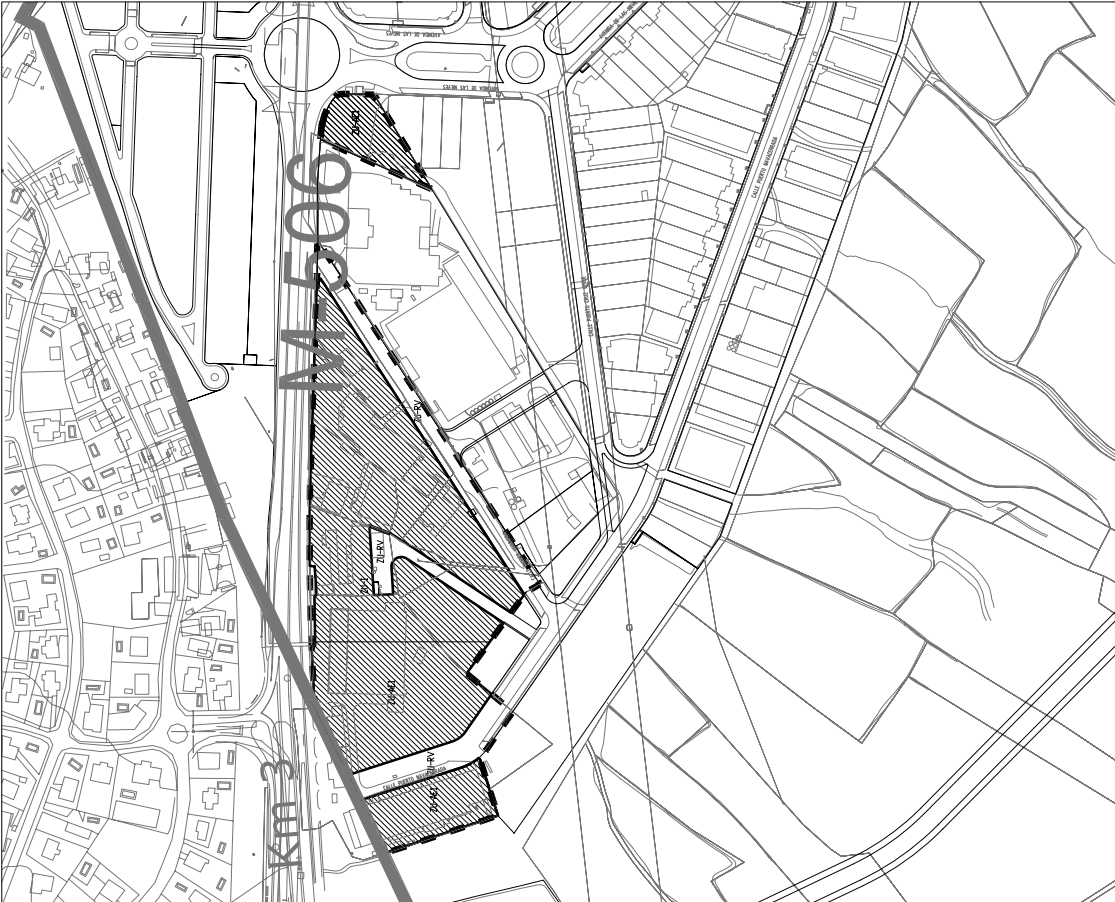
Zona de ordenanza	ZU-AE1
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	51.054 m ² s
Edificabilidad resultante de la aplicación de ordenanza (S x 0,7 m ² /m ²)	35.737,8 m ² c
Superficie de redes por ocupación directa o por procedimiento oneroso	
Edificabilidad en exceso para redes obtenida por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

PARCELARIO INICIAL



— — — — — LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

E: 1/5.000



ORDENACIÓN

ORDENANZA ZU-AE1

LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

ALINEACIÓN EXTERIOR

ESCALA 1:4000

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

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

Los ámbitos son los siguientes:

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

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

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

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

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

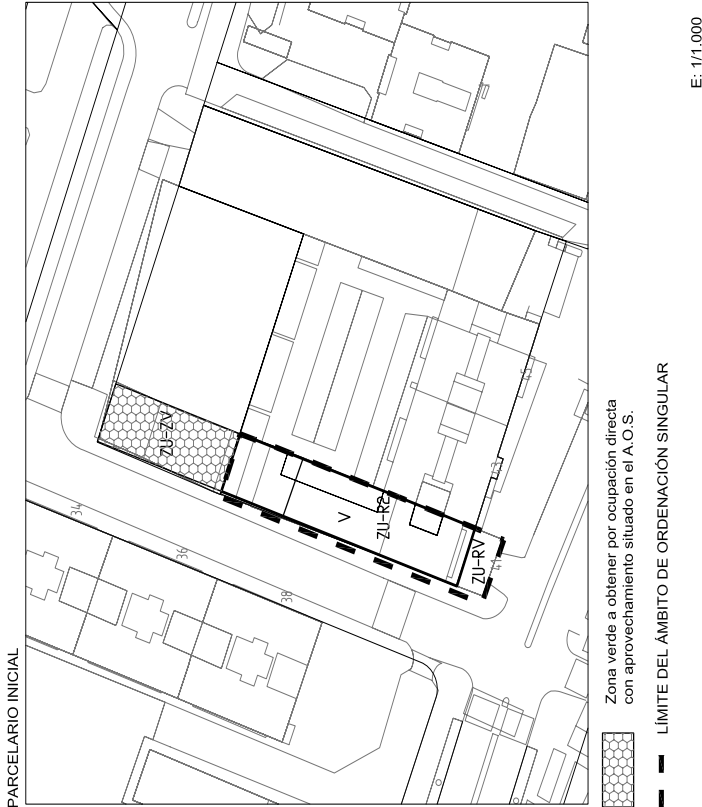
La ordenación propuesta incluye la localización de Redes de Zonas Verdes y Dotaciones que deberán ser respetadas y resuelto el procedimiento para su obtención.

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

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

Ámbito de Ordenación Singular 15. Cuadro de Características AOS-15

Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	679,49 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m² / m²s)	1.223,08 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	1.917,29 m²c
Diferencia (2) - (1)	694,21 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	279,15 m²s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	106,52 m²s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	142,93 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	142,93 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	65 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	142,93 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	65 M €
Gasto Total (Su - Se) M	77,93 M €



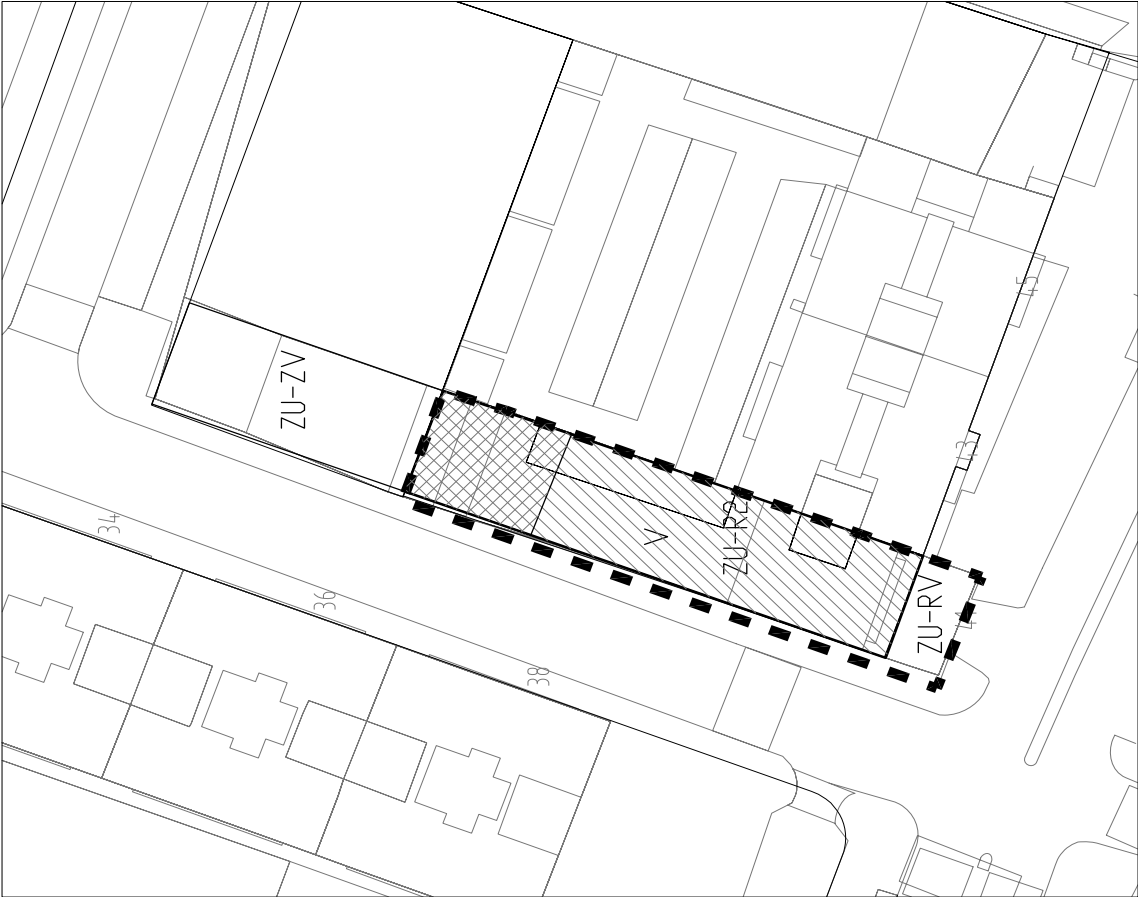
Ámbito de Ordenación Singular 16. Cuadro de Características

ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 15

AOS-15

AOS-16

Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	7.132 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m² / m²)	12.831,6 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	14.264 m²c
Diferencia (2) - (1)	1.426 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	792,44 m²s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	3.844,8 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	3.844,8 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	230 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	3.844,8 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	230 M €
Gasto Total (Su - Se) M	3.614,8 M €



ORDENACIÓN

ORDENANZA ZU-R2

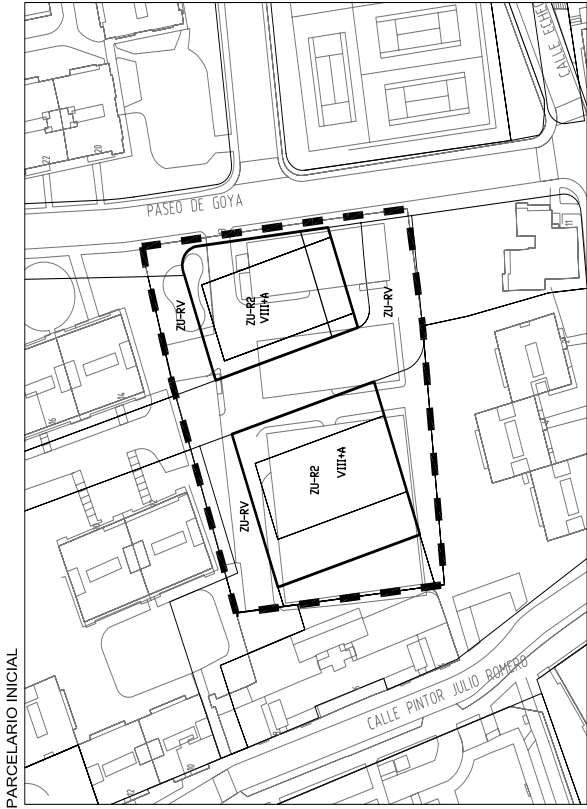
UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R2

LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

ALINEACIÓN EXTERIOR

ALINEACIÓN INTERIOR / FONDO EDIFICABLE

ESCALA 1:500



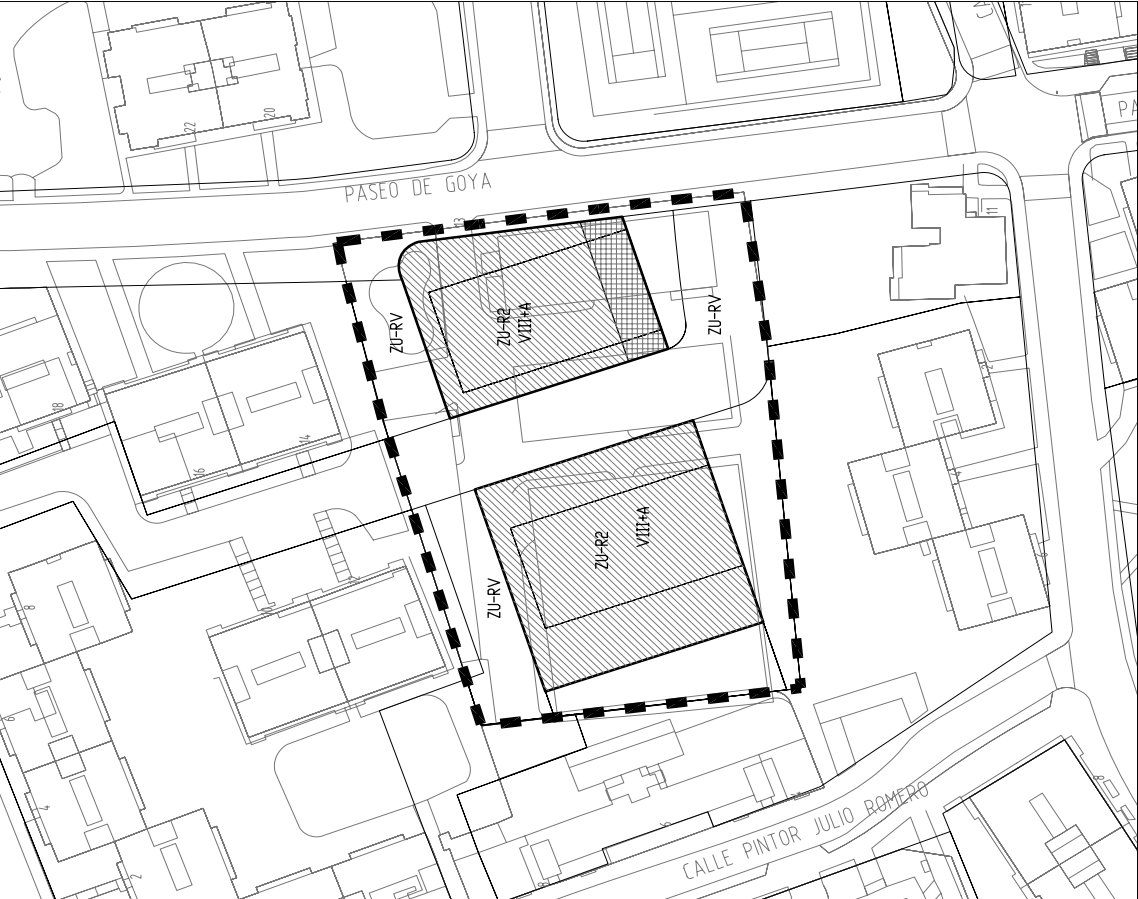
— — — — — LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

E: 1/1.500

Ámbito de Ordenación Singular 18. Cuadro de Características

ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 16

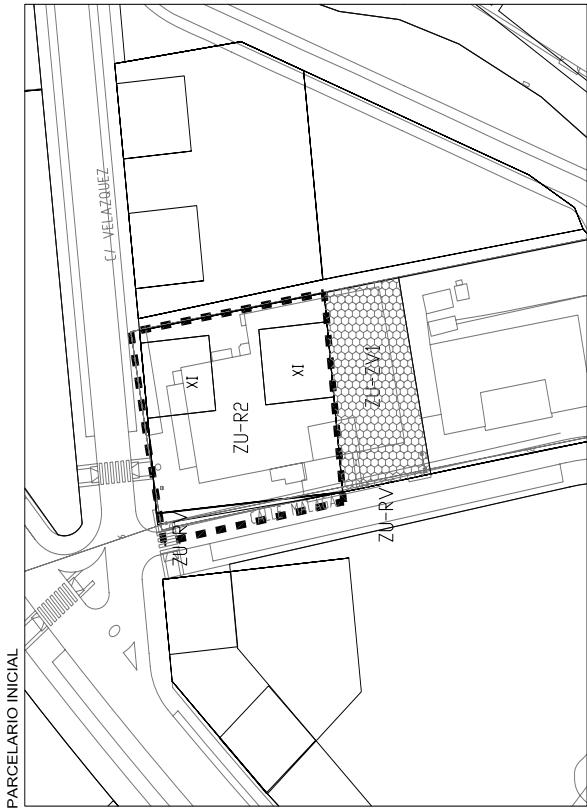
AOS-16



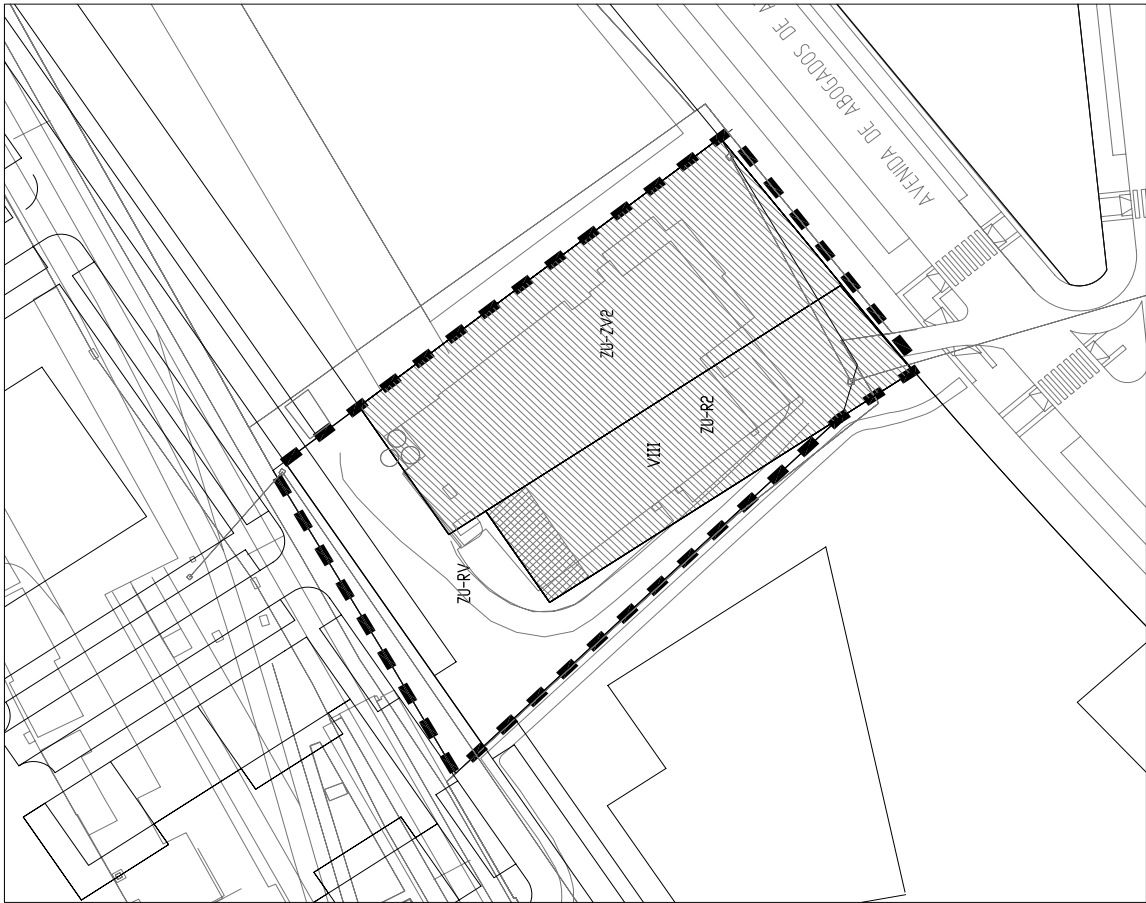
Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S)	7.215 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m² / m²)	12.987 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	14.430 m²c
Diferencia (2) - (1)	1.443 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	2.265,65 m²s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	801,67 m²s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	2.371,89 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	2.371,89 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	200 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	2.371,89 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	200 M €
Gasto Total (Su - Se) M	2.171,89 M €



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



E: 1/1.500



ESCALA 1:1000

ORDENACIÓN

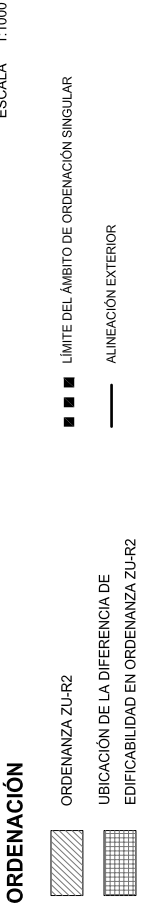
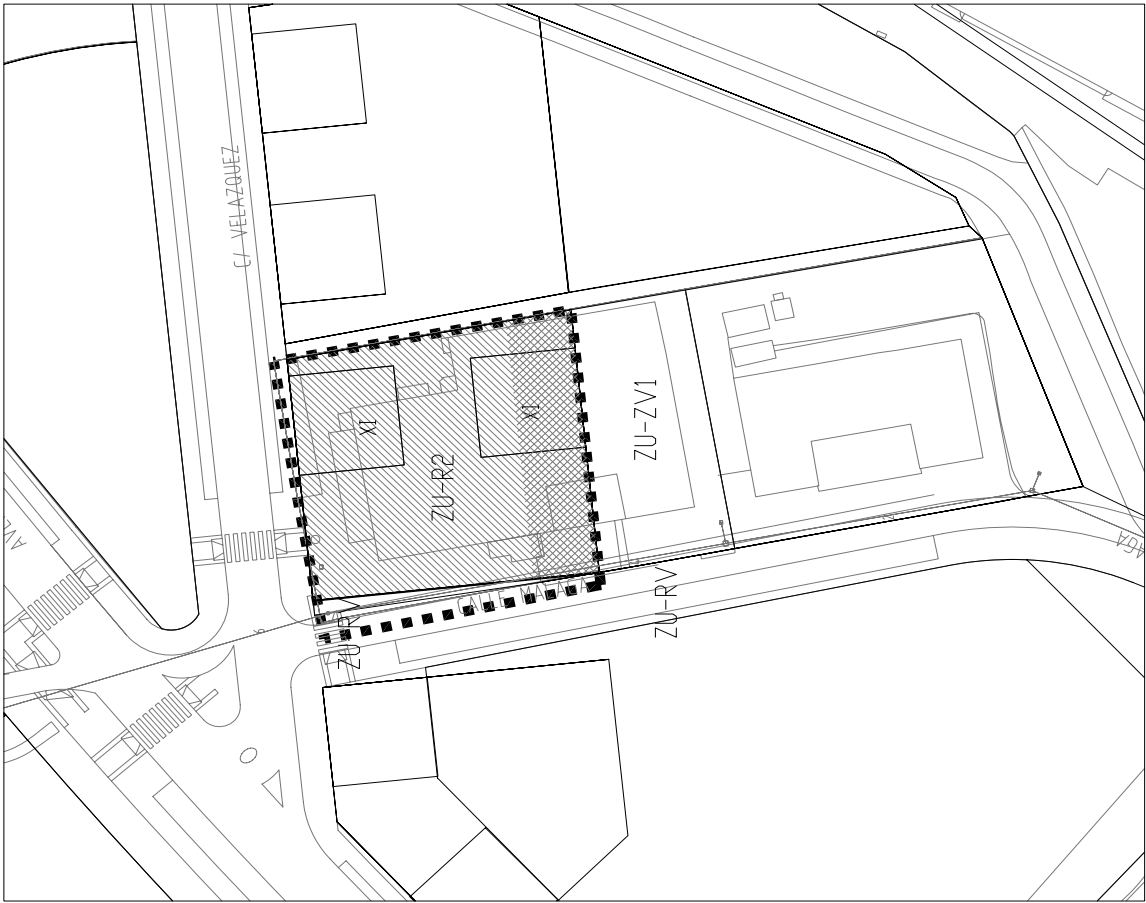
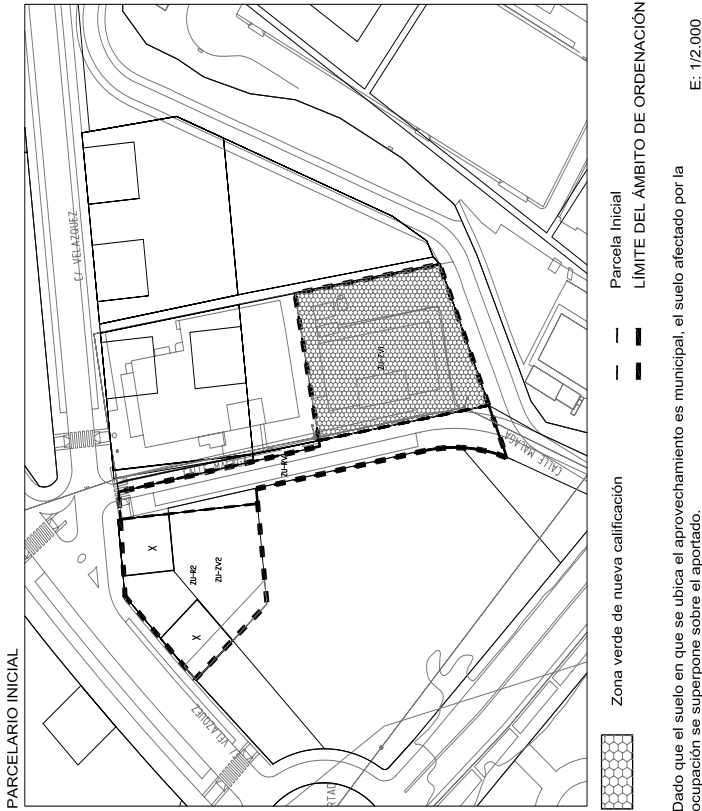
ORDENANZA ZU-R2

UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R2

LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

ALINEACIÓN EXTERIOR

Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	3.390,12 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m²/m²)	6.102,20 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	8.000 m²c
Diferencia (2) - (1)	1.897,80 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	3.390,12 m²s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	1.054,33 m²s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	
Suelo a Urbanizar (Su)	3.390,12 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	1.062 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	3.390,12 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	1.062 M €
Gasto Total (Su - Se) M	2.328,12 M €



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

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

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

En ambos ámbitos el aprovechamiento patrimonializable para el nuevo uso terciario comercial es el resultante de aplicar un coeficiente 1,53 m²/m² a la parcela inicial, ubicándose una edificabilidad en exceso que corresponde a redes públicas adquiridas onerosamente por el Ayuntamiento, tal como autoriza la disposición transitoria sexta de la Ley 9/2001 y se indica en el plano anexo al punto 1.5.

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

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

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

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

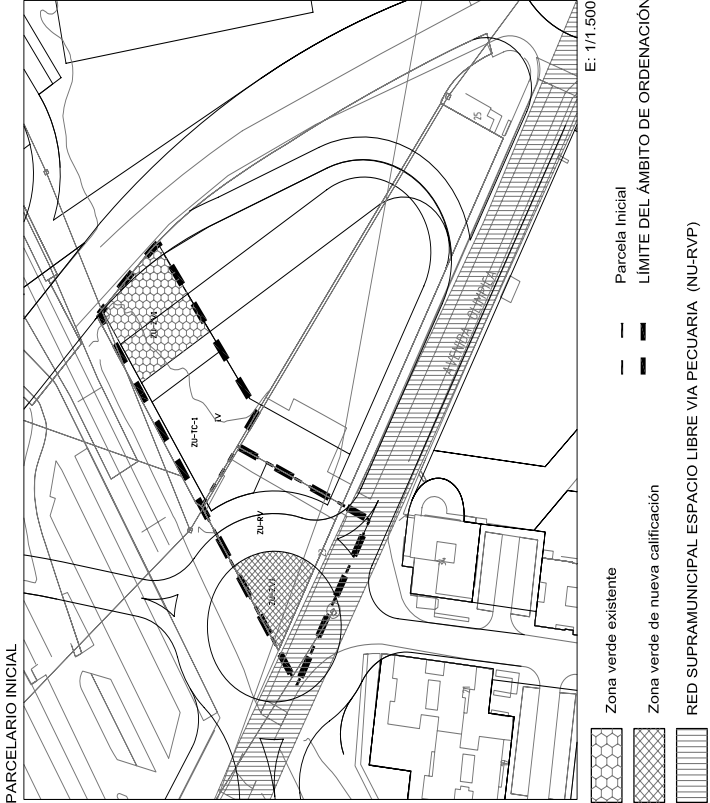
Hasta tanto se lleve a cabo la aprobación del Plan Especial el cambio de uso la ordenanza de aplicación será la ZU-AE-4 en sus determinaciones de carácter transitorio. Para el nuevo uso serán de aplicación las determinaciones de la Ordenanza ZU-T1.



Ámbito de Ordenación Singular 17.1. Cuadro de Características

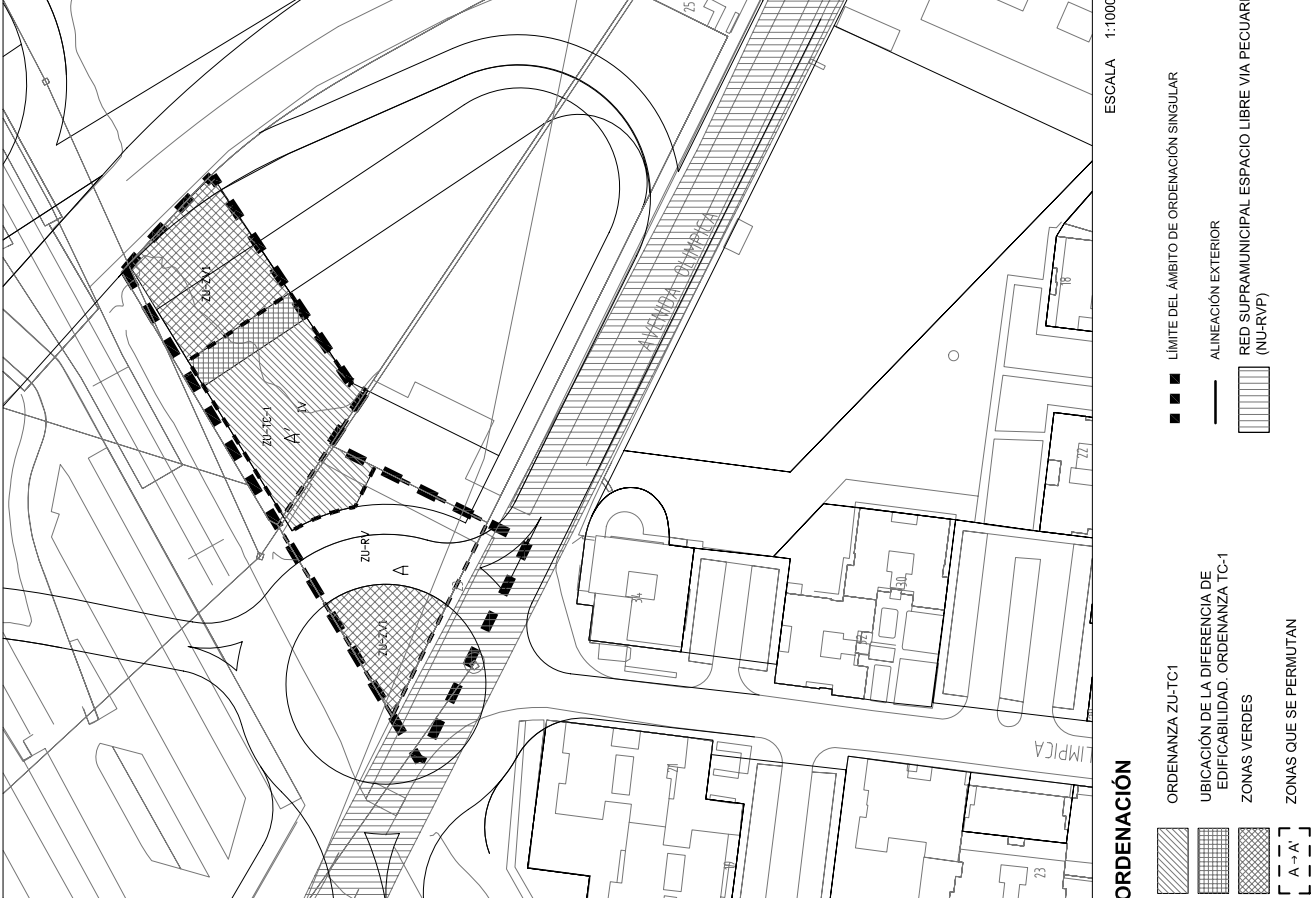
AOS-17.1

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

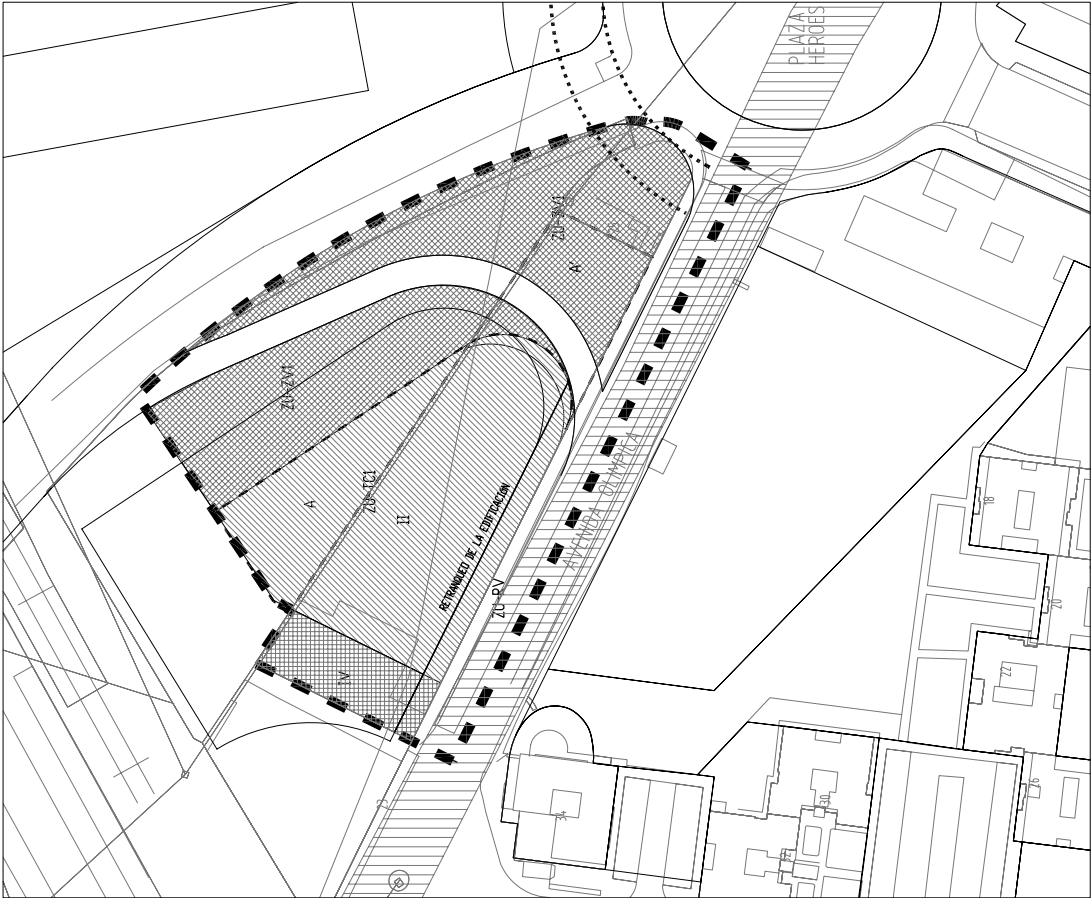
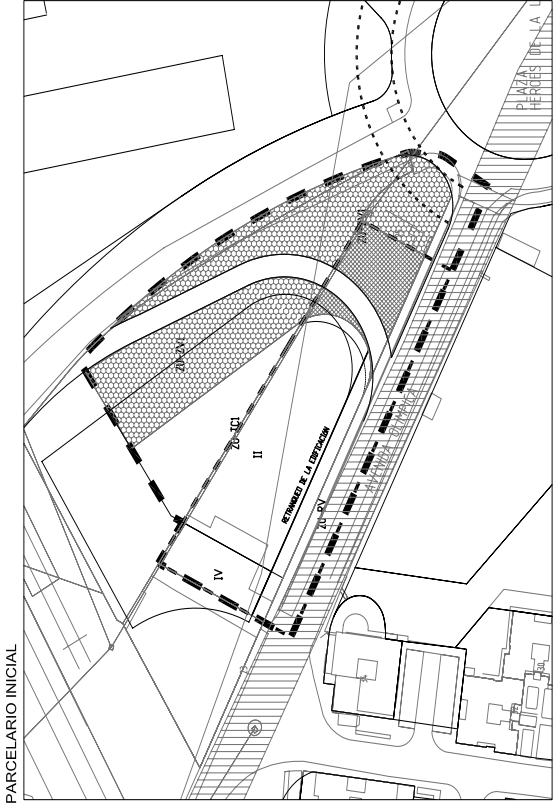


ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 17.1

AOS-17.1



Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-TC1
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	4.500 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,53 m ² c / m ² s)	6.885 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	7.650 m²c
Diferencia (2) - (1)	765 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	500 m²s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	1.462 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	1.849,96 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	445 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	1.849,96 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	390 M €
Gasto Total (Su - Se) M	1.459,96 M €



ORDENACIÓN

- ORDENANZA ZU-TC1
- UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD. ORDENANZA TC-1
- ZONAS VERDES
- ZONAS QUE SE PERMUTAN
- LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR
- ALINEACIÓN EXTERIOR
- RED SUPRAMUNICIPAL ESPACIO LIBRE VIA PECUARIA (NU-RVP)
- Continuidad vía pecuaria

1.6 LOS ÁMBITOS DE CONSOLIDACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

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

Se delimitan tres ámbitos:

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

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

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

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

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

Ámbito de Consolidación de la Urbanización.1

ACU-1

Cuadro de Características

Zona de ordenanza	ZU-AE4
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	39.941,70 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito	23.965,0 m²c
Suelo de cesión obligatoria (viales)	2.266,53 m² s
Suelo a Urbanizar (Su)	2.266,53 m² s



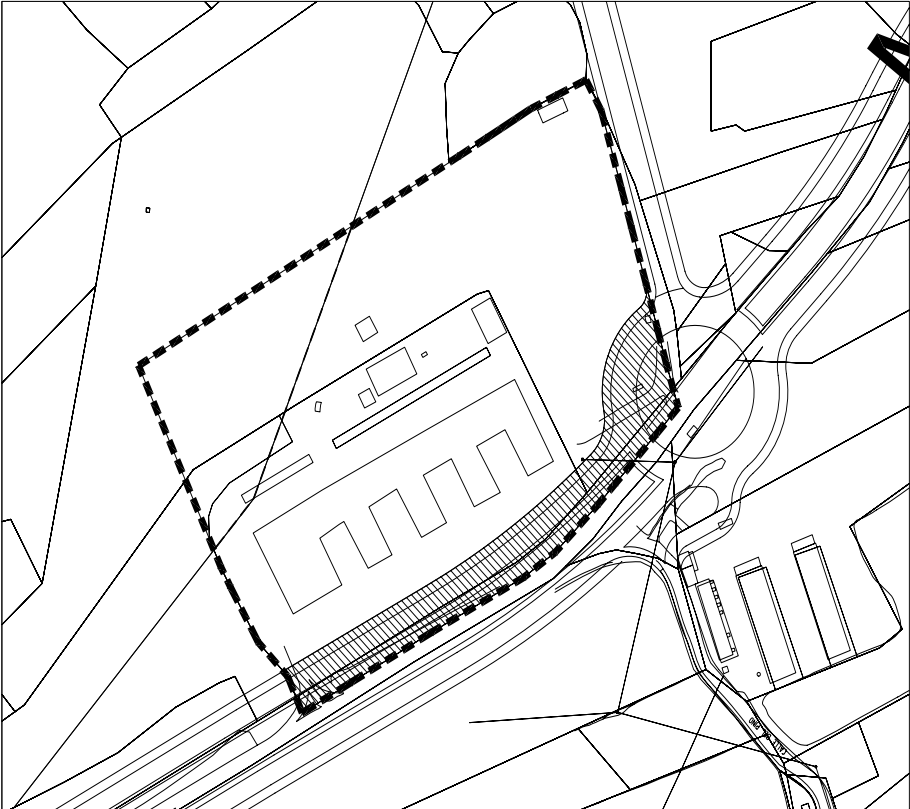
E: 1/3.000

Ámbito de Consolidación de la Urbanización.3 ACU-3

Cuadro de Características

Zona de ordenanza	ZU-AE4
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	59.521,30 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito	35.712,78 m²c
Suelo de cesión obligatoria (viales)	8.003,32 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	8.003,32 m²s

PARCELARIO INICIAL



- CESIÓN Y URBANIZACIÓN DE RED VIARIA
- LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR
- RED DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS A SOTERRAR

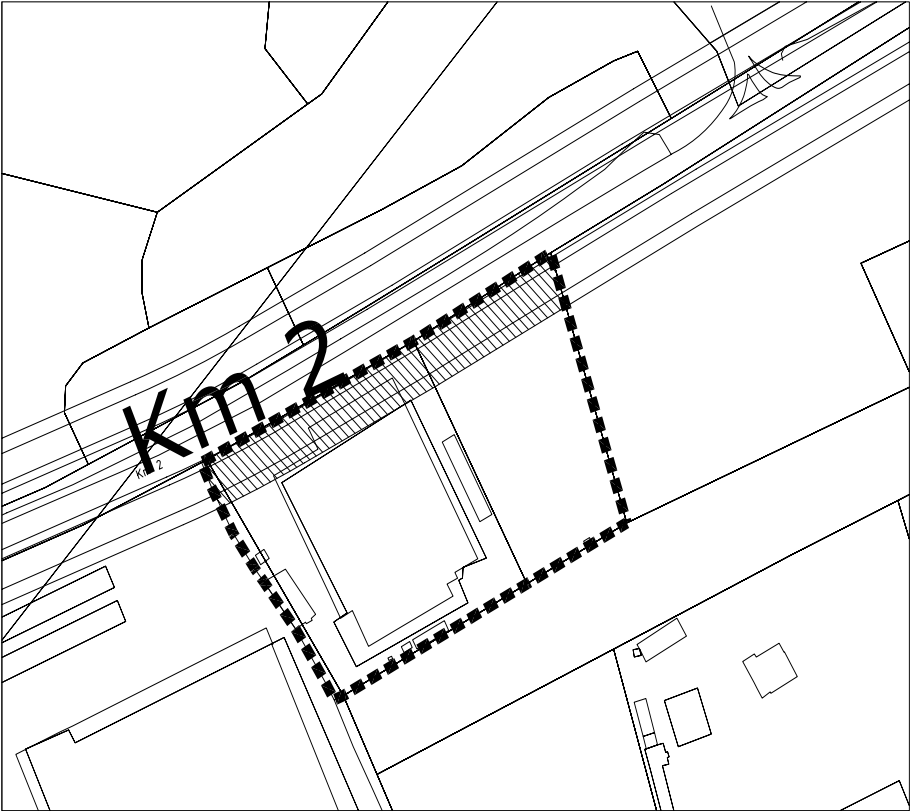
E: 1/3.000

Ámbito de Consolidación de la Urbanización.2 ACU-2

Cuadro de Características

Zona de ordenanza	ZU-AE4
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	13.685,0 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito	8.211,0 m²c
Suelo de cesión obligatoria (viales)	2.904,17 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	2.904,17 m²s

PARCELARIO INICIAL

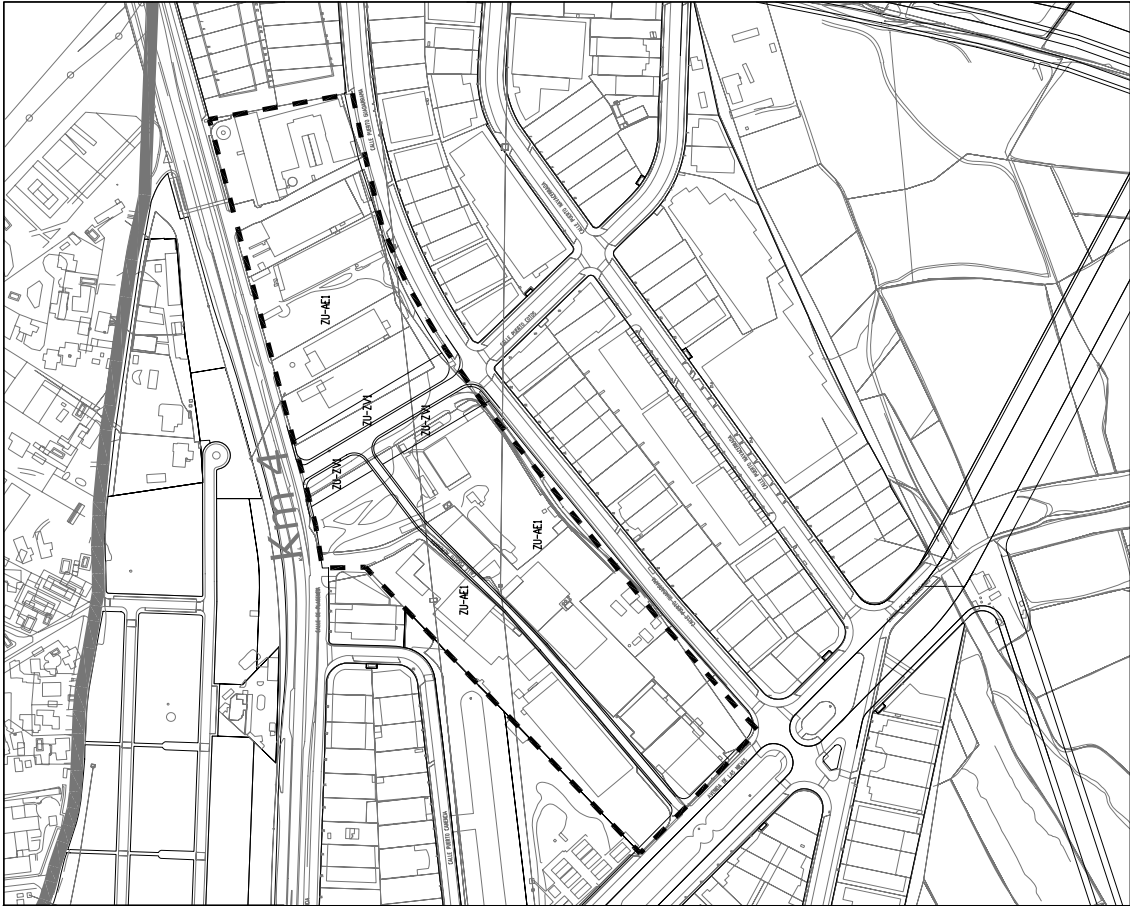


- CESIÓN Y URBANIZACIÓN DE RED VIARIA
- LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

E: 1/2.000

UNIDADES EN CURSO DE EJECUCIÓN
ÁMBITO DE ORDENACIÓN UA I-1

UA I-1

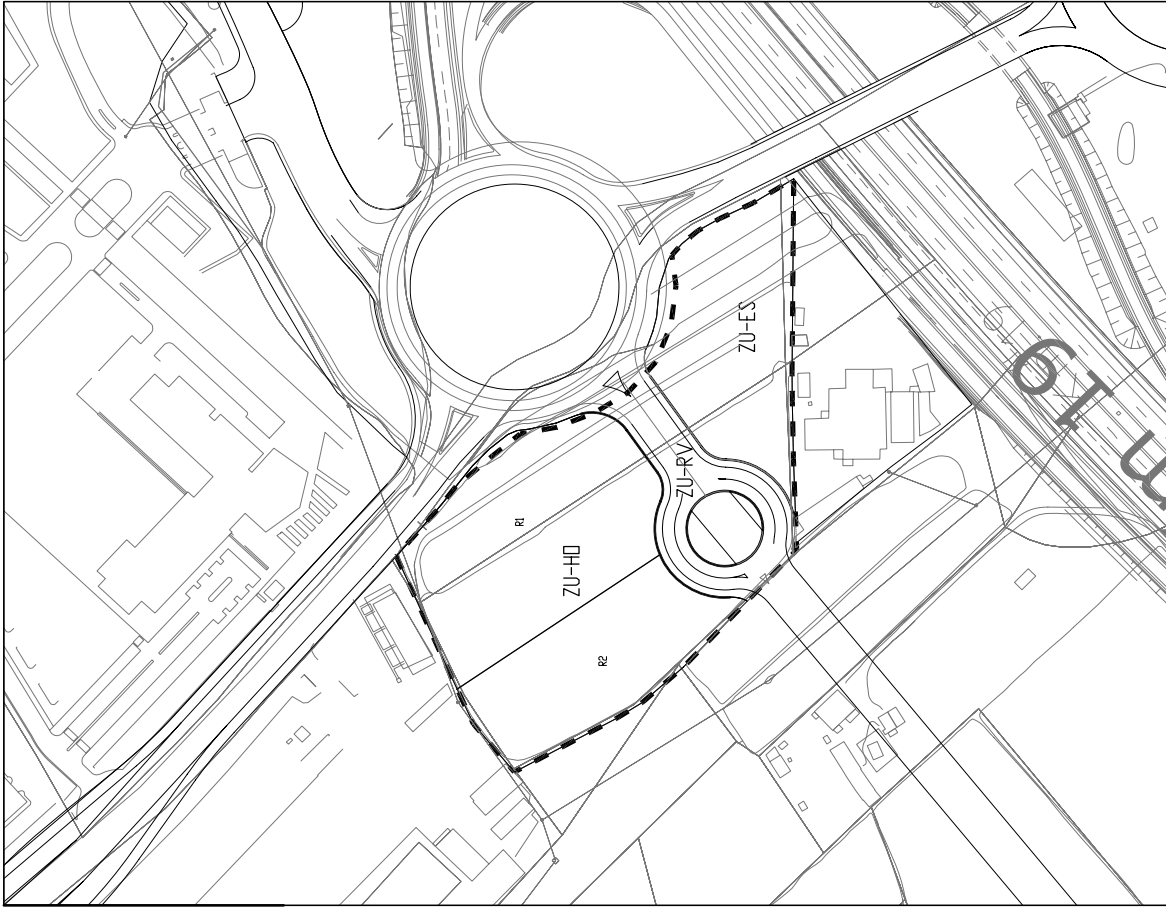


1/4000

--- LÍMITE DE LA UNIDAD EN CURSO DE EJECUCIÓN
— ALINEACIÓN EXTERIOR

UNIDADES EN CURSO DE EJECUCIÓN
ÁMBITO DE ORDENACIÓN UG-22

UG-22



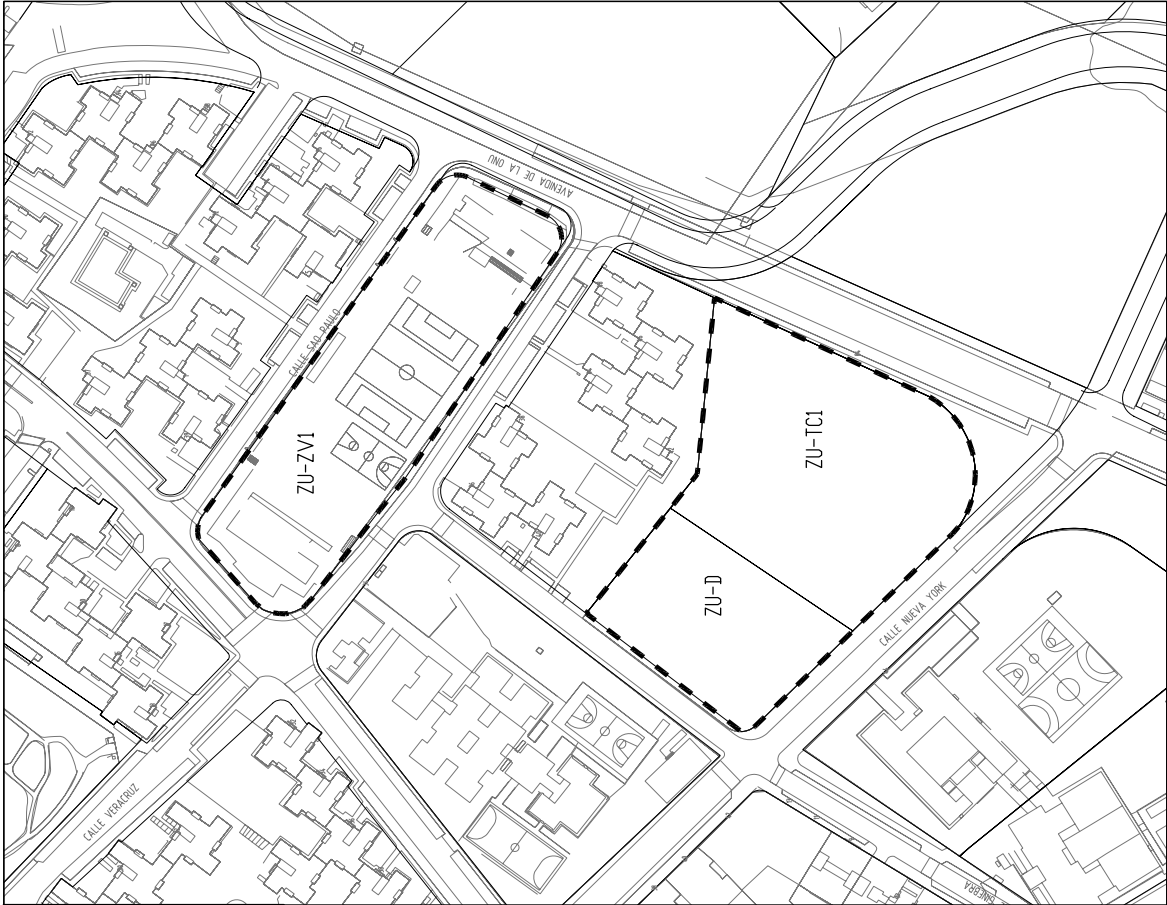
1/2000

--- LÍMITE DE LA UNIDAD EN CURSO DE EJECUCIÓN
— ALINEACIÓN EXTERIOR

UNIDADES EN CURSO DE EJECUCIÓN

ÁMBITO DE ORDENACIÓN UG-16

UG-16



1/2000

--- LÍMITE DE LA UNIDAD EN CURSO DE EJECUCIÓN
— ALINEACIÓN EXTERIOR

1.8. PLANES ESPECIALES

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

ZU-AE.3

Planes Especiales de Parcelas del Polígono Arroyomolinos.

ZU-AE.4

Plan Especial Las Pajarillas.
Plan Especial Antigua Carretera Nacional

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

ZU-R1

Planes Especiales AOS-4 y 7
Plan Especial AOS-8

ZU-AE-4 / ZU-R2

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

ZU-AE-4 / ZU-TC-1

Plan Especial AOS-17.1 y 17.2

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

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

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

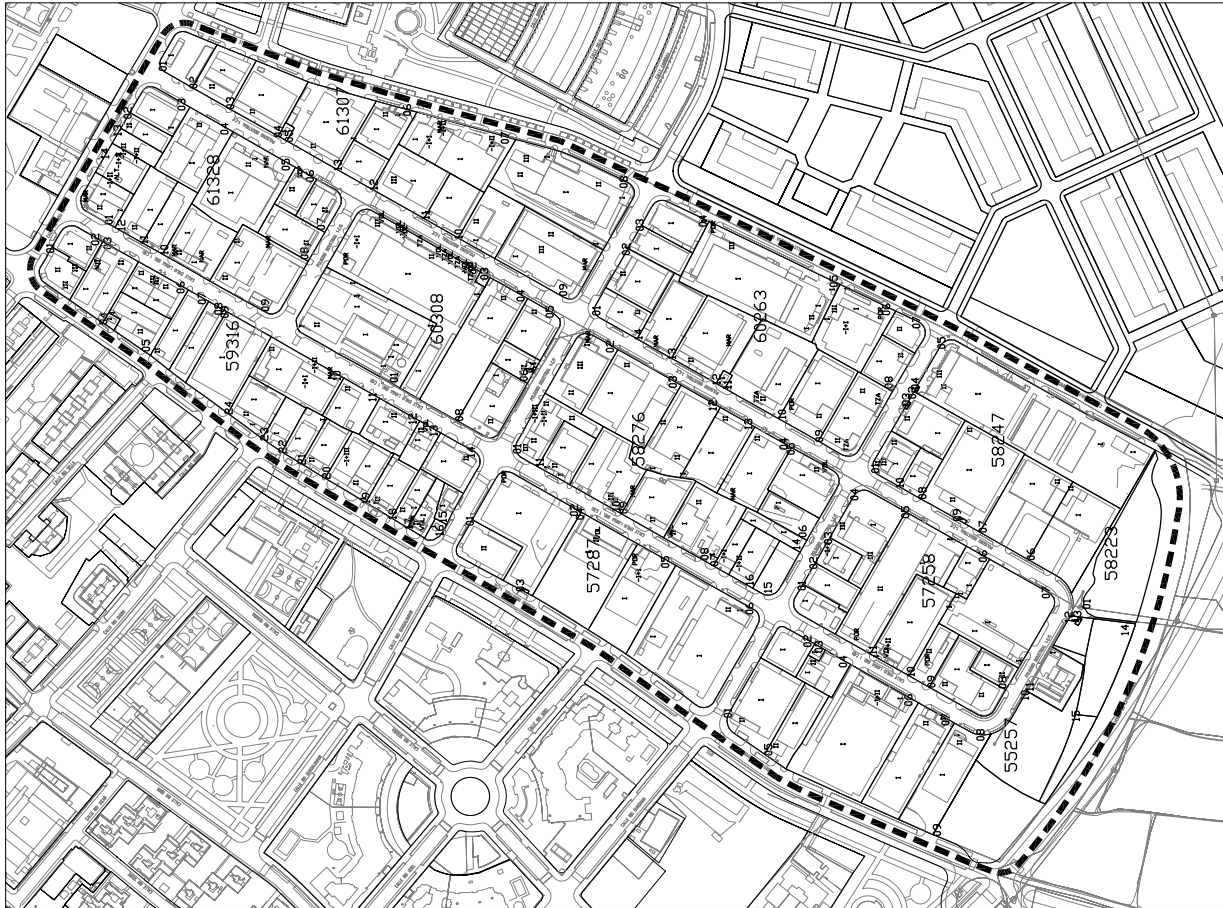
El Ámbito del Plan Especial podrá reducirse al de una parcela.

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

Planes Especiales Arroyomolinos

ZU-AE3

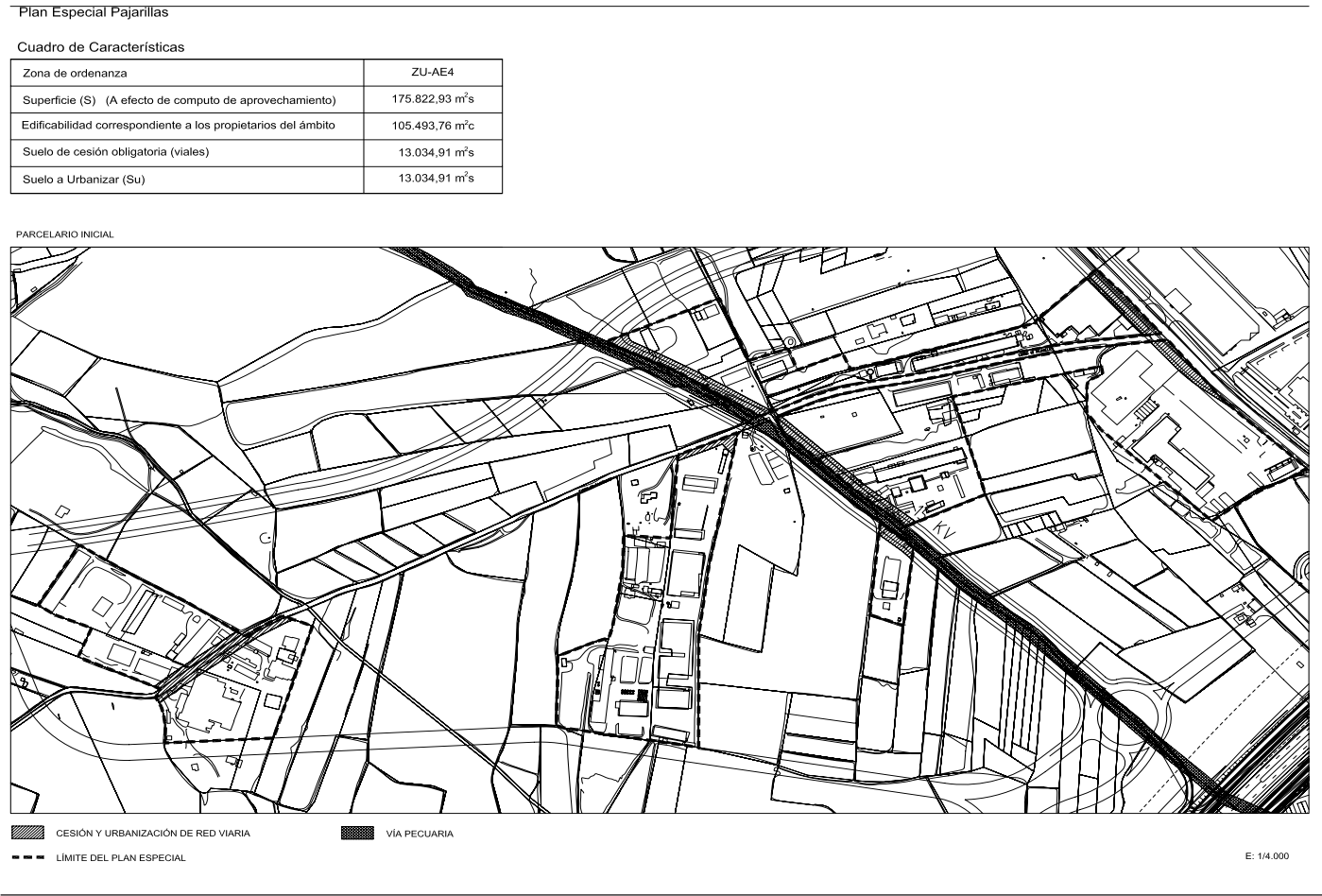
PARCELARIO INICIAL



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

--- LIMITE DEL PLAN ESPECIAL

E: 1/5.000



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

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

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

Los Ámbitos contemplados son:

Plan Especial Las Pajarillas.
Plan Especial antigua carretera nacional.

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

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

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

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

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

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

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

1.8.3.1. Plan Especial AOS-8.

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

Condiciones de Ordenación.-

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

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

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

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

Plan Especial antigua Carretera Nacional

Cuadro de Características

Zona de ordenanza	ZU-AE4
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	87.429,80 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito	52.457,80 m²c
Suelo de cesión obligatoria (zonas verdes)	5.946,96 m²s
Suelo de cesión obligatoria (Viales)	5.421,02 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	11.377,98 m²s

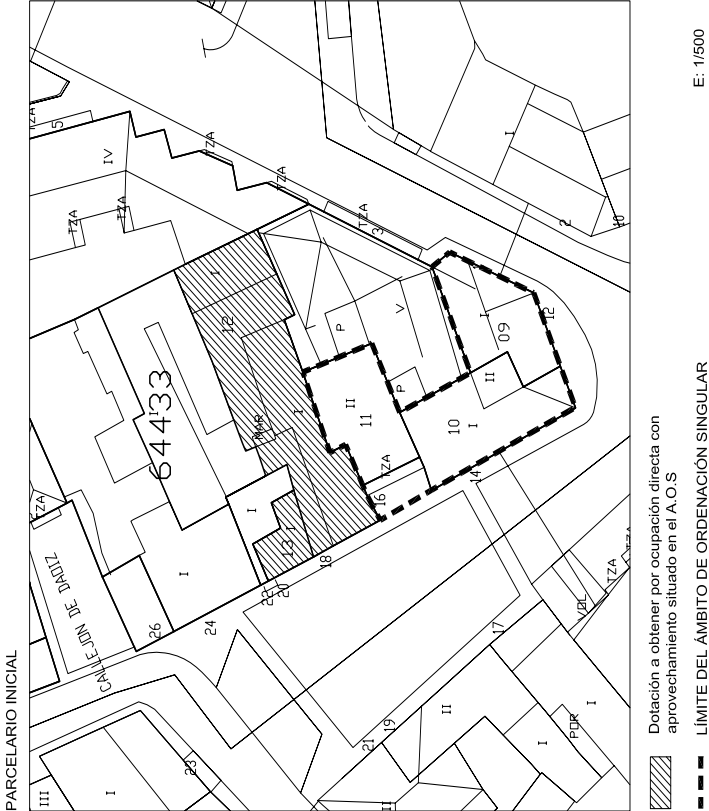
PARCELARIO INICIAL



▨ CESIÓN Y URBANIZACIÓN DE RED VIARIA
--- LÍMITE DEL PLAN ESPECIAL

E: 1/5.000

Zona de ordenanza	ZU-R1-2º
Superficie (S). Parcelas catastrales 64433/9/10/11 (A efecto de cómputo de aprovechamiento)	281,81 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m _c /m _s) Parcelas catastrales 64433/12/13	507,26 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	942,55 m²c
Diferencia (2) - (1)	435,29 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	241,83 m²s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	
Suelo de cesión obligatoria (Viales)	31,5 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	31,5 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	87,06 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	31,5 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	108,82 M €
Gasto Total (Su - Se) M	-55,56 M €



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

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

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

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

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

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

La altura máxima será la establecida en la ficha.

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

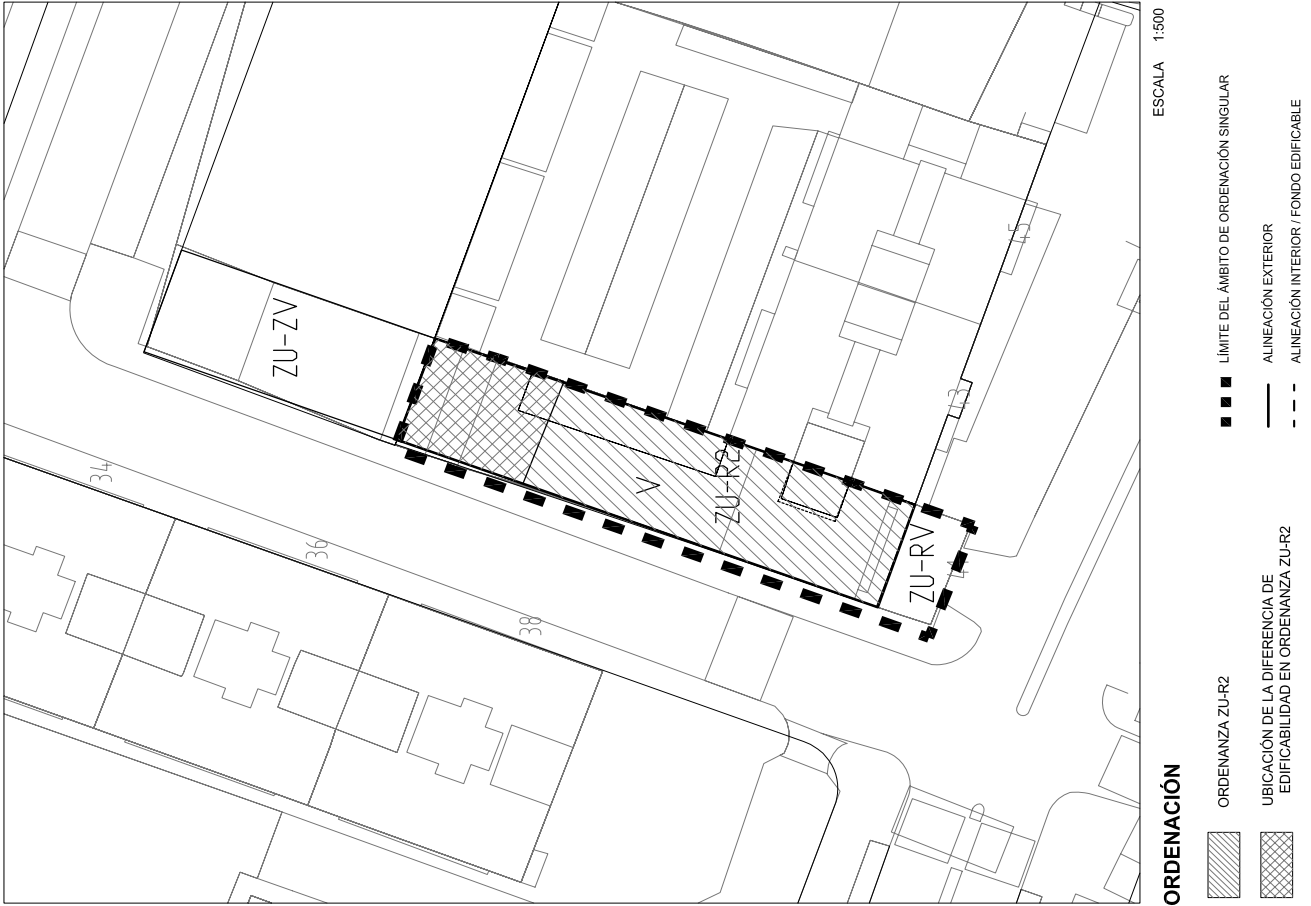
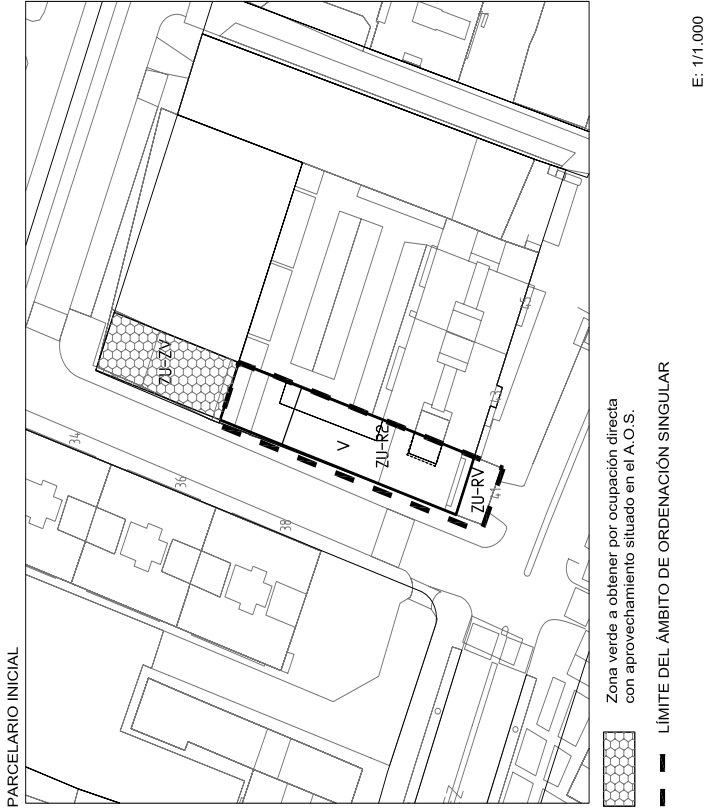
El saneamiento será separativo siempre que en el entorno existan redes diferenciadas para aguas fecales y pluviales o la proximidad de un curso de agua permita la evacuación de estas últimas con red específica.

Condiciones de uso y aprovechamiento.- Serán las indicadas en la Ordenanza ZU-R2, con una edificabilidad asignada a los propietarios de 1,8 m²/m².

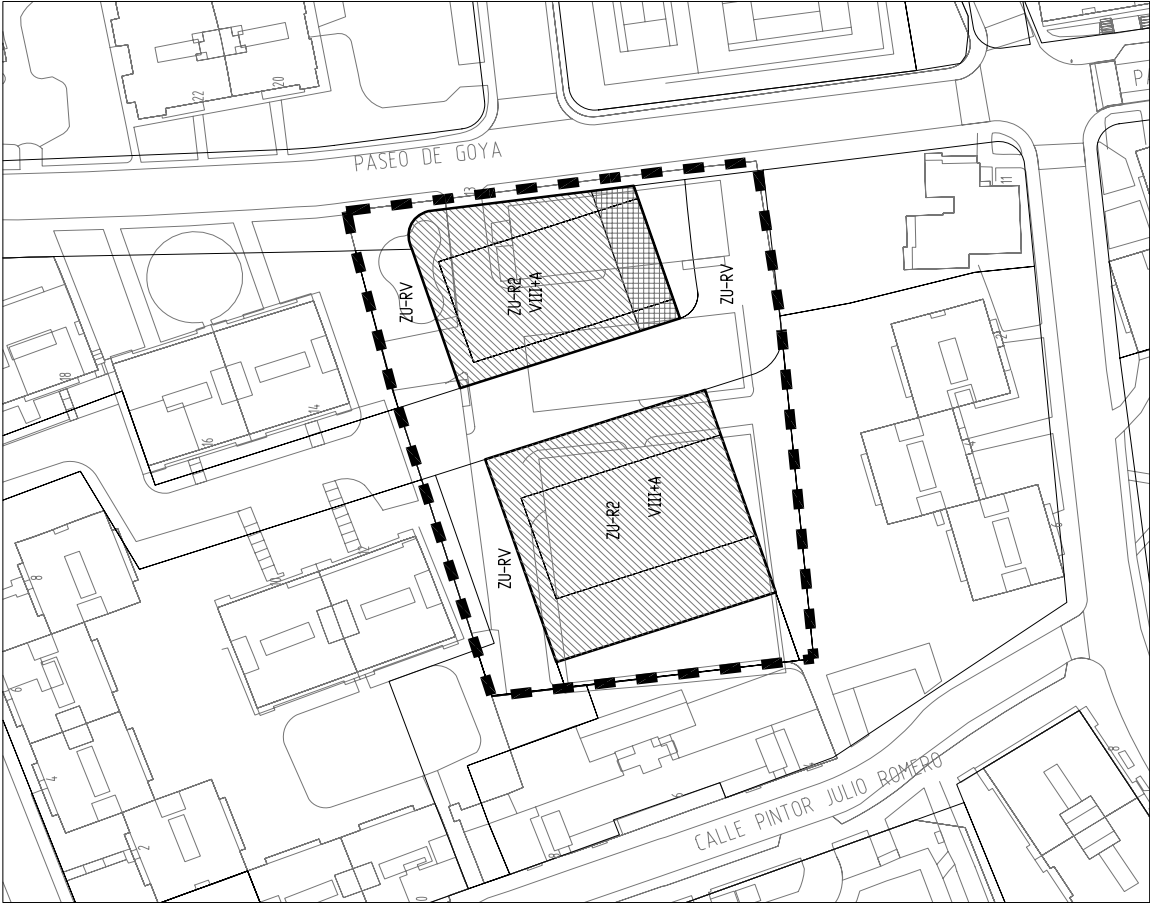
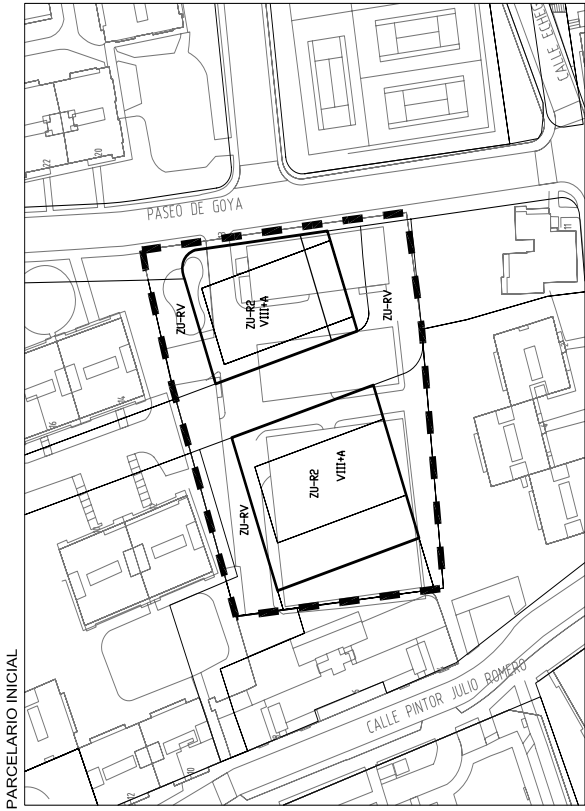
Distribución de beneficios y cargas.- Reparcelación o Actuación Concertada si se trata de propietario único.

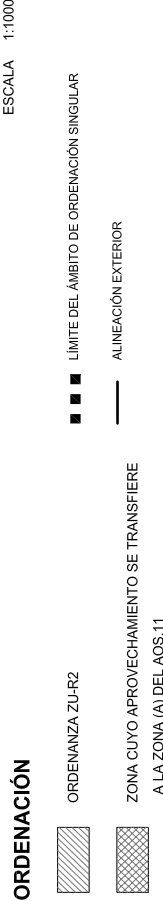
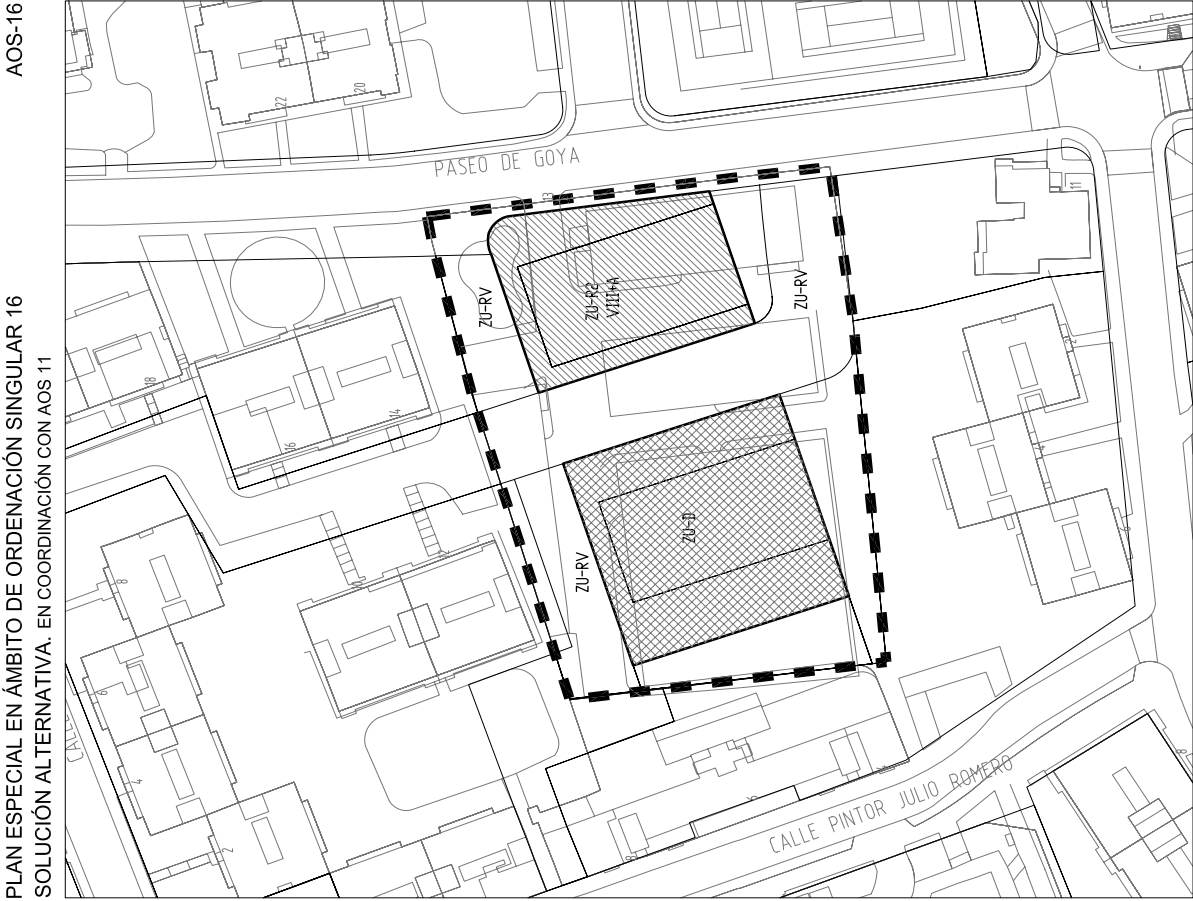
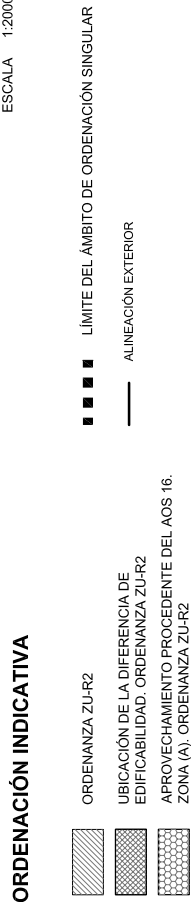
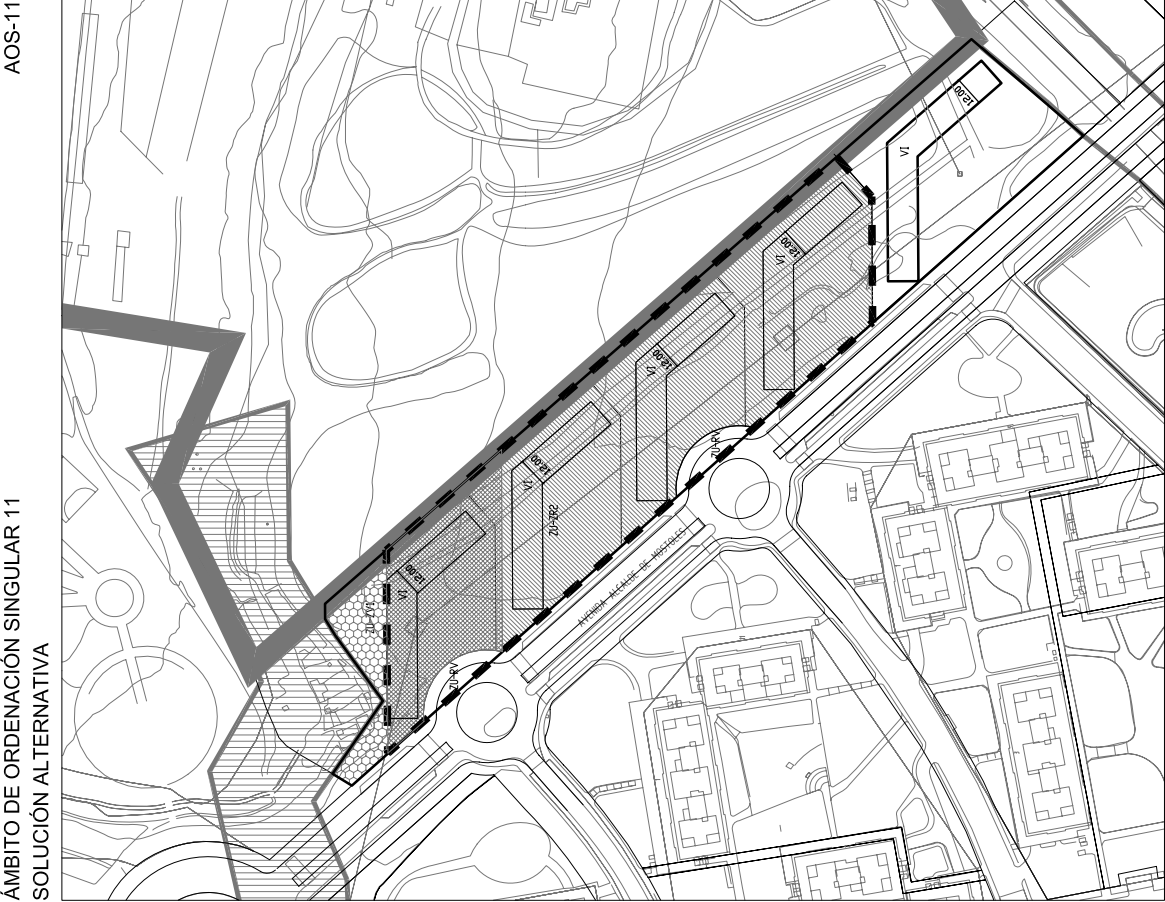
NOTA.- En el AOS-16 (calle Goya) en la ficha se incluye una ordenación alternativa en el supuesto de que se incluya en el ámbito la zona dotacional situada en la calle Alcalde de Móstoles con objeto de permutarla por suelos de la parcela industrial inicial, transfiriendo parte de la edificabilidad a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

Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	679,49 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m ² / m ² s)	1.223,08 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	1.917,29 m²c
Diferencia (2) - (1)	694,21 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	279,15 m²s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	106,52 m²s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	142,93 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	142,93 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	65 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	142,93 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	65 M €
Gasto Total (Su - Se) M	77,93 M €

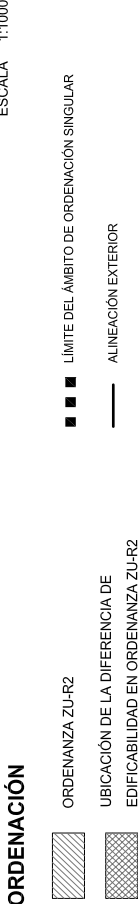
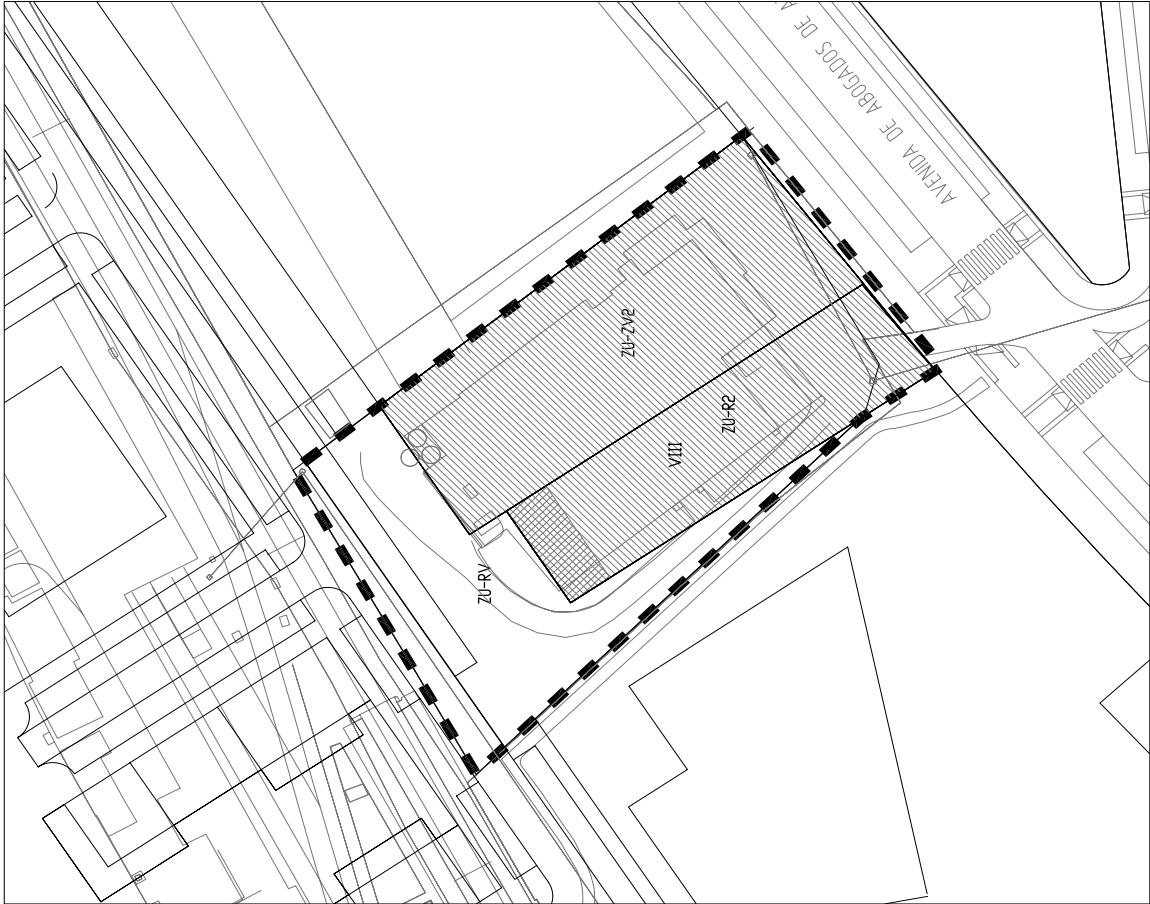
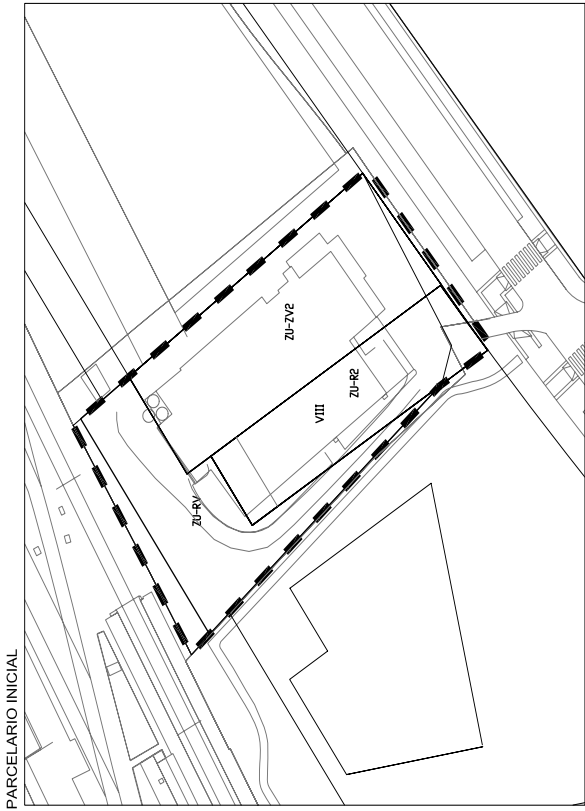


Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	7.132 m ² s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m ² / m ² s)	12.831,6 m ² c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	14.264 m ² c
Diferencia (2) - (1)	1.426 m ²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

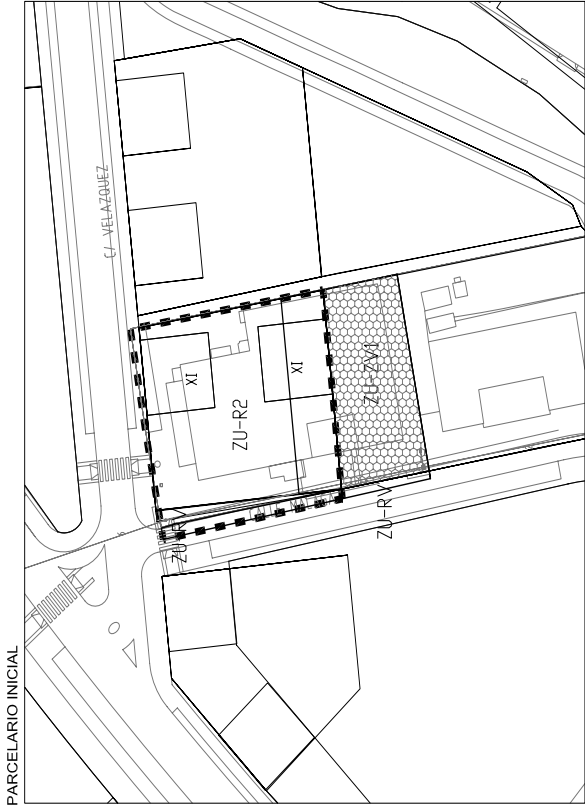




Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S)	7.215 m ² s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m ² /m ² s)	12.987 m ² c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	14.430 m ² c
Diferencia (2) - (1)	1.443 m ² c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento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



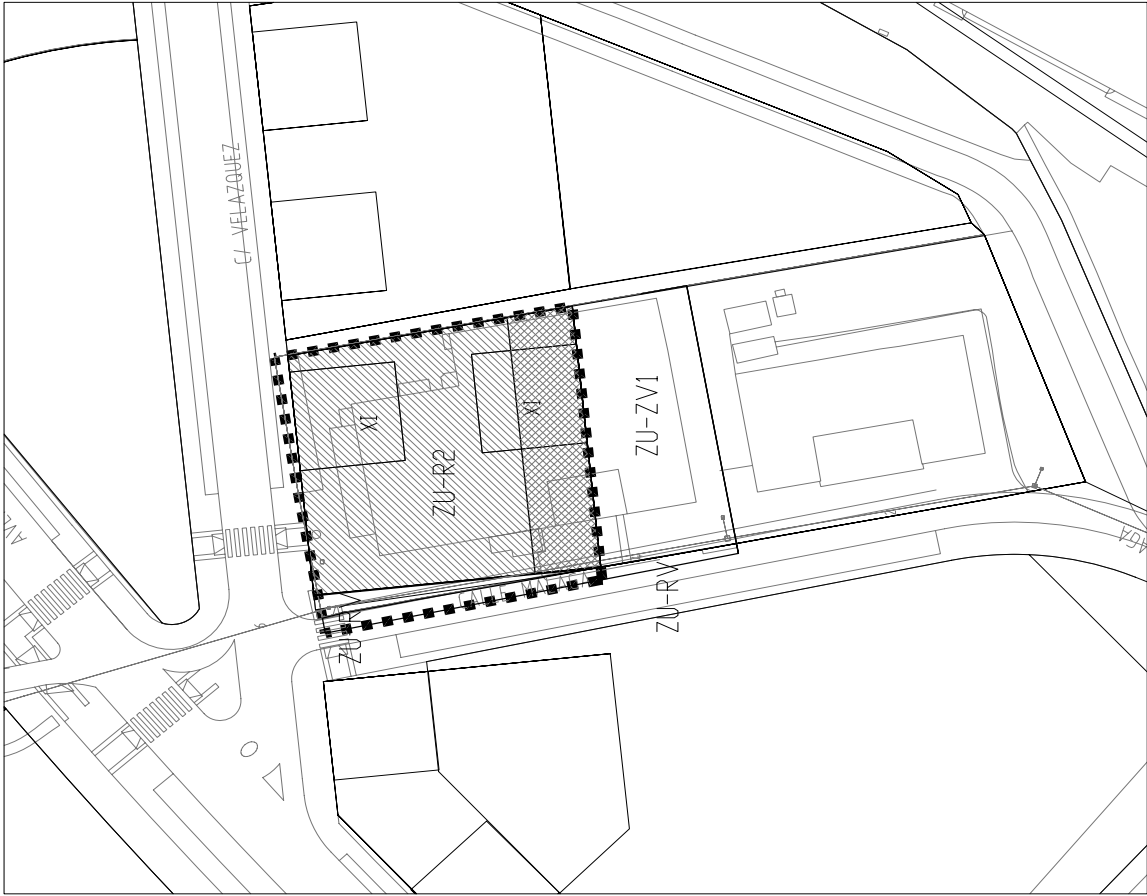
Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-R2
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	3.370,49 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,8m²/m²)	6.066,88 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	8.800 m²c
Diferencia (2) - (1)	2.733,12 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	1.342,76 m²s
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	175,64 m²s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	432,12 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	1.502,76 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	660 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	1.502,76 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	660 M €
Gasto Total (Su - Se) M	842,76 M €



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

— LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

E: 1/1.500



ORDENACIÓN

ORDENANZA ZU-R2

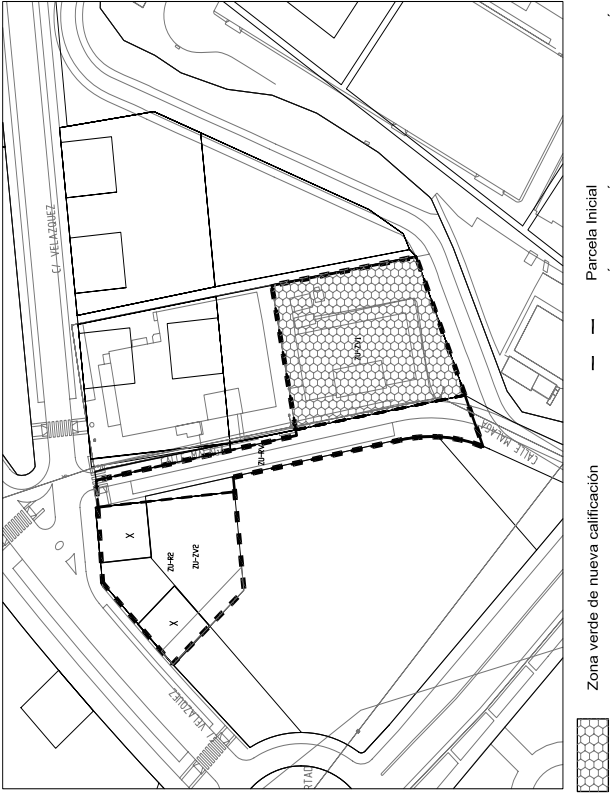
UBICACIÓN DE LA DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD EN ORDENANZA ZU-R2

— LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR

— ALINEACIÓN EXTERIOR

ESCALA 1:1000

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



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



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

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

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

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

La edificabilidad asignada a la parcela inicial es 1,53 m²/m² de uso característico terciario, localizándose un exceso que corresponde a redes públicas adquiridas por procedimiento oneroso por el Ayuntamiento conforme autoriza la disposición transitoria sexta de la Ley 9/2001 de la C.M.

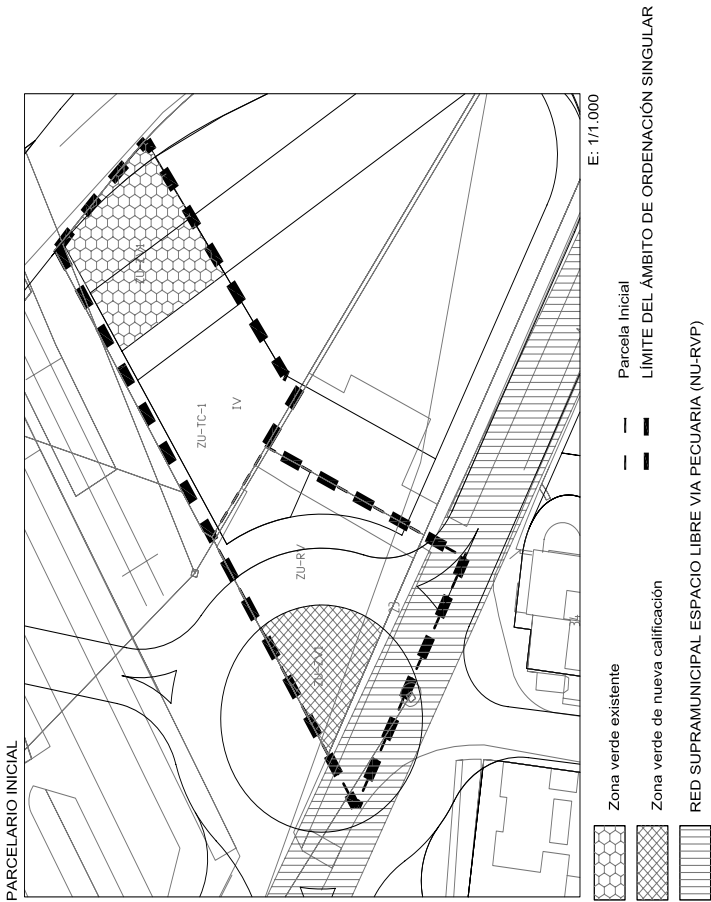
Se incluyen suelos públicos con objeto de facilitar la ordenación propuesta entendiéndose permutados por los resultantes de la misma (estos suelos no se han tenido en cuenta para los cálculos de los estándares previos del Área Homogénea).

La altura máxima será la establecida en la ficha. El Plan Especial podrá ajustar la ordenación tanto planimétrica como volumétrica sin que la cabida máxima del sólido capaz exceda de 1,7 m²/m² que incluye el excedente localizado en el ámbito.

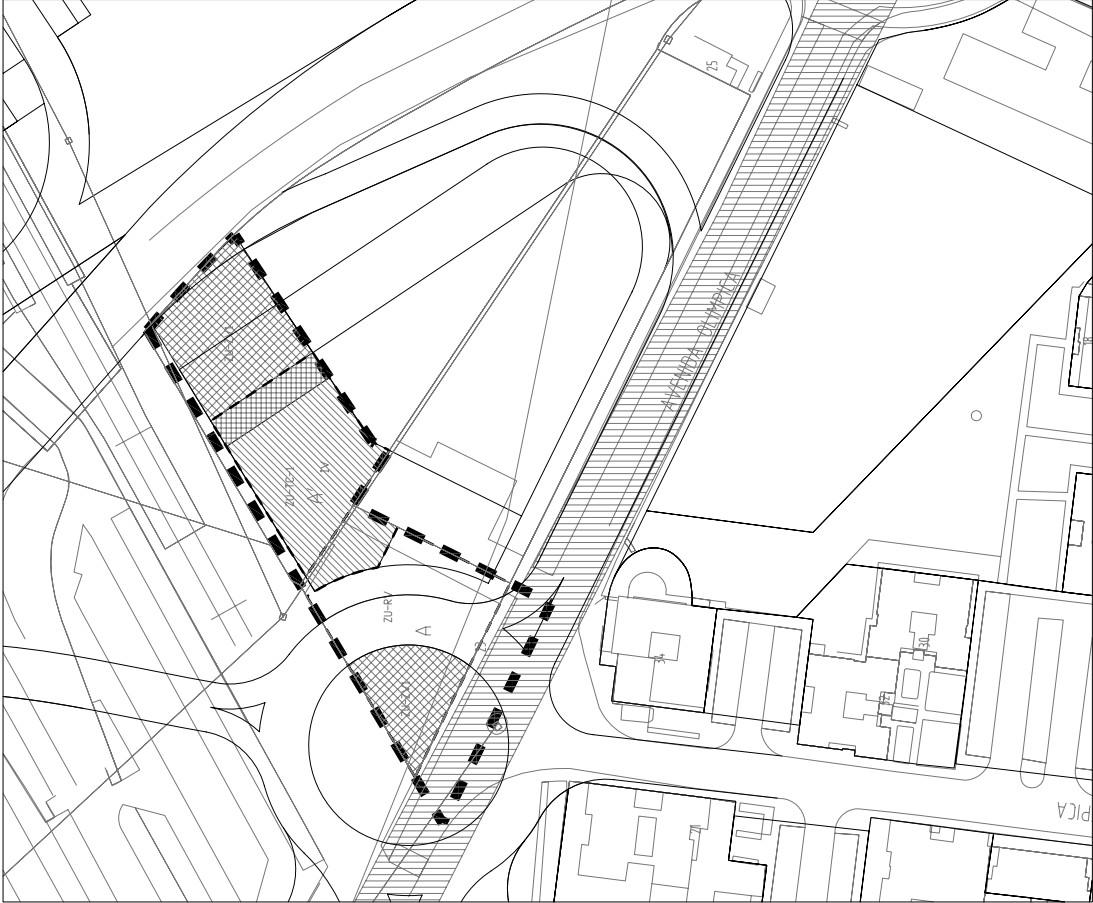
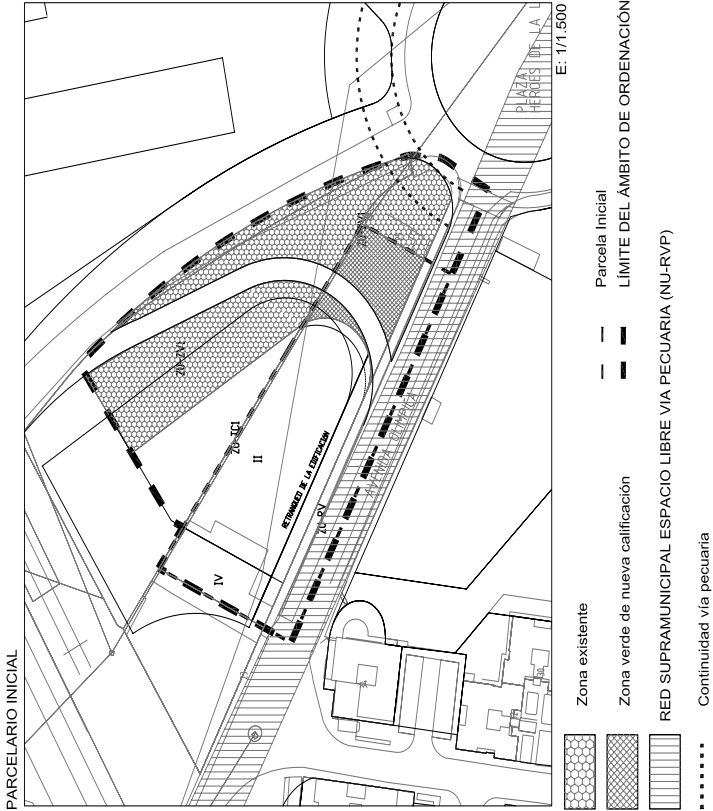
Determinaciones de Uso y Volumen.- Serán las de la Ordenanza ZU-TC-1.

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

Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-TC1
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	1.142 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,53 m _c / m _s)	1.747,26 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	1.941,4 m²c
Diferencia (2) - (1)	194,14 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	114,2 m²s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	202 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	1.308,49 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se)	148 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	1.308,49 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	148 M €
Gasto Total (Su - Se) M	1.160,49 M €



Zona de ordenanza	ZU-AE4 / ZU-TC1
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	4.500 m²s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito (1) (S x 1,53 m _c / m _s)	6.885 m²c
Edificabilidad total permitida por el planeamiento (2)	7.650 m²c
Diferencia (2) - (1)	765 m²c
Redes por ocupación directa mediante el reconocimiento al titular del derecho a integrarse en el ámbito	
Redes obtenidas por título oneroso cuya edificabilidad se sitúa en el ámbito	500 m²s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	1.462 m²s
Suelo a Urbanizar (Su)	1.849,96 m²s
Suelo para la localización de la edificabilidad en exceso (Se) (subámbito en que se ubica)	445 m²s
Gastos de urbanización y gestión (Su x M)	1.849,96 M €
Valor del suelo que recibe el exceso de edificabilidad (Se x M)	390 M €
Gasto Total (Su - Se) M	1.459,96 M €



ORDENACIÓN

2. LA GESTIÓN EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

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

El Plan General delimita dos tipos de ámbitos:

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

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

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

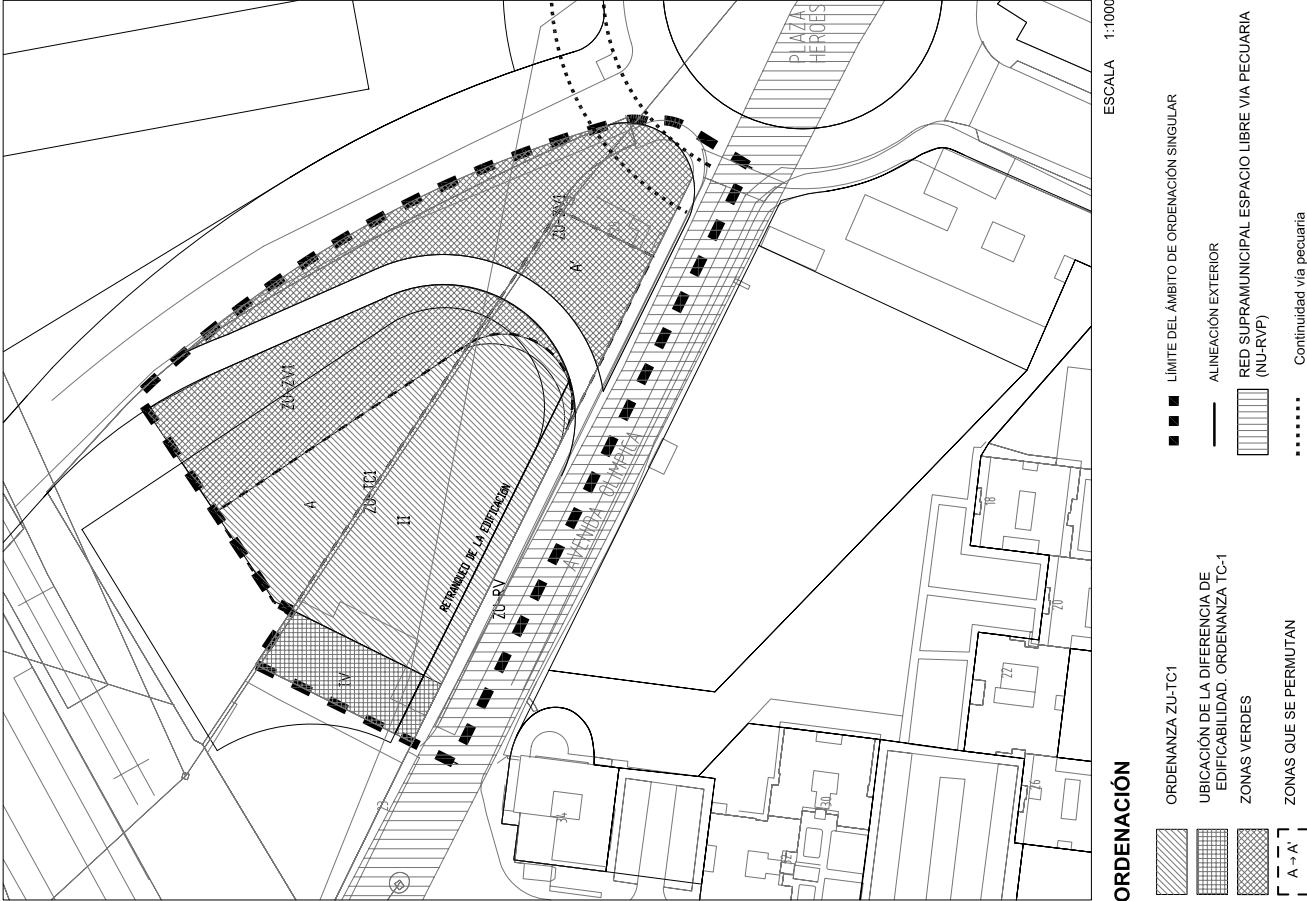
Apoyándose en la anterior determinación, el Plan General sitúa las redes generales del Suelo Urbano No Consolidado del segundo tipo de ámbitos en el Suelo Urbanizable con lo que en su interior tan sólo prevé redes locales. No ocurre así con los ámbitos del primer tipo en lo que se refiere a equipamientos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

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

- El uso global
- Los coeficientes de homogeneización.
- El coeficiente de edificabilidad.
- Condiciones específicas de regulación de usos.
- Criterios y objetivos para la formulación de instrumentos de desarrollo.

PLAN ESPECIAL EN ÁMBITO DE ORDENACIÓN SINGULAR 17.2

AOS-17.2



2.1. ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-1

Objeto

Ordenar el suelo situado en torno al Centro de Exámenes.

Uso global

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

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

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

Coefficientes de homogeneización

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

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

Aprovechamiento unitario

El aprovechamiento es el del Área Homogénea en el que se sitúa.- 0,511 m²/m² de uso industrial equivalentes a 0,415 de uso global del Sector.

Usos admisibles

Los indicados para la Ordenanza ZU-AE-1.

Desarrollo y gestión

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

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

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

Orden de prioridad

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

Condiciones de Ordenación.-

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

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

Otras condiciones.-

Las obras de ampliación y ejecución de vías de servicio de la M-856 deberán ser desarrolladas con proyectos específicos, ajustándose a la normativa vigente en lo que respecta al control de accesos y a las recomendaciones sobre glorietas de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial deberá remitirse a la Dirección General de Carreteras de la C.M. para su informe. Asimismo deberán solicitarse permiso en dicha Dirección General para cualquier actuación que afecte al dominio público viario de la C.M.

Deberá urbanizarse las redes generales que se sitúan en el interior del sector. Deberá asumir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.

Deberá respetarse la línea de edificación en las carreteras conforme a lo dispuesto en la Norma NU-RC y las leyes de carreteras estatal y regional así como sus Reglamentos.

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

1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

2. Será obligatoria la instalación de redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, *Plan Madrid Dpura*.

3. Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, y que deberán disponer de una única acometida con contador.

4. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Vertido de aguas residuales a la red de saneamiento.-

1. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.

2. En ningún caso, las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por este motivo, se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.

3. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.

4. Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.

2. Se deberá cumplir con la **tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar la **conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

6. Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del ámbito.

7. Evaluación de Planes Parciales.- Los Planes Parciales, conforme a lo dispuesto en el Artículo 3 de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, se someterán a estudio caso por caso al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid con objeto de que determine:

- La existencia o no de efectos significativos en el medio ambiente y la posible duplicidad de las evaluaciones.

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

- Si deben o no deben someterse a un procedimiento ambiental.
- Con medidas concretas a adoptar al respecto sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación.

8. Evaluación de Proyectos de Urbanización.- De acuerdo con la Disposición Final Primera de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, los Proyectos de Urbanización, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos, deberán someterse a estudio caso por caso para lo cual deberá presentarse al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid junto con el documento íntegro de cada proyecto un documento ambiental de cada proyecto con al menos el siguiente contenido:

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.
- d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.
- e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.
- f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

Costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos.-

Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en m³/día, y de vertido, en m³/día, en la Addenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

La ejecución de dichos desarrollos debe también condicionarse a la firma de una Addenda entre el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II en la que se establecerán las infraestructuras generales necesarias así como la cantidad económica a repercutir a los nuevos desarrollos en función del caudal punta de agua potable demandado y del caudal de aguas residuales para cada uno de ellos. En esta Addenda deberán recogerse también los compromisos adquiridos en el Convenio Administrativo de Cooperación.

Previamente a las aprobaciones de los Proyectos de Urbanización de cada uno de los sectores, y por tanto al otorgamiento de las licencias municipales de obra, los promotores de dichas actuaciones urbanísticas deberán avalar los costes de repercusión que resulten de dicha Addenda.

El Canal de Isabel II condicionará la **Conformidad Técnica** de las redes de distribución del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en la Revisión del Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad de suministro de agua necesarios y emitidos por el Canal de Isabel II.

La titularidad y gestión de las nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración quedará definida en el Convenio que se deberá firmar entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II, según lo establecido en el Art. 12 del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento en la Comunidad de Madrid.

Vías Pecuarias.-

El Plan Parcial deberá ser remitido a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe.

Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.

Para establecer los límites definitivos del Sector debe solicitarse a la Dirección General de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias la delimitación de la misma.

Deberá acondicionarse la vía pecuaria de acuerdo a las directrices que establezca el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias.

La vía pecuaria se regulará por la Norma Urbanística NU-RVP.

Protección Arqueológica.-

Dado que parte del Sector se encuentra incluida en Área de Protección Arqueológica A, con carácter previo a la ejecución de la Urbanización será obligatoria la emisión de Informe Arqueológico precedido de excavación, conforme se explicita en la Norma Urbanística de Protección Arqueológica del Plan General.

Determinaciones en relación a la aplicación de la Ley 2/2002, de 19 de Julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.-

Con independencia de su inclusión en las Ordenanzas Generales, Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas de Redes cuyo contenido es de obligado cumplimiento para los Planes Parciales se resumen a continuación las determinaciones más significativas relativas a la aplicación.

1. Ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

2. En lo que respecta al arbolado de la red viaria se tenderá a alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

3. En el Proyecto de Urbanización se incluirá un plan de repoblación para los márgenes de los arroyos, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas. Asimismo se efectuarán reforestaciones en las zonas de protección de carreteras, tratamiento de las vías pecuarias, áreas de recreo, o pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

4. Vertidos.

4.1. Se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

4.2. Será preceptiva la autorización de vertido líquido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio y sus reglamentos de desarrollo.

4.3. Deberá aportarse a la Confederación Hidrográfica del Tajo, para su conformidad, un estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles con periodo de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En la ficha se incluyen los resultados de los análisis hidrológicos y recogen como redes estatales de cauces públicos los cauces y las zonas de dominio público. En ambos casos se trata de estudios que deberán contrastarse con unos levantamientos topográficos a mayor escala.

Las zonas inundables deberán calificarse de zonas verdes locales completando, en su caso, las de nivel general reflejadas en los planos de redes del Plan General.

4.4. En el caso de los vertidos líquidos industriales se cumplirá la Ley 10/1993, de 26 de Octubre, de Vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento y las normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

5. Contaminación Acústica.- Deberá realizarse un estudio específico sobre los niveles de ruido actuales y esperables y adoptar las medidas preventivas y de protección para que no se superen los límites especificados en el Decreto 78/1999, de 17 de Mayo, de la C.M. o legislación que lo sustituya, así como realizar al aislamiento en edificaciones necesario para dicho cumplimiento en cada tipo de uso.

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

Se asegurará el cumplimiento de tales medidas mediante su incorporación de la manera pertinente a las condiciones urbanísticas de cada ámbito.

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

- En cualquier caso, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, verificará el cumplimiento de todas las medidas, de acuerdo con el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y en base a las previsiones del Decreto 78/1999.
6. Contaminación Atmosférica.- El Plan Parcial deberá valorar de manera específica, conforme a los usos pormenorizados que se propongan, las emisiones industriales previstas y las medidas a aplicar.
7. Tendidos eléctricos.- Deberán cumplirse los requisitos fijados por el Decreto 131/1997, de 16 de Octubre, de infraestructuras eléctricas.
8. Deberá contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. La gestión de la citada instalación corresponderá al Órgano Gestor del Sector.
9. En la fase de aprobación inicial del Plan Parcial se incluirá como anexo un estudio de caracterización de suelos dirigido al objetivo que se indica a continuación y que deberá ser informado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio:
- Establecer el blanco ambiental en la situación preoperacional del ámbito.

Sector SUNC-1	Superficie Total del Sector (m² s)		229.224,00
	Superficie neta sin Redes Generales (m² s)		175.665,30
	Superficie computable Sector (m² s)		217.679,00
Redes Generales (m² s)	Red de Infraestructuras		
	Red de Equipamientos		
	Red de Zonas Verdes		
Redes Generales (m² s)	Red de Infraestructuras	Superficie (m² s)	8.358,70
		Estándar m² s/100 m² c	8,85
	Red de Equipamientos	Superficie (m² s)	27.120,00
		Estándar m² s/100 m² c	30
	Red de Zonas Verdes	Superficie (m² s)	18.080,00
		Estándar m² s/100 m² c	20
	Edificabilidad (m² c)		
		m² c	90.400,00
	Total Redes	Superficie (m² s)	53.559,70
		Estándar m² s/100 m² c	59,24

2.2. ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-2

Objeto

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

Uso global

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

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

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

Coefficientes de homogeneización

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

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

Aprovechamiento unitario

El aprovechamiento es el del Área Homogénea en el que se sitúa.- 0,8 m²/m² de uso industrial equivalentes a 0,66 m² de uso global del Sector.

Usos admisibles

Los indicados para la Ordenanza ZU-AE-I.



Desarrollo y gestión

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

Orden de prioridad

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

Condiciones de Ordenación.-

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

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

Otras condiciones.-

Las obras de ampliación y ejecución de vías de servicio de la M-856 deberán ser desarrolladas con proyectos específicos, ajustándose a la normativa vigente en lo que respecta al control de accesos y a las recomendaciones sobre glorietas de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial deberá remitirse a la Dirección General de Carreteras de la C.M. para su informe. Asimismo deberán solicitarse permiso en dicha Dirección General para cualquier actuación que afecte al dominio público viario de la C.M.

Deberá urbanizar las redes generales que se sitúan en el interior del sector. Deberá asumir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.

Deberá respetarse la línea de edificación en las carreteras conforme a lo dispuesto en la Norma NU-RC y las leyes de carreteras estatal y regional así como sus Reglamentos.

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

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

3. Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, y que deberán disponer de una única acometida con contador.

4. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Vertido de aguas residuales a la red de saneamiento.-

- 1. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.
- 2. En ningún caso, las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por este motivo, se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.
- 3. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.
- 4. Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Tramitación.-

- 1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.
- 2. Se deberá cumplir con la **tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
- 3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar la **conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

6. Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del ámbito.

7. Evaluación de Planes Parciales.- Los Planes Parciales, conforme a lo dispuesto en el Artículo 3 de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, se someterán a estudio caso por caso al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid con objeto de que determine:

- La existencia o no de efectos significativos en el medio ambiente y la posible duplicidad de las evaluaciones.

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

- Si deben o no deben someterse a un procedimiento ambiental.
- Con medidas concretas a adoptar al respecto sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación.

8. Evaluación de Proyectos de Urbanización.- De acuerdo con la Disposición Final Primera de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, los Proyectos de Urbanización, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos, deberán someterse a estudio caso por caso para lo cual deberá presentarse al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid junto con el documento íntegro de cada proyecto un documento ambiental de cada proyecto con al menos el siguiente contenido:

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.
- d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.
- e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.

- f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

Costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos.-

Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en m³/día, y de vertido, en m³/día, en la Addenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

La ejecución de dichos desarrollos debe también condicionarse a la firma de una Addenda entre el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II en la que se establecerán las infraestructuras generales necesarias así como la cantidad económica a repercutir a los nuevos desarrollos en función del caudal punta de agua potable demandado y del caudal de aguas residuales para cada uno de ellos. En esta Addenda deberán recogerse también los compromisos adquiridos en el Convenio Administrativo de Cooperación.

Previamente a las aprobaciones de los Proyectos de Urbanización de cada uno de los sectores, y por tanto al otorgamiento de las licencias municipales de obra, los promotores de dichas actuaciones urbanísticas deberán avalar los costes de repercusión que resulten de dicha Addenda.

El Canal de Isabel II condicionará la **Conformidad Técnica** de las redes de distribución del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en la Revisión del Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad de suministro de agua necesarios y emitidos por el Canal de Isabel II.

La titularidad y gestión de las nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración quedará definida en el Convenio que se deberá firmar entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II, según lo establecido en el Art. 12 del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento en la Comunidad de Madrid.

Protección Arqueológica.-

Dado que parte del Sector se encuentra incluida en Área de Protección Arqueológica A, con carácter previo a la ejecución de la Urbanización será obligatoria la emisión de Informe Arqueológico precedido de excavación, conforme se explicita en la Norma Urbanística de Protección Arqueológica del Plan General.

Determinaciones en relación a la aplicación de la Ley 2/2002, de 19 de Julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.-

Con independencia de su inclusión en las Ordenanzas Generales, Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas de Redes cuyo contenido es de obligado cumplimiento para los Planes Parciales se resumen a continuación las determinaciones más significativas relativas a la aplicación.

1. Ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

2. En lo que respecta al arbolado de la red viaria se tenderá a alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

3. En el Proyecto de Urbanización se incluirá un plan de repoblación para los márgenes de los arroyos, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas. Asimismo se efectuarán reforestaciones en las zonas de protección de carreteras, tratamiento de las vías pecuarias, áreas de recreo, o pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

4. Vertidos.

4.1. Se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

4.2. Será preceptiva la autorización de vertido líquido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio y sus reglamentos de desarrollo.

4.3. Deberá aportarse a la Confederación Hidrográfica del Tajo, para su conformidad, un estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles con periodo de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En la ficha se incluyen los resultados de los análisis hidrologicos y recogen como redes estatales de cauces públicos los cauces y las zonas de dominio público. En ambos casos se trata de estudios que deberán contrastarse con unos levantamientos topográficos a mayor escala.

Las zonas inundables deberán calificarse de zonas verdes locales completando, en su caso, las de nivel general reflejadas en los planos de redes del Plan General.

4.4. En el caso de los vertidos líquidos industriales se cumplirá la Ley 10/1993, de 26 de Octubre, de Vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento y las normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

5. Contaminación Acústica.- Deberá realizarse un estudio específico sobre los niveles de ruido actuales y esperables y adoptar las medidas preventivas y de protección para que no se superen los límites especificados en el Decreto 78/1999, de 17 de Mayo, de la C.M. o legislación que lo sustituya, así como realizar al aislamiento en edificaciones necesario para dicho cumplimiento en cada tipo de uso.

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

Se asegurará el cumplimiento de tales medidas mediante su incorporación de la manera pertinente a las condiciones urbanísticas de cada ámbito.

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

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

6. Contaminación Atmosférica.- El Plan Parcial deberá valorar de manera específica, conforme a los usos pormenorizados que se propongan, las emisiones industriales previstas y las medidas a aplicar.

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

8. Deberá contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. La gestión de la citada instalación corresponderá al Órgano Gestor del Sector.

9. En la fase de aprobación inicial del Plan Parcial se incluirá como anexo un estudio de caracterización de suelos dirigido al objetivo que se indica a continuación y que deberá ser informado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio:

- Establecer el blanco ambiental en la situación preoperacional del ámbito.

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



2.3. ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-3

Superficie.- 28.630 m².

Objeto

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

Uso global

El uso global es Residencial Multifamiliar Libre:

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

Uso predominante

Residencial Multifamiliar libre.

Coefficientes de homogeneización.

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

Uso global.....1

Aprovechamiento unitario

El aprovechamiento unitario es igual a 2 m²/m² de uso vivienda multifamiliar libre.

Usos admisibles

Los indicados para la Ordenanza ZU-R2.

Desarrollo y gestión

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

Orden de prioridad

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

Condiciones de Ordenación.-

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

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

Otras condiciones.-

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

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

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

3. Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, y que deberán disponer de una única acometida con contador.

4. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Vertido de aguas residuales a la red de saneamiento.-

1. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.

2. En ningún caso, las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por este motivo, se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.

3. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.

4. Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.

2. Se deberá cumplir con **la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar **la conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

6. Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del ámbito.

7. Evaluación de Planes Parciales.- Los Planes Parciales, conforme a lo dispuesto en el Artículo 3 de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, se someterán a estudio caso por caso al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid con objeto de que determine:

- La existencia o no de efectos significativos en el medio ambiente y la posible duplicidad de las evaluaciones.

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

- Si deben o no deben someterse a un procedimiento ambiental.
- Con medidas concretas a adoptar al respecto sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación.

8. Evaluación de Proyectos de Urbanización.- De acuerdo con la Disposición Final Primera de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, los Proyectos de Urbanización, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos, deberán someterse a estudio caso por caso para lo cual deberá presentarse al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid junto con el documento íntegro de cada proyecto un documento ambiental de cada proyecto con al menos el siguiente contenido:

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.
- d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.
- e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.
- f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

Costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos.-

Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en m³/día, y de vertido, en m³/día, en la Addenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

La ejecución de dichos desarrollos debe también condicionarse a la firma de una Addenda entre el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II en la que se establecerán las infraestructuras generales necesarias así como la cantidad económica a repercutir a los nuevos desarrollos en función del caudal punta de agua potable demandado y del caudal de

requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

3. En el Proyecto de Urbanización se incluirá un plan de repoblación para los márgenes de los arroyos, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas. Asimismo se efectuarán reforestaciones en las zonas de protección de carreteras, tratamiento de las vías pecuarias, áreas de recreo, o pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

4. Vertidos.

4.1. Se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

4.2. Será preceptiva la autorización de vertido líquido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio y sus reglamentos de desarrollo.

4.3. Deberá aportarse a la Confederación Hidrográfica del Tajo, para su conformidad, un estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles con periodo de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En la ficha se incluyen los resultados de los análisis hidrológicos y recogen como redes estatales de cauces públicos los cauces y las zonas de dominio público. En ambos casos se trata de estudios que deberán contrastarse con unos levantamientos topográficos a mayor escala.

Las zonas inundables deberán calificarse de zonas verdes locales completando, en su caso, las de nivel general reflejadas en los planos de redes del Plan General.

5. Contaminación Acústica.- Deberá realizarse un estudio específico sobre los niveles de ruido actuales y esperables y adoptar las medidas preventivas y de protección para que no se superen los límites especificados en el Decreto 78/1999, de 17 de Mayo, de la C.M. o legislación que lo sustituya, así como realizar al aislamiento en edificaciones necesario para dicho cumplimiento en cada tipo de uso.

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

Se asegurará el cumplimiento de tales medidas mediante su incorporación de la manera pertinente a las condiciones urbanísticas de cada ámbito.

aguas residuales para cada uno de ellos. En esta Addenda deberán recogerse también los compromisos adquiridos en el Convenio Administrativo de Cooperación.

Previamente a las aprobaciones de los Proyectos de Urbanización de cada uno de los sectores, y por tanto al otorgamiento de las licencias municipales de obra, los promotores de dichas actuaciones urbanísticas deberán avalar los costes de repercusión que resulten de dicha Addenda.

El Canal de Isabel II condicionará la **Conformidad Técnica** de las redes de distribución del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en la Revisión del Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad de suministro de agua necesarios y emitidos por el Canal de Isabel II.

La titularidad y gestión de las nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración quedará definida en el Convenio que se deberá firmar entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II, según lo establecido en el Art. 12 del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento en la Comunidad de Madrid.

Protección Arqueológica.-

Dado que el suelo del Sector se encuentra incluido en un Área de Protección Arqueológica B, con carácter previo a la ejecución de la Urbanización será obligatoria la emisión de Informe Arqueológico previa realización de exploración y catas de prospección, conforme se determina en la Norma de Protección Arqueológica del Plan General.

Determinaciones en relación a la aplicación de la Ley 2/2002, de 19 de Julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.-

Con independencia de su inclusión en las Ordenanzas Generales, Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas de Redes cuyo contenido es de obligado cumplimiento para los Planes Parciales se resumen a continuación las determinaciones más significativas relativas a la aplicación.

1. Ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

2. En lo que respecta al arbolado de la red viaria se tenderá a alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos



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

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

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

2.4. ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-4

Superficie. - 95.348 m².

Objeto

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

Uso global

El uso global es Residencial Multifamiliar Libre.

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

Uso predominante

Residencial Multifamiliar libre.

Coefficientes de homogeneización

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

Uso global.....1

Aprovechamiento unitario

El aprovechamiento unitario es igual a 1,7 m²/m² de uso vivienda multifamiliar libre.

Usos admisibles

Los indicados para la Ordenanza ZU-R2.

Desarrollo y gestión

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

Orden de prioridad

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

Condiciones de Ordenación.-

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

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

Otras condiciones.-

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

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

1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.
2. Será obligatoria la instalación de redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, *Plan Madrid Dpura*.
3. Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, y que deberán disponer de una única acometida con contador.
4. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Vertido de aguas residuales a la red de saneamiento.-

1. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.
2. En ningún caso, las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por este motivo, se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.
3. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.
4. Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.
2. Se deberá cumplir con la **tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar la **conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.
4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.
5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

6. Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del ámbito.

7. Evaluación de Planes Parciales.- Los Planes Parciales, conforme a lo dispuesto en el Artículo 3 de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, se someterán a estudio caso por caso al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid con objeto de que determine:

- La existencia o no de efectos significativos en el medio ambiente y la posible duplicidad de las evaluaciones.

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

- Si deben o no deben someterse a un procedimiento ambiental.
- Con medidas concretas a adoptar al respecto sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación.

8. Evaluación de Proyectos de Urbanización.- De acuerdo con la Disposición Final Primera de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, los Proyectos de Urbanización, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos, deberán someterse a estudio caso por caso para lo cual deberá presentarse al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid junto con el documento íntegro de cada proyecto un documento ambiental de cada proyecto con al menos el siguiente contenido:

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.
- d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.
- e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.
- f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

Costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos.-

Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en m³/día, y de vertido, en m³/día, en la Addenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

La ejecución de dichos desarrollos debe también condicionarse a la firma de una Addenda entre el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II en la que se establecerán las infraestructuras generales necesarias así como la cantidad económica a repercutir a los nuevos desarrollos en función del caudal punta de agua potable demandado y del caudal de aguas residuales para cada uno de ellos. En esta Addenda deberán recogerse también los compromisos adquiridos en el Convenio Administrativo de Cooperación.

Previamente a las aprobaciones de los Proyectos de Urbanización de cada uno de los sectores, y por tanto al otorgamiento de las licencias municipales de obra, los promotores de dichas actuaciones urbanísticas deberán avalar los costes de repercusión que resulten de dicha Addenda.

El Canal de Isabel II condicionará la **Conformidad Técnica** de las redes de distribución del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en la Revisión del Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad de suministro de agua necesarios y emitidos por el Canal de Isabel II.

La titularidad y gestión de las nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración quedará definida en el Convenio que se deberá firmar entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II, según lo establecido en el Art. 12 del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento en la Comunidad de Madrid.

Vías Pecuarías.-

El Plan Parcial deberá ser remitido a la Dirección General competente en materia de vías pecuarías para la emisión de informe.

Las vías pecuarías no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarías.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.

Para establecer los límites definitivos del Sector debe solicitarse a la Dirección General de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarías la delimitación de la misma.

Deberá acondicionarse, junto con los Sectores 2 y 4, la vía pecuaria de acuerdo a las directrices que establezca el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarías.

La vía pecuaria se regulará por la Norma Urbanística NU-RVP.

Protección Arqueológica.-

Dado que el suelo del Sector se encuentra incluido en un Área de Protección Arqueológica B, con carácter previo a la ejecución de la Urbanización será obligatoria la emisión de Informe Arqueológico previa realización de exploración y catas de prospección, conforme se determina en la Norma de Protección Arqueológica del Plan General.

Determinaciones en relación a la aplicación de la Ley 2/2002, de 19 de Julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.-

Con independencia de su inclusión en las Ordenanzas Generales, Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas de Redes cuyo contenido es de obligado cumplimiento para los Planes Parciales se resumen a continuación las determinaciones más significativas relativas a la aplicación.

1. Ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.
2. En lo que respecta al arbolado de la red viaria se tenderá a alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
3. En el Proyecto de Urbanización se incluirá un plan de repoblación para los márgenes de los arroyos, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas. Asimismo se efectuarán reforestaciones en las zonas de protección de carreteras, tratamiento de las vías pecuarías, áreas de recreo, o pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

4. Vertidos.

4.1. Se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

4.2. Será preceptiva la autorización de vertido líquido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio y sus reglamentos de desarrollo.

4.3. Deberá aportarse a la Confederación Hidrográfica del Tajo, para su conformidad, un estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles con periodo de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En la ficha se incluyen los resultados de los análisis hidrológicos y recogen como redes estatales de cauces públicos los cauces y las zonas de dominio público. En ambos casos se trata de estudios que deberán contrastarse con unos levantamientos topográficos a mayor escala.

Las zonas inundables deberán calificarse de zonas verdes locales completando, en su caso, las de nivel general reflejadas en los planos de redes del Plan General.

5. Contaminación Acústica.- Deberá realizarse un estudio específico sobre los niveles de ruido actuales y esperables y adoptar las medidas preventivas y de protección para que no se superen los límites especificados en el Decreto 78/1999, de 17 de Mayo, de la C.M. o legislación que lo sustituya, así como realizar al aislamiento en edificaciones necesario para dicho cumplimiento en cada tipo de uso.

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

Se asegurará el cumplimiento de tales medidas mediante su incorporación de la manera pertinente a las condiciones urbanísticas de cada ámbito.

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

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

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

Sector SUNC-4	Superficie Total del sector (m²s)		95.348,00
	Superficie neta sin Redes Generales (m²s)		86.393,00
	Superficie computable Sector (m²s)		93.859,00
Redes Generales (m²s)	Red de Infraestructuras		
	Red de Equipamientos	Superficie (m²s)	
		Estándar m²s/100 m²c	
		Superficie (m²s)	
		Estándar m²s/100 m²c	
	Red de Zonas Verdes	Superficie (m²s)	8.955,00
		Estándar m²s/100 m²c	5,61
	Edificabilidad (m²c)	m²c	159.560,30
		Superficie (m²s)	8.955,00
	Total Redes	Superficie (m²s)	
		Estándar m²s/100 m²c	5,61

Red de Vía Pecuaria existente - 1.489,00 m².



ANEXO.

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

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

Desarrollo y Gestión.-

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

Uso Global.- Residencial de media densidad.

Uso predominante.- Residencial multifamiliar.

Condiciones previas.-

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

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

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

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

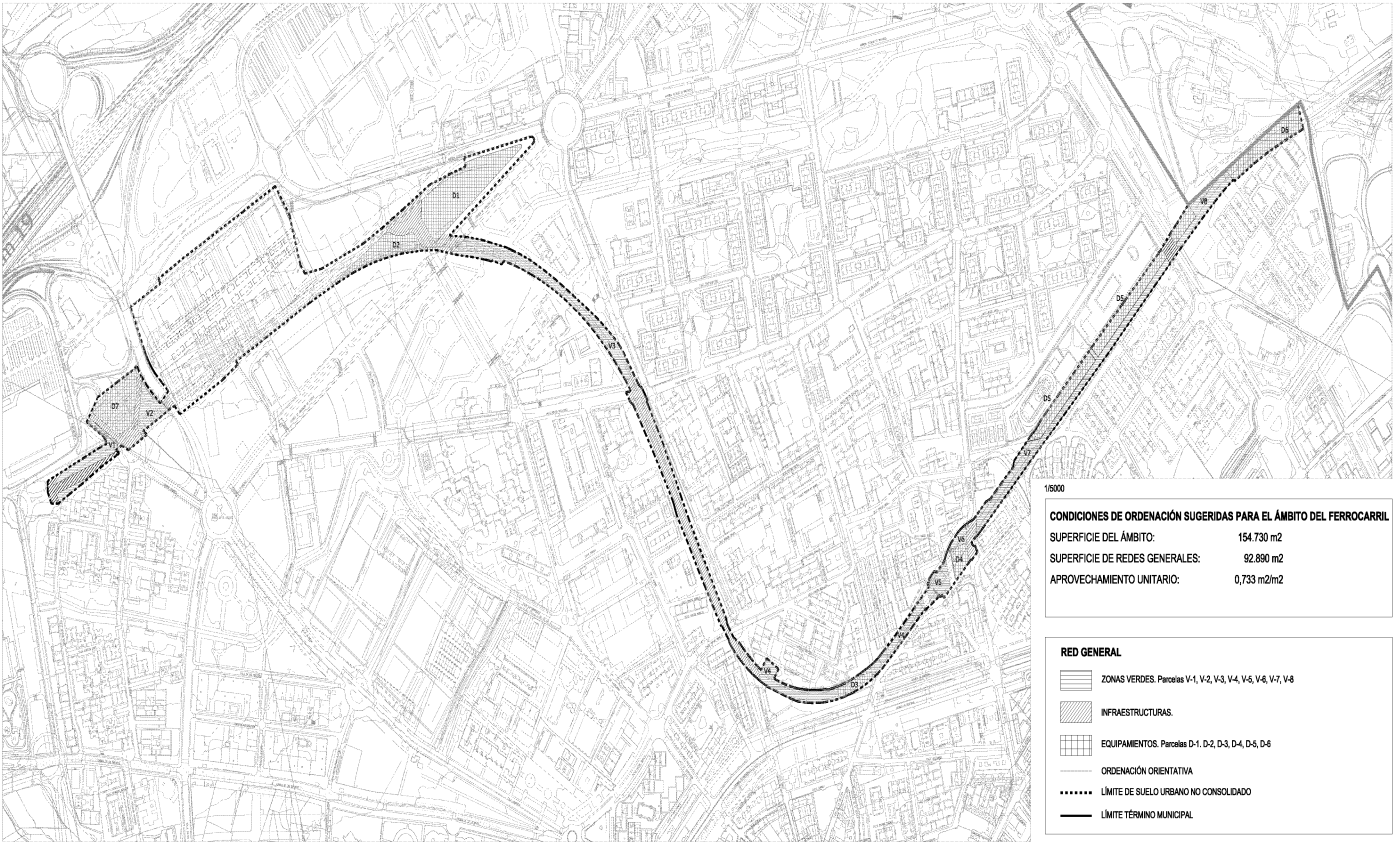
Condiciones de Ordenación.- Deberán respetarse las condiciones de ordenación reflejadas en la ficha adjunta y las soluciones planteadas para los problemas de borde..

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

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

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

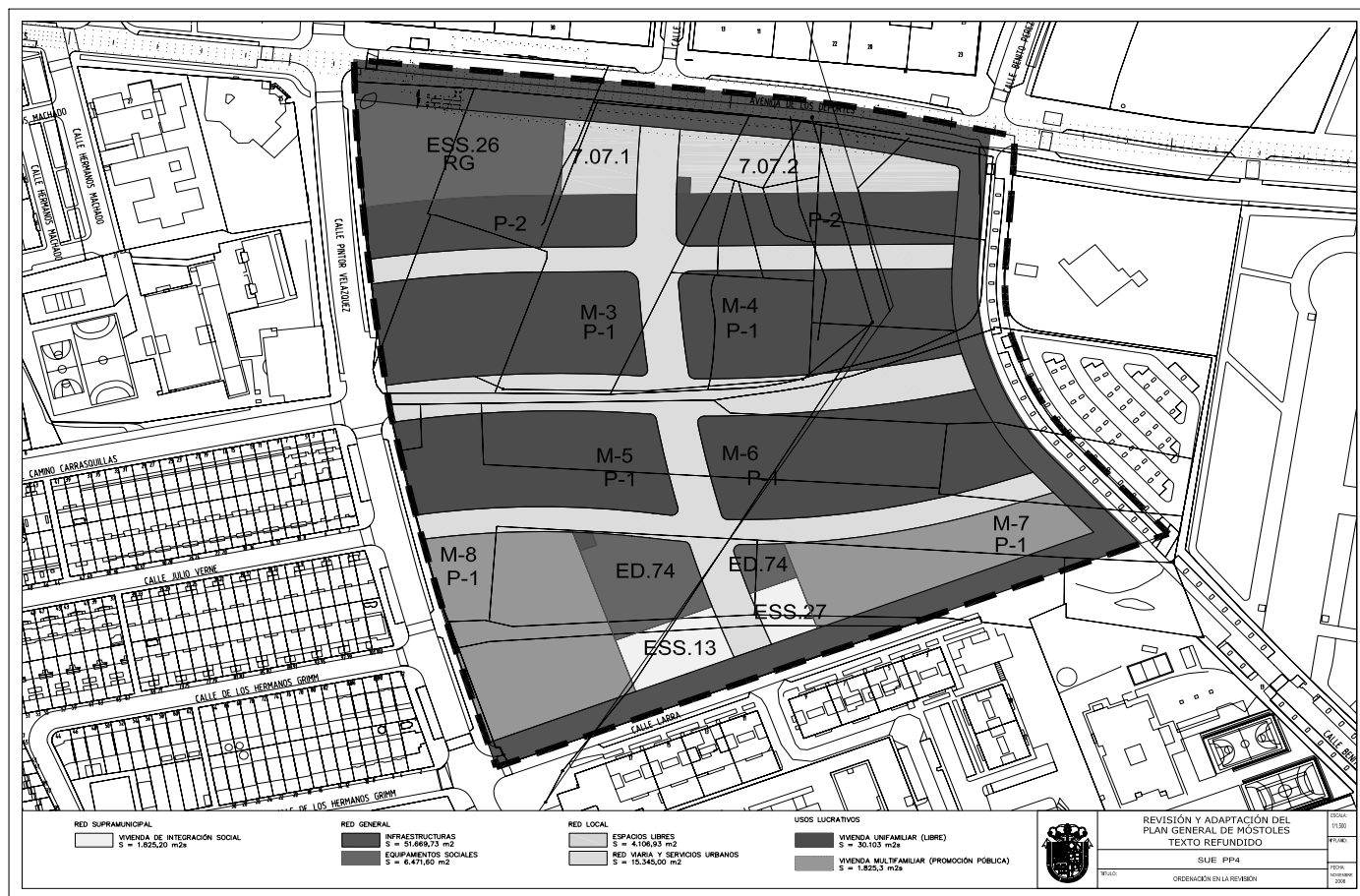
ESQUEMA DE ORDENACIÓN PROPUESTO POR EL PLAN GENERAL PARA EL SOTERRAMIENTO DEL FERROCARRIL DE CERCANÍAS C-5



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

El saneamiento será separativo.

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



3. SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN

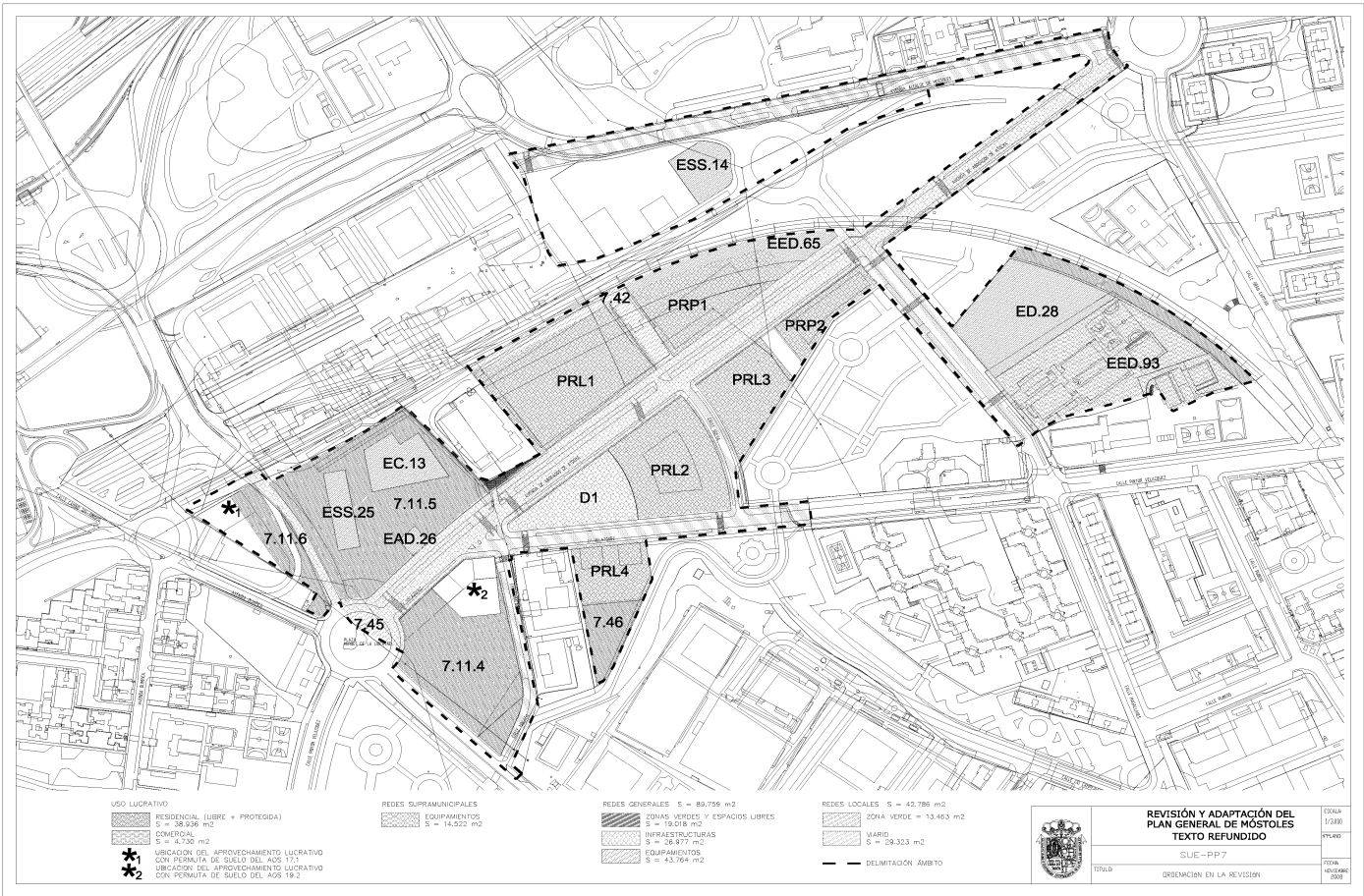
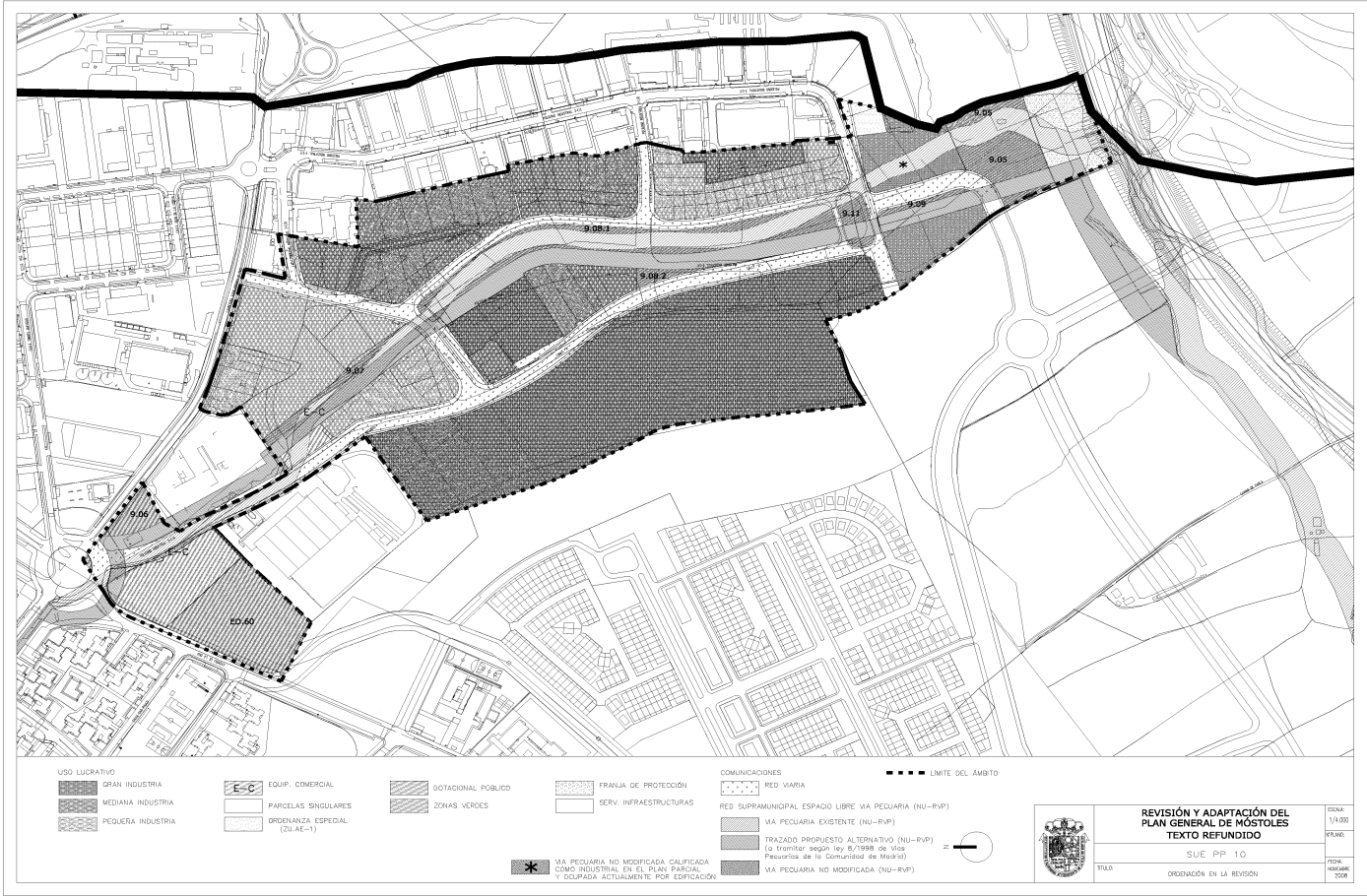
El Plan General incorpora los sectores de Suelo Urbanizable Programado y No Programado del Plan General que se revisa, con ligeras adaptaciones y con una asimilación de usos pormenorizados a los contemplados en las Normas Generales.

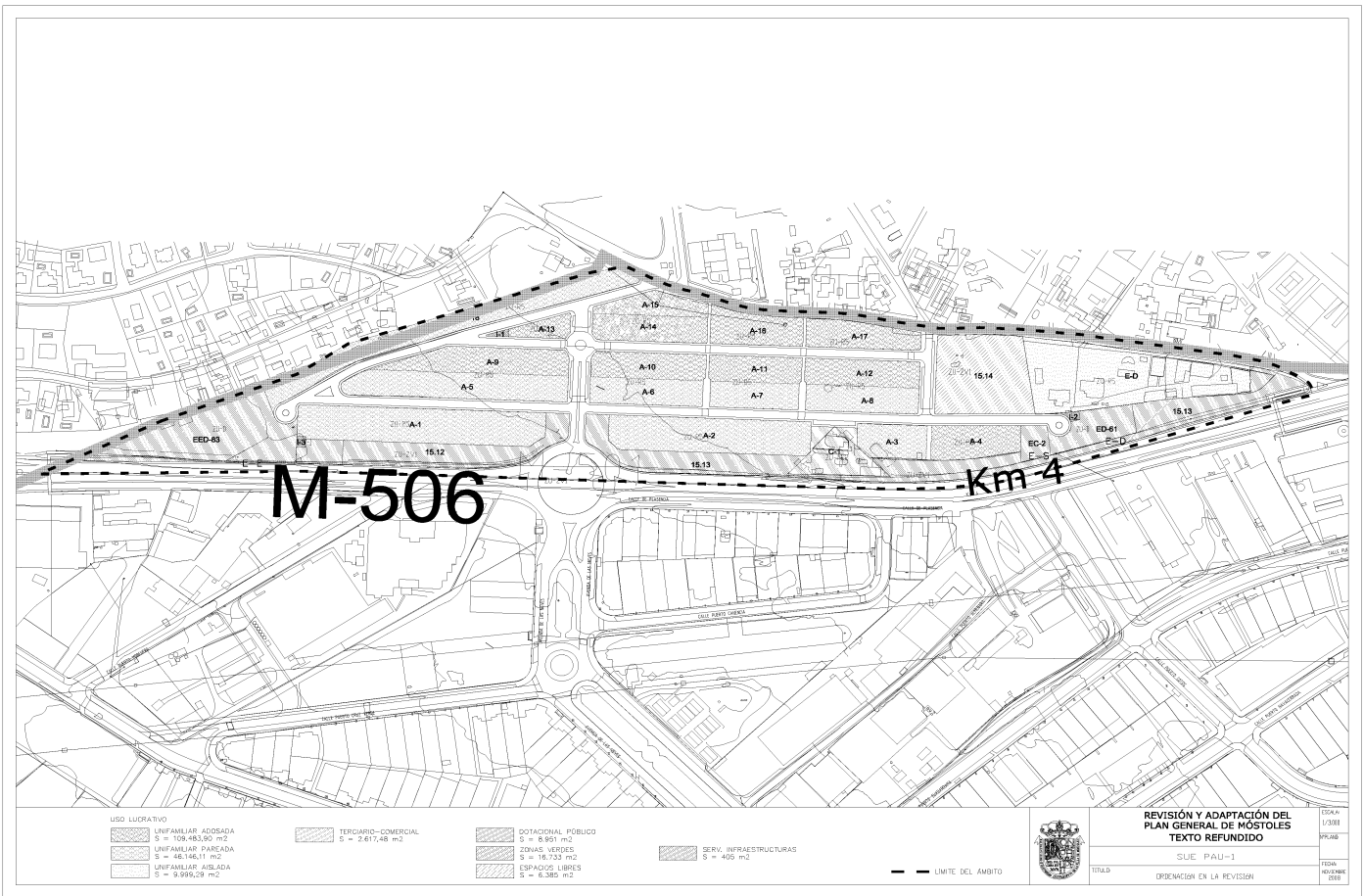
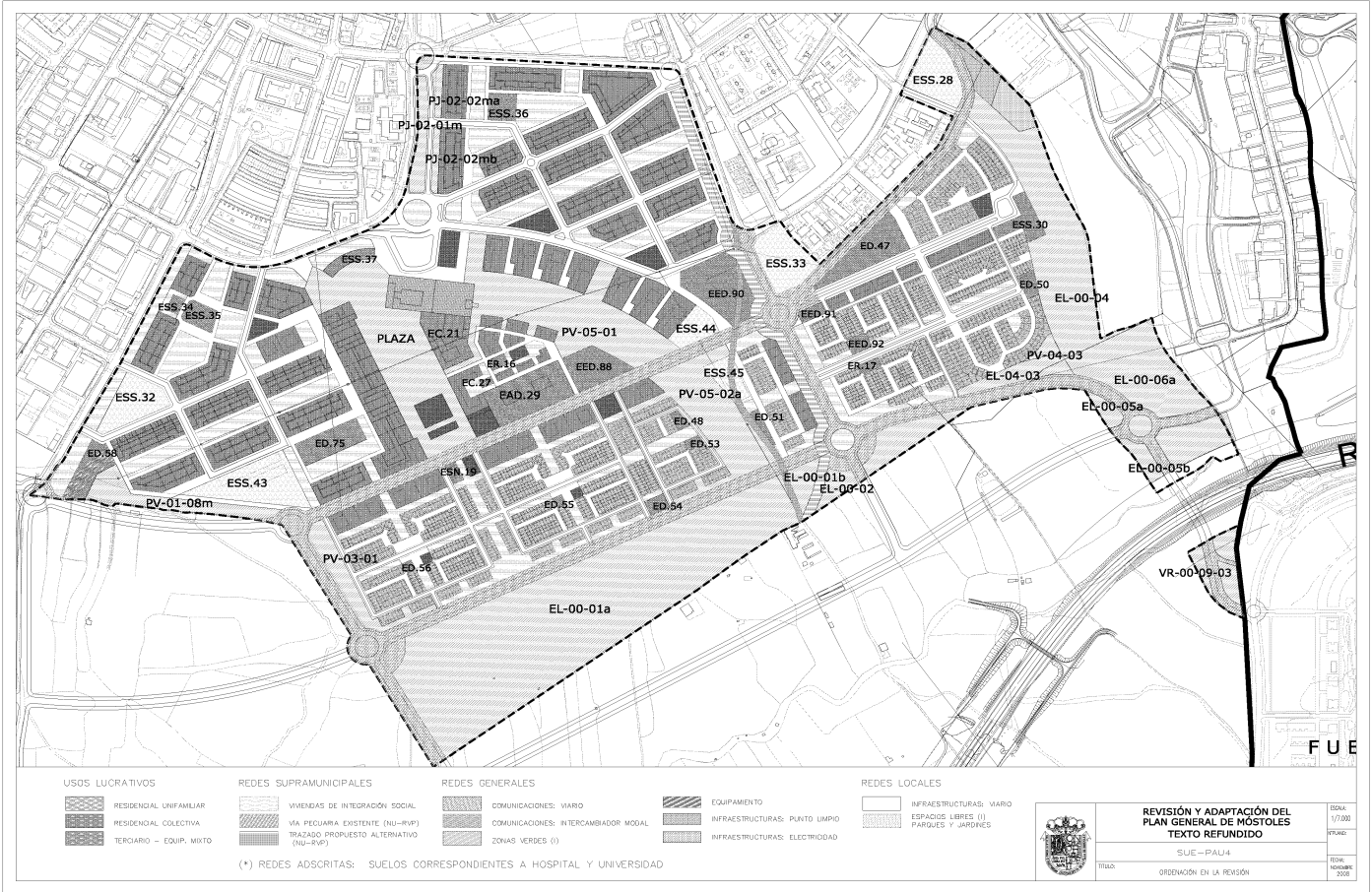
Son los siguientes:

- | | | |
|--------|---|--|
| PPP-4 | - | Se modifica la tipología de las viviendas de protección pública adaptando la multifamiliar. |
| PPP-7 | - | Las modificaciones se introducen con la finalidad de adaptar el diseño a la transformación de usos industriales y ferroviarios del entorno. |
| PPP-10 | - | Se corrige la alineación de la vía de borde en el extremo Norte y se prolonga la vía central para comunicarla con la solución viaria prevista por el Plan general en el Sur. |
| PAU-1 | - | Se mantiene íntegramente la ordenación. |
| PAU-4 | - | Se modifica el trazado de la vía de borde SO, calificando la superficie ocupada como zona verde general. Y se desplaza la glorieta en la vía de conexión con Loranca. |

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

- PAU-5 - Se mantiene íntegramente la ordenación.





4. LA GESTIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

4.1. DELIMITACIÓN DE SECTORES

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

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

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

Delimitación del área de reparto de cargas y beneficios.

Señalamiento del uso global y del aprovechamiento unitario.

Definición de los coeficientes de homogeneización (reparto hacia el exterior).

Fijación del % de viviendas sujetas a protección pública.

Orden de prioridad y condiciones temporales para la incorporación de cada sector al tejido urbano.

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

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

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

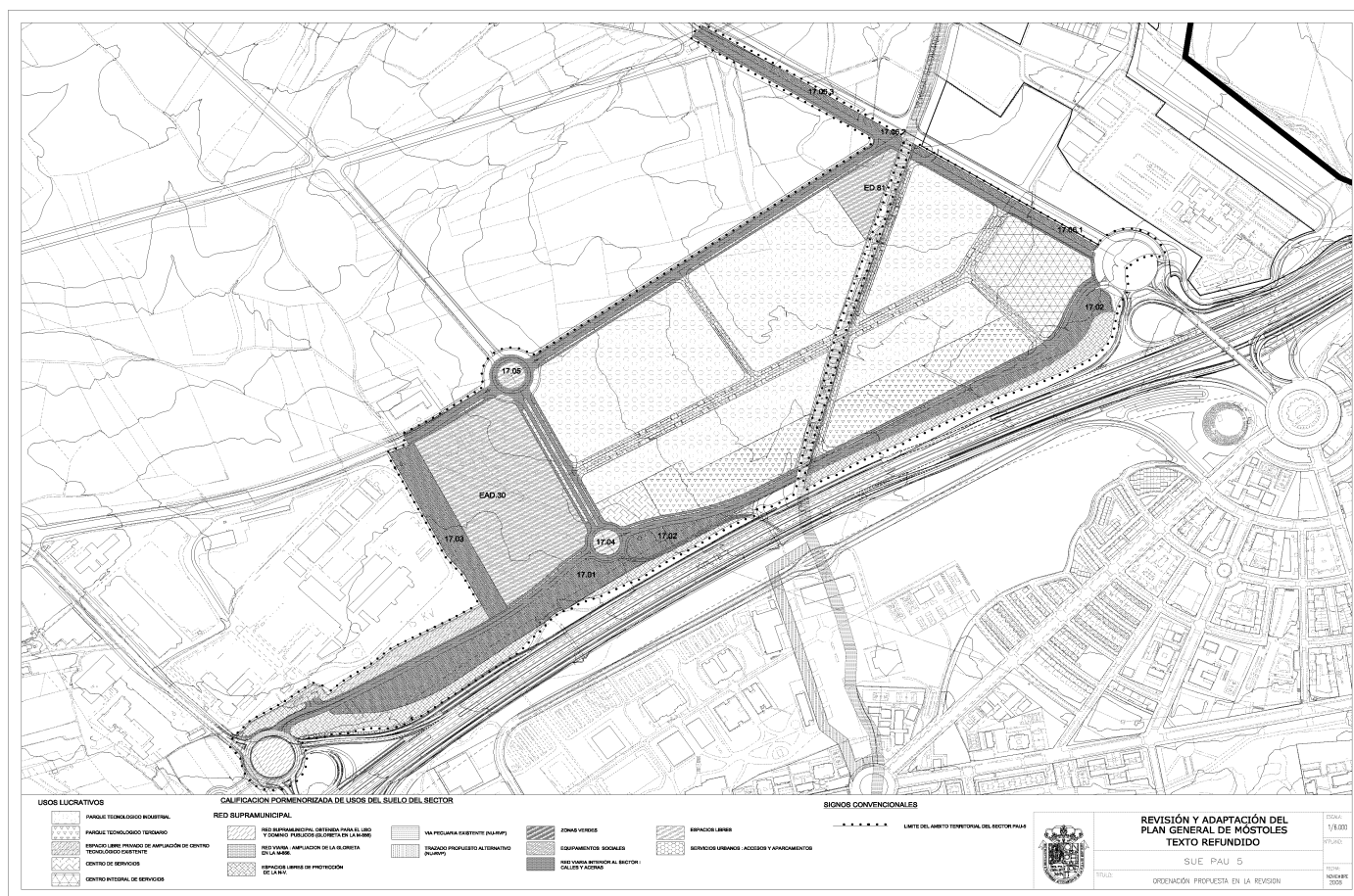
UNU-SUS-R3.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector R3.

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

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

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

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



- NU-SUS-P3.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector P3.
- NU-SUS- P4.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector P4.
- NU-SUS-P5.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector P5.
- NU-SUS-OC.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector OC.

4.1.1. Descripción del Área de Reparto

Las características del modelo territorial y sus principales medidas estructurales:

- Nueva estación de cercanías en Parque Coimbra
- Intercambiador de transporte público
- Nuevo acceso a y desde la A-5
- Cinturón de circunvalación S-SO
- Ampliación de Parque Coimbra
- Extensión del uso comercial del “Xanadú”
- Consolidación de la zona productiva al norte de la A-5,

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

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

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

La superficie del Área de Reparto es, a efectos de cómputo de aprovechamiento¹, 9.477.419 m²s.

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

¹ La superficie total del Suelo Urbanizable Programado asciende a 9.510.744 m², ya que incluye 33.325 m² de dominio público preexistente que no genera aprovechamiento.

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

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

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

Coeficiente uso global = %A . Ch_A + %B . Ch_B + %C . Ch_C + %N . Ch_N.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Del uso genérico estancia y residencia

Uso pormenorizado Residencial con las siguientes categorías:	
Residencial unifamiliar libre	1
Residencial multifamiliar libre en condominio.....	1
Residencial multifamiliar protegida PL	0,53
Residencial multifamiliar protegida PB	0,25
Uso pormenorizado Hotelero	
	0,6

Del uso genérico comercio, servicio y ocio

Usos pormenorizados:

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

Del uso genérico productivo

Uso pormenorizado Industria, talleres y almacenes:	
Pequeña y mediana industria	0,55
Gran industria.....	0,50
Almacenes.....	0,475
Uso pormenorizado Comercio industrial	
	0,7
Uso pormenorizado Terciario productivo, oficinas	
	0,6

CUADRO Nº1. CÁLCULO DE COEFICIENTES UNITARIOS DE SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)

SECTORES RESIDENCIALES													
SECTORES		R-1		R-2		R-3		R-4		R-5		TOTAL	
SUPERFICIE NETA (m2s)		619.819,00		537.434,90		396.817,74		372.645,60		733.500,00		2.660.217,24	
SUPERFICIE REDES ADSCRITAS (m2s) (excepto existentes)		685.319,00		468.789,10		342.530,26		340.067,40		444.202,00		2.280.907,76	
SUPERFICIE TOTAL (m2s) (computable)		1.305.138,00		1.006.224,00		739.348,00		712.713,00		1.177.702,00		4.941.125,00	
Coef. Homg	Usos pormenorizados	Edificabilidad (m2c)	Aprovechamiento (m2h)	Edificabilidad (m2c)	Aprovechamiento (m2h)	Edificabilidad (m2c)	Aprovechamiento (m2h)	Edificabilidad (m2c)	Aprovechamiento (m2h)	Edificabilidad (m2c)	Aprovechamiento (m2h)	Edificabilidad (m2c)	Aprovechamiento (m2h)
	Viviendas Unifamiliares	0,00	0,00	107.342,37	107.342,37	113.010,23	113.010,23	114.143,47	114.143,47	228.427,20	228.427,20	562.923,27	562.923,27
0,95	Viviendas Multifamiliares libres	239.002,03	239.002,03	89.367,58	89.367,58	35.129,82	35.129,82	33.403,04	33.403,04			396.902,48	396.902,48
0,53	Viviendas Multifamiliares PL	37.115,17	19.671,04	45.378,80	24.050,77	23.286,62	12.341,91	19.194,63	10.173,15	50.276,77	26.646,69	175.251,99	92.883,55
0,25	Viviendas Multifamiliares PB	170.482,35	42.620,59	108.355,03	27.088,76	86.244,65	21.561,16	70.710,57	17.677,64	40.604,48	10.151,12	476.397,07	119.099,27
1	Comercial	26.557,01	26.557,01	5.316,49	5.316,49	3.828,96	3.828,96	3.707,47	3.707,47	4.751,59	4.751,59	44.161,52	44.161,52
	Total Residencial	473.156,56	327.850,67	355.760,27	253.165,96	261.500,28	185.872,09	241.159,18	179.104,78	324.060,04	269.976,60	1.655.636,33	1.215.970,09

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

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

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

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

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

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

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

Coefficiente uso global = %A . Ch_A + %B . Ch_B + %C . Ch_C + %N . Ch_N.

Siendo: A, B, C...N los usos estructurantes contemplados como usos compatibles en edificio exclusivo en el sector de que se trate y Ch_A, Ch_B, Ch_C,... Ch_N los coeficientes de homogeneización de dichos usos según la relación anteriormente reseñada.

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

<u>Usos globales residenciales</u>	
Uso global R1 (residencial multifamiliar mixto)	
Coeficiente de homogeneización	0,6929
Uso global R2 (residencial mixto unifamiliar y multifamiliar grado 1)	
Coeficiente de homogeneización	0,7116
Uso global R3 (residencial mixto unifamiliar y multifamiliar grado 2)	
Coeficiente de homogeneización	0,7108
Uso global R4 (residencial mixto unifamiliar y multifamiliar grado 3)	
Coeficiente de homogeneización	0,7427
Uso global R5 (residencial mixto unifamiliar y multifamiliar grado 4)	
Coeficiente de homogeneización	0,8331
Uso global (productivo grado 1º) – Sectores P1 a P4	
Coeficiente de homogeneización	0,5770
Uso global (productivo grado 2º) – Sector P5	
Coeficiente de homogeneización	0,6601
Uso global OC (comercio y ocio)	
Coeficiente de homogeneización	0,9591

CUADRO N.º1. CÁLCULO DE COEFICIENTES UNITARIOS DE SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)

SECTORES PRODUCTIVOS															
SECTORES		P-1		P-2		P-3		P-4		P-5		OC		TOTAL	
SUPERFICIE NETA (m2s)		361.147,00		658.870,00		483.549,00		172.279,00		753.816,00		609.017,00		3.038.678,00	
SUPERFICIE REDES ADSCRITAS (m2s) (excepto existentes)		287.540,00		313.678,00		220.351,00		98.093,00		351.179,00		226.775,00		1.497.616,00	
SUPERFICIE TOTAL (m2s) (computable)		648.687,00		972.548,00		703.900,00		270.372,00		1.104.995,00		835.792,00		4.536.294,00	
Coef. Homg	Usos pormenorizados	Edificabilidad (m2c)	Aprovechamiento (m2h)	Edificabilidad (m2c)	Aprovechamiento (m2h)	Edificabilidad (m2c)	Aprovechamiento (m2h)	Edificabilidad (m2c)	Aprovechamiento (m2h)	Edificabilidad (m2c)	Aprovechamiento (m2h)	Edificabilidad (m2c)	Aprovechamiento (m2h)	Edificabilidad (m2c)	Aprovechamiento (m2h)
0,55	Industria pequeña	51.059,22	28.082,57	117.833,92	64.808,65	86.477,31	47.562,52	36.079,91	19.843,95		0,00		0,00	291.450,36	160.297,70
0,5	Gran industria	39.116,09	19.558,04	73.872,80	36.936,40	18.168,88	9.084,44	17.639,07	8.819,53		0,00		0,00	148.796,84	74.398,42
0,475	Almacenes	44.865,92	21.311,31	29.768,57	14.140,07	50.411,10	23.945,27	12.095,36	5.745,30		0,00		0,00	137.140,95	65.141,95
0,7	Comercio industrial	60.436,04	42.305,25	79.829,24	55.880,47	59.043,13	41.330,19	25.720,64	18.004,45	234.292,09	164.004,46		0,00	459.321,14	321.524,80
0,6	Terciario productivo	66.478,20	39.886,92	91.396,82	54.838,09	70.143,79	42.086,27	17.639,07	10.583,44	116.545,30	69.927,18	10.474,32	6.284,59	372.677,49	223.606,50
0,6	Hotelero	0,00	0,00		0,00		0,00		0,00	39.220,32	23.532,19	10.474,32	6.284,59	49.694,64	29.816,79
1	Hostelero ocio	0,00	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	91.912,16	91.912,16	91.912,16	91.912,16
1	Gran comercio	0,00	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	91.912,16	91.912,16	91.912,16	91.912,16
	Total Productivo	261.955,46	151.144,07	392.701,34	226.603,68	284.244,21	164.008,70	109.174,06	62.996,68	390.857,71	257.463,84	204.772,96	196.393,50	1.642.985,74	1.058.610,47
TOTAL GENERAL														3.298.542,07	2.274.580,56

Unidad de medida del Aprovechamiento	En V.U.L.	En Uso Global del Sector	En V.U.L.	En Uso Global del Sector	En V.U.L.	En Uso Global del Sector	En V.U.L.	En Uso Global del Sector	En V.U.L.	En Uso Global del Sector	En V.U.L.	En Uso Global del Sector	En V.U.L.	En Uso Global del Sector	En V.U.L.	En Uso Global del Sector
Coeficiente de homogeneización del sector	0,5770		0,5770		0,5770		0,5770		0,6601		0,9591					
Coeficiente de aprovechamiento unitario del área de reparto (m2ch/m2s)	0,2400	0,4166	0,2400	0,4159	0,2400	0,4159	0,2400	0,4159	0,2400	0,3636	0,2400	0,2502				
Coeficiente de aprovechamiento unitario del sector (m2ch/m2s)	0,2330	0,4038	0,2330	0,4038	0,2330	0,4038	0,2330	0,4038	0,2330	0,3530	0,2350	0,2450				
Defecto de aprovechamiento del sector (m2c)	4.540,81	7.869,91	6.807,84	11.797,89	4.927,30	8.539,53	1.892,60	3.279,91	7.734,96	11.718,47	4.196,58	4.375,63	30.100,09	47.581,34		
Edificabilidad real (m2c/m2s)	0,4038		0,4038		0,4038		0,4038		0,3530		0,2450					

4.1.4. Cálculo del aprovechamiento unitario del Área de Reparto

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

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

Relación de aprovechamientos de los diferentes sectores

Sector	Aprovechamiento expresado en uso residencial unifamiliar	Aprovechamiento expresado en uso global del sector = edificabilidad
R1	327.850,67 m² v.u.l.	473.156,56 m² uso global R1
R2	253.165,96 m² v.u.l.	355.760,27 m² uso global R2
R3	185.872,09 m² v.u.l.	261.500,28 m² uso global R3
R4	179.104,78 m² v.u.l.	241.159,18 m² uso global R4
R5	269.976,60 m² v.u.l.	324.060,04 m² uso global R5
P1	151.144,07 m² v.u.l.	261.955,46 m² uso global P1º
P2	226.603,68 m² v.u.l.	392.701,34 m² uso global P1º
P3	164.008,70 m² v.u.l.	284.244,21 m² uso global P1º
P4	62.966,68 m² v.u.l.	109.174,06 m² uso global P1º
P5	257.463,84 m² v.u.l.	390.057,71 m² uso global P2º
OC	196.393,56 m² v.u.l.	204.772,96 m² uso global OC
TOTAL	2.274.580,56 m² v.u.l.	3.298.542,07 m²

CUADRO Nº 2. COMPOSICIÓN DE USOS GLOBALES

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

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

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

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

Redes supramunicipales autonómicas.-

Viviendas Integración Social.....	20/3 m²s/100 m²c – 219.933,13 m²s
Resto redes supramunicipales autonómicas.....	2 x 20/3 m²s/100 m²c – 439.866,26 m²s
Redes generales.-	
Equipamientos	30 m²s/100 m²c - 1.063.960,656 m²s
Zonas verdes	20 m²s/100 m²c – 709.307,104 m²s
Infraestructuras	20 m²s/100 m²c – 709.307,104 m²s

Las anteriores superficies son las mínimas establecidas en la Ley sobre una edificabilidad total de 3.298.542,07 m²c para el caso de las redes supramunicipales y de 3.547.498,06 m² para las redes generales. Ahora bien, además de la necesidad de absorber las redes que acabamos de citar, de las características de la ciudad de Móstoles y del modelo territorial planteado resultan unas exigencias de redes que, por un lado, incluyen redes supramunicipales estatales y, por otro, superan, en lo que a infraestructuras y zonas verdes de refiere, los mínimos establecidos en la Ley 9/01.

Como se representa en el Plano de Redes y en el cuadro adjunto, el Plan General incluye en Suelo Urbanizable Sectorizado 71.166 m² de redes de red de infraestructuras estatales que forman parte de la red de cauces públicos (3,088 m²s/100 m²c), descontado el dominio público hidráulico y 101.797 m² de pasillos eléctricos, y ello después de que, a solicitud del Ministerio de Fomento, se haya clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección los terrenos ocupables por las propuestas vías de servicio de la A-5. Asimismo, el tejido urbano de la ciudad exige en el Suelo Urbanizable una red general de infraestructura viaria con una superficie de 794.292,45 m² descontando la superficie de aparcamiento en viales, y una superficie de zonas verdes incluido el Suelo Urbano No Consolidado de 862.819 m², superiores a los mínimos legales en 134.584,04 m² y 138.918,51 m², respectivamente.

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

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

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

Sector R1	0,3625 m²/m²
Sector R2	0,3536 m²/m²
Sector R3	0,3537 m²/m²
Sector R4	0,3384 m²/m²
Sector R5	0,2752 m²/m²
Sector P1	0,4038 m²/m²
Sector P2	0,4038 m²/m²
Sector P3	0,4038 m²/m²
Sector P4	0,4038 m²/m²
Sector P5	0,3530 m²/m²
Sector OC	0,2450 m²/m²

4.1.5. Asignación de Redes

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

Las redes asignadas se indican en el cuadro número 3.

4.1.6. Número de viviendas sujetas a protección pública

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

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

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

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

Si bien la Ley fija los estándares dotacionales en función del módulo de 100 m²c de cualquier uso sin que el número de viviendas sea determinante, la variación que pueda tener lugar respecto al número que se indica en el cuadro siguiente no dará lugar a estándares inferiores a los de 25 m² de suelo dotacional y 25 m² de zonas verdes (generales y locales) por vivienda, cualquiera que sea la superficie de las viviendas. Asimismo el aparcamiento será como mínimo de 2 plazas/vivienda excepto para viviendas de superficie construida igual o inferior a 60 m² en que será de 1 plaza/vivienda, cumpliéndose el estándar global de 1,5 plazas por cada 100 m² construidos.

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

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

CUADRO 3. ASIGNACIÓN DE REDES A LOS DIFERENTES SECTORES

ID del Sector				Redes supramunicipales (m2s)										Redes Generales (m2s)										Edificabilidad (m2c)	Total Redes (m2s)			
				Redes Estatales			Redes Autonómicas							Red de Infraestructuras (*)		Red de Equipamientos		Red de Zonas Verdes							Nuevas Redes Adscritas		Redes Adscritas y existentes	
Superficie computable del Sector (m2s)	Superficie total del sector (m2s)	Superficie neta sin Redes Generales ni Supramunicipales (m2s)	Superficie (m2s)	Superficie dominio público hidráulico (**)	Estándar m2s/100 m2c	Superficie (m2s)	Estándar m2s/100 m2c	Superficie (m2s)	Superficie carreteras existentes (**)	Estándar m2s/100 m2c	Superficie (m2s)	Estándar m2s/100 m2c	Superficie (m2s)	Estándar m2s/100 m2c	Superficie (m2s)	Estándar m2s/100 m2c	m2c	Superficie (m2s)	Estándar m2s/100 m2c	Superficie total de redes incluidas las existentes (m2s)	Total estándar incluidas las existentes m2s/100 m2c							
R1	1.305.138,00	1.305.138,00	666.381,80	0,00		0,00	56.719,00	11,99	86.908,00		18,37	107.079,20	22,63	307.450,00	64,98	80.600,00	17,03	473.156,55	638.756,20	135,00	638.756,20	135,00						
R2	1.006.224,00	1.008.514,00	559.552,12	16.280,00	2.290,00	4,58	48.485,00	13,63	38.550,00		10,84	114.836,88	32,28	167.820,00	47,17	60.700,00	17,06	355.760,27	446.671,88	125,55	448.961,88	126,20						
R3	739.348,00	739.348,00	411.030,79	0,00		0,00	35.937,00	13,74			0,00	86.320,21	33,01	85.830,00	32,82	120.230,00	45,98	261.500,28	328.317,21	125,55	328.317,21	125,55						
R4	712.713,00	713.811,00	408.845,08	4.840,00	1.098,00	2,01	30.600,00	12,69			0,00	75.657,92	31,37	77.650,00	32,20	115.120,00	47,74	241.159,18	303.867,92	126,00	304.965,92	126,46						
R5	1.177.702,00	1.180.502,00	762.904,00	13.330,00	2.800,00	4,11	48.264,00	14,89	12.974,00		4,00	103.390,00	31,90	100.770,00	31,10	136.070,00	41,99	324.060,04	414.798,00	128,00	417.598,00	128,86						
P1	648.687,00	648.687,00	431.277,00	0,00		0,00	0,00	0,00	7.850,00		3,00	81.240,00	31,01	46.140,00	17,61	82.180,00	31,37	261.955,46	217.410,00	83,00	217.410,00	83,00						
P2	972.548,00	985.704,00	646.620,00	20.138,00	4.217,00	5,13	0,00	0,00	71.950,00	8.939,00	18,32	51.660,00	13,16	131.500,00	33,49	50.680,00	12,91	392.701,34	325.928,00	83,00	339.084,00	86,35						
P3	703.900,00	713.350,00	467.975,00	79.730,00	1.895,00	27,92	0,00	0,00	23.875,00	7.555,00	8,40	26.280,00	9,25	56.850,00	20,00	49.550,00	17,43	284.244,21	235.925,00	83,00	245.375,00	86,33						
P4	270.372,00	271.495,00	179.760,00	22.427,00	1.123,00	20,54	0,00	0,00			0,00	18.312,00	16,77	27.163,00	24,88	22.710,00	20,80	109.174,06	90.612,00	83,00	91.735,00	84,03						
P5	1.104.995,00	1.106.492,00	769.414,80	7.229,00	1.497,00	1,85	0,00	0,00	165.000,00		42,30	75.751,20	19,42	45.100,00	11,54	42.500,00	10,90	390.057,71	335.580,20	86,03	337.077,20	86,42						
OC	835.792,00	837.703,00	659.074,30	9.349,00	1.911,00	4,57	0,00	0,00	32.596,66		15,92	53.765,04	26,26	8.257,00	4,03	72.750,00	35,53	204.772,96	176.717,70	86,30	178.628,70	87,23						
Total Suelo Urbanizable Sectorizado	9.477.419,00	9.510.744,00	5.962.834,89	172.963,00	16.831,00	5,24	220.005,00	6,67	439.703,66	16.494,00	13,33	794.292,45	24,08	1.054.530,00	31,97	833.090,00	25,26	3.298.542,06	3.514.584,11	106,55	3.547.909,11	107,56						
SUNC-1	217.679,00	229.224,00	164.120,30									8.358,70	9,25	27.120,00	30,00	18.080,00	20,00	90.400,00	53.558,70	59,25	53.558,70	59,25						
SUNC-2	31.698,20	31.698,20	21.666,77									981,90	7,29	6.355,00	30,37	2.694,33	12,88	20.920,68	10.031,23	47,95	10.031,23	47,95						
SUNC-3	28.630,00	28.630,00	28.630,00									0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.260,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
SUNC-4	93.859,00	95.348,00	84.904,00									0,00	0,00	0,00	0,00	8.955,00	5,61	159.560,30	8.955,00	5,61	8.955,00	5,61						
TOTAL Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbanizable No Sectorizado	9.849.285,20	9.895.644,20	6.262.155,96	172.963,00	16.831,00		220.005,00		439.703,66	16.494,00		803.633,05	22,16	1.088.005,00	30,00	862.819,33	23,79	3.626.683,04	3.587.129,04	98,91	3.620.454,04	99,85						

(*) En la superficie de infraestructuras generales se han excluido los aparcamientos anejos a viario
(**) Las superficies incluidas en esta columna corresponden a suelos de dominio público preexistente que permanecen como tales y que, en consecuencia, no son computables a efectos de aprovechamiento, tal como se refleja en las primeras columnas del cuadro. Son suelos de dominio público hidráulico o viario, según se especifica en las fichas de cada sector o ámbito.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Área al Norte de la A-5

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

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

2ª Prioridad.- Sector P-1.

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

Área en el arco S-SO de la ciudad

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

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

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

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

Área al Oeste del término municipal

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

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

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

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

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

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

Abastecimiento de agua

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

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

- Nueva tubería de diámetro mínimo Ø 500 mm. que partirá de la tubería Ø 1.000 mm. propuesta en el semianillo de distribución 1.000/600 mm. desde el norte del Sector P5 hasta el interior del Sector R5. Esta tubería abastecerá por el norte a los nuevos sectores R5 y OC, situados junto a la Urbanización Parque Coimbra, y conectará con el depósito de esta urbanización.

Riego

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

- Nueva conducción desde la EDAR de Arroyo del Soto hasta el nuevo depósito de agua reciclada a construir próximo a la depuradora.
- Construcción de un nuevo depósito de 4.000 m³ para el suministro de agua reciclada para riego.
- Red troncal conectada a la salida del depósito con grupo de presión en su inicio, que alimentará un anillo primario de distribución de agua reciclada.

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

Depuración

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

De acuerdo con los criterios de cálculo del Canal de Isabel II, el vertido medio diario de las aguas residuales generadas por los nuevos desarrollos en Suelo Urbanizable Sectorizado del municipio de Móstoles es de 30.921,12 m³/día, que se corresponde con 123.684 habitantes equivalentes (h-e).

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

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

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

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al previo informe favorable de la Dirección General de Suelo a los efectos de evaluar la propuesta de localización concreta de suelos para Redes Supramunicipales así como su destino y ordenación pormenorizada.
En virtud del artículo 48.4. de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial habrá de ordenar los suelos destinados por el Planeamiento General a Redes Públicas Supramunicipales, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 50.1.a) de la citada Ley.
2. Para dimensionar las parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Vivienda Pública o de integración social se atenderá al tamaño medio de las parcelas residenciales del sector. En cualquier caso se evitarán parcelas mayores a la hectárea, pues esto conlleva mayores dificultades en su ulterior gestión, por lo que el total de la reserva de Vivienda Pública para el sector, deberá materializarse en varias parcelas.
3. Para dimensionar las parcelas destinadas a Equipamientos Supramunicipales, será preferible materializar el total de la reserva establecida para el sector, en una sola parcela, sin perjuicio de que la ordenanza que se establezca para la misma, permita su segregación.
4. Todas las parcelas que se propongan como cesión de Redes Supramunicipales tendrán proporción geométrica adecuada de forma regular, preferentemente rectangulares, y cuya proporción entre el fondo de la parcela y su frente no exceda de tres a uno (3:1), dispondrán de acceso a través de viario rodado público y de al menos un frente coincidente en toda su extensión con la alineación oficial, excepto cuando se justifique desde el punto de vista funcional que no sea necesario.
5. Se garantizará que sobre las parcelas propuestas como Red Supramunicipal no recaerá ninguna servidumbre o afectación acústica, eléctrica, hidrológica, arqueológica, medioambiental, topográfica, o de cualquier otra índole que imposibilite el fin previsto para dicha Red.
6. Las edificaciones se han de adaptar en lo básico al ambiente urbanístico en que se vayan a situar, por lo que parece lógico que las viviendas de la Red Supramunicipal se rijan por las mismas características edificatorias que el resto del sector en que se vayan a situar.
7. Se asignará a las parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Vivienda Pública o de integración social una ordenanza finalista que sea lo más flexible posible respecto a los parámetros urbanísticos, a fin de facilitar a la Comunidad de Madrid el satisfacer la demanda del tipo de viviendas más adecuado. En este sentido será conveniente no establecer un número máximo de viviendas para dichas parcelas, que si tendrán asignado un techo máximo de m² edificables. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 50.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
8. Se establecerá una ordenanza que regula la/las parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Equipamientos y Servicios, que será lo más flexible posible respetando los parámetros urbanísticos máximos establecidos para otras zonas del sector salvo que, por las características de la actividad de que se trate, sea necesario superarlos, a fin de poder adecuar el uso pretendido en base a las directrices del organismo competente que gestione la red. Podrá considerarse como uso alternativo, el de Vivienda Pública o Integración Social, cuando no se prohíba expresamente en la ficha del Sector.
9. En ningún caso se aceptarán para dar cumplimiento a la cuantía mínima del deber de cesión de Redes Supramunicipales, bienes de dominio público ya existentes, obtenidos o en trámites de obtención mediante expropiación.
10. Cualquier propuesta de suelo reservado como Red Supramunicipal de Infraestructuras deberá estar expresamente avalada para su aceptación, por el correspondiente informe favorable al documento de Plan Parcial a emitir por el órgano competente para su gestión.
Si de dicho informe, se adjunara la inmediatez total o parcial de dicha reserva, la superficie no avalada, habrá de relocarse como Red Supramunicipal de Equipamientos o Servicios, en el interior del sector.
11. El establecimiento de la ordenación pormenorizada de las Redes Supramunicipales no podrá suponer una merma o detrimento de la superficie establecida por el Planeamiento con destino a Redes Generales o Locales.

- Ampliación de la EDAR de Arroyo de la Reguera para los nuevos sectores urbanizables situados al sur y este del casco urbano cuyo caudal de vertido estimado es de 10.413 m³/día. Este incremento de vertido requerirá también adecuar los colectores correspondientes para poder admitir los nuevos vertidos.

- Adaptación de la EDAR de Arroyo del Soto y de los colectores, en caso necesario, para los nuevos sectores urbanizables situados al norte del casco urbano cuyo caudal de vertido estimado es de 15.631 m³/día. Igualmente los nuevos sectores situados junto al Parque Coimbra, cuyo caudal de vertido estimado es de 4.645 m³/día, deberán conducir sus aguas residuales mediante el correspondiente sistema de impulsión a esta EDAR. Como se señaló anteriormente, esta aportación de vertido requerirá la liberación de la misma capacidad en la EDAR de Arroyo del Soto cifrada en 20.276 m³/día, conduciendo los vertidos liberados a la ampliación de la EDAR de Arroyo de la Reguera y adecuando los correspondientes colectores a las nuevas necesidades de transporte.

4.2. FICHAS DE SECTORES

4.2.1. Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-R1

OBJETO

Suelo que se clasifica para cierre del núcleo hacia el Este como crecimiento residencial en tipología multifamiliar.

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de Desarrollo.- Plan Parcial.
Sistema de Actuación.- Compensación.
Orden de Prioridad.- 1º.

ORDEN DE PRIORIDAD

Su desarrollo exige la realización previa de un Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas que defina la conexión con la EDAR y el Arroyo del Soto y la garantía de ejecución de los colectores de fecales y pluviales.

Requiere la ejecución del nuevo enlace sobre la A-5.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

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

El Plan General incluye una ubicación indicativa de las redes de equipamientos y zonas verdes que, respetando su superficie, podrá modificarse en el Plan Parcial para adaptarlas a la estructura urbana propuesta con el criterio de equidistancia a las viviendas a que den servicio. Asimismo podrá ajustarse las redes de infraestructuras a la topografía y estudios de tráficos pormenorizados.

OTRAS CONDICIONES

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

Deberá respetarse la línea de edificación en las carreteras conforme a lo dispuesto en la Norma NU-RC y las leyes de carreteras estatal y regional así como sus Reglamentos.

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

1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.
2. Será obligatoria la instalación de redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, *Plan Madrid Dpura*.
3. Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, y que deberán disponer de una única acometida con contador.
4. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Vertido de aguas residuales a la red de saneamiento.-

1. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.
2. En ningún caso, las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por este motivo, se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.
3. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.
4. Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.

2. Se deberá cumplir con **la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar **la conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

6. Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del ámbito.

7. Evaluación de Planes Parciales.- Los Planes Parciales, conforme a lo dispuesto en el Artículo 3 de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, se someterán a estudio caso por caso al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid con objeto de que determine:

- La existencia o no de efectos significativos en el medio ambiente y la posible duplicidad de las evaluaciones.

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

- Si deben o no deben someterse a un procedimiento ambiental.
- Con medidas concretas a adoptar al respecto sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación.

8. Evaluación de Proyectos de Urbanización.- De acuerdo con la Disposición Final Primera de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, los Proyectos de Urbanización, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos, deberán someterse a estudio caso por caso para lo cual deberá presentarse al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid junto con el documento íntegro de cada proyecto un documento ambiental de cada proyecto con al menos el siguiente contenido:

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.
- d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.
- e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.
- f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

Costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos.-

Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en m³/día, y de vertido, en m³/día, en la Addenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

La ejecución de dichos desarrollos debe también condicionarse a la firma de una Addenda entre el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II en la que se establecerán las infraestructuras generales necesarias así como la cantidad económica a repercutir a los nuevos desarrollos en función del caudal punta de agua potable demandado y del caudal de aguas residuales para cada uno de ellos. En esta Addenda deberán recogerse también los compromisos adquiridos en el Convenio Administrativo de Cooperación.

Previamente a las aprobaciones de los Proyectos de Urbanización de cada uno de los sectores, y por tanto al otorgamiento de las licencias municipales de obra, los promotores de dichas actuaciones urbanísticas deberán avalar los costes de repercusión que resulten de dicha Addenda.

El Canal de Isabel II condicionará la **Conformidad Técnica** de las redes de distribución del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en la Revisión del Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad de suministro de agua necesarios y emitidos por el Canal de Isabel II.

La titularidad y gestión de las nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración quedará definida en el Convenio que se deberá firmar entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II, según lo establecido en el Art. 12 del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento en la Comunidad de Madrid.

Vías Pecuarias.-

El Plan Parcial deberá ser remitido a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe.

Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.

Para establecer los límites definitivos del Sector debe solicitarse a la Dirección General de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias la delimitación de la misma.

Deberá acondicionarse, junto con el Sector 2, la vía pecuaria de acuerdo a las directrices que establezca el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias.

DETERMINACIONES EN RELACIÓN A LA APLICACIÓN DE LA LEY 2/2002, DE 19 DE JULIO, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Con independencia de su inclusión en las Ordenanzas Generales, Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas de Redes cuyo contenido es de obligado cumplimiento para los Planes Parciales se resumen a continuación las determinaciones más significativas relativas a la aplicación.

1. Ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.
2. En lo que respecta al arbolado de la red viaria se tenderá a alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento

supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

3. En el Proyecto de Urbanización se incluirá un plan de repoblación para los márgenes de los arroyos, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas. Asimismo se efectuarán reforestaciones en las zonas de protección de carreteras, tratamiento de las vías pecuarias, áreas de recreo, o pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

4. Vertidos.

- 4.1. Se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

- 4.2. Será preceptiva la autorización de vertido líquido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio y sus reglamentos de desarrollo.

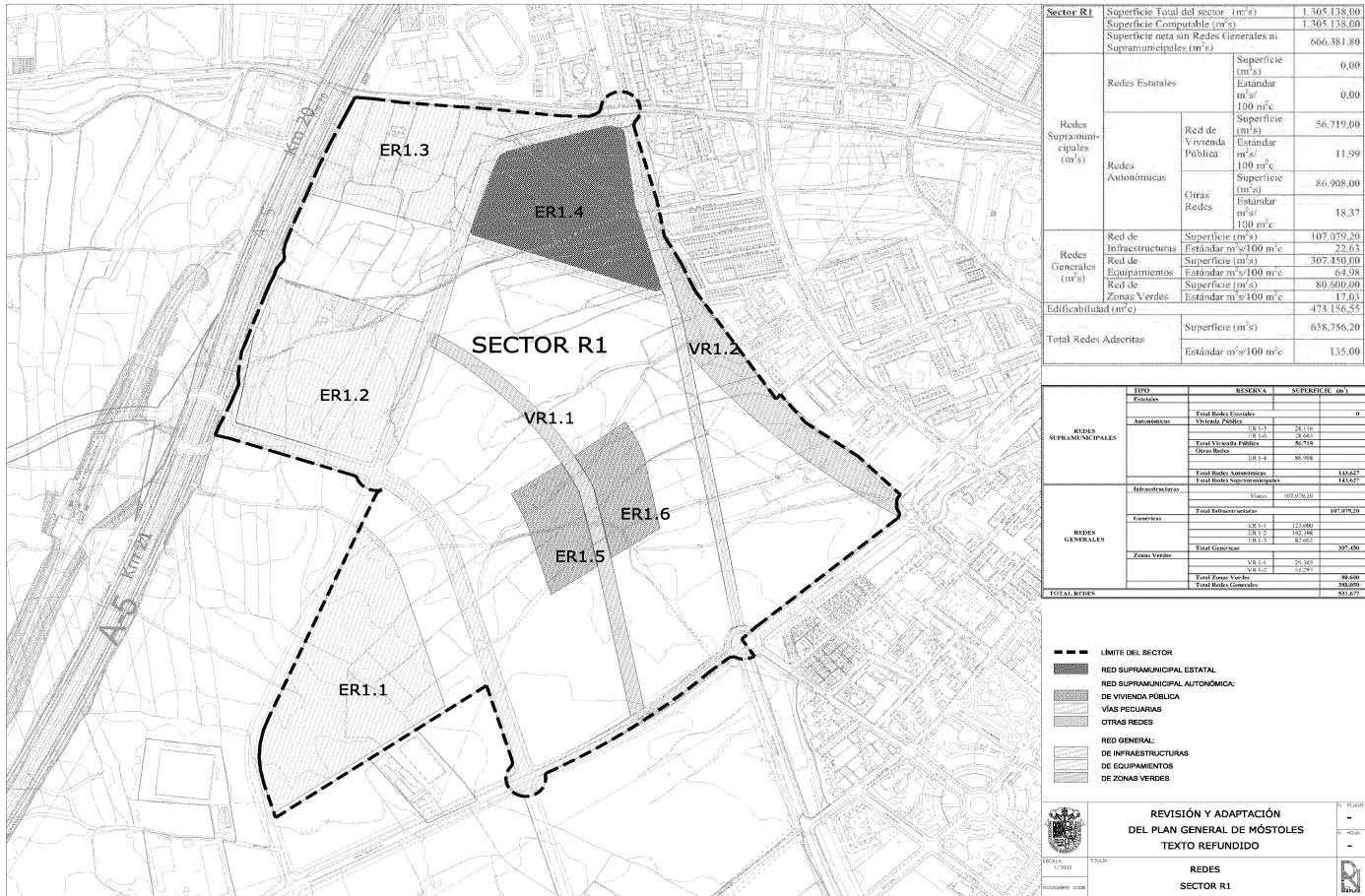
- 4.3. Deberá aportarse a la Confederación Hidrográfica del Tajo, para su conformidad, un estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles con período de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En la ficha se incluyeren los resultados de los análisis hidrológicos y recogen como redes estatales de cauces públicos los cauces y las zonas de dominio público. En ambos casos se trata de estudios que deberán contrastarse con unos levantamientos topográficos a mayor escala.

Las zonas inundables deberán calificarse de zonas verdes locales completando, en su caso, las de nivel general reflejadas en los planos de redes del Plan General.

5. Contaminación Acústica.- Deberá realizarse un estudio específico sobre los niveles de ruido actuales y esperables y adoptar las medidas preventivas y de protección para que no se superen los límites especificados en el Decreto 78/1999, de 17 de Mayo, de la C.M. o legislación que lo sustituya, así como realizar al aislamiento en edificaciones necesario para dicho cumplimiento en cada tipo de uso.

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

Se asegurará el cumplimiento de tales medidas mediante su incorporación de la manera pertinente a las condiciones urbanísticas de cada ámbito.



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

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

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

Condiciones en relación al cumplimiento del deber de Cesión de Redes Supramunicipales

Deberán cumplirse las condiciones explicitadas en páginas anteriores.

4.2.2. Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-R2

OBJETO

Se clasifica como zona de transición/final de casco hacia la zona terciaria con tipología mixta multifamiliar y unifamiliar.

DESARROLLO Y GESTIÓN

- Planeamiento de Desarrollo.- Plan Parcial.
- Sistema de Actuación.- Compensación.
- Orden de Prioridad.- 2º.

ORDEN DE PRIORIDAD

Su desarrollo exige la realización previa de un Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas que defina la conexión con la EDAR y el Arroyo de la Reguera y la garantía de ejecución de los colectores de fecales y pluviales.

Requiere asimismo la ejecución del nuevo enlace sobre la A-5.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

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

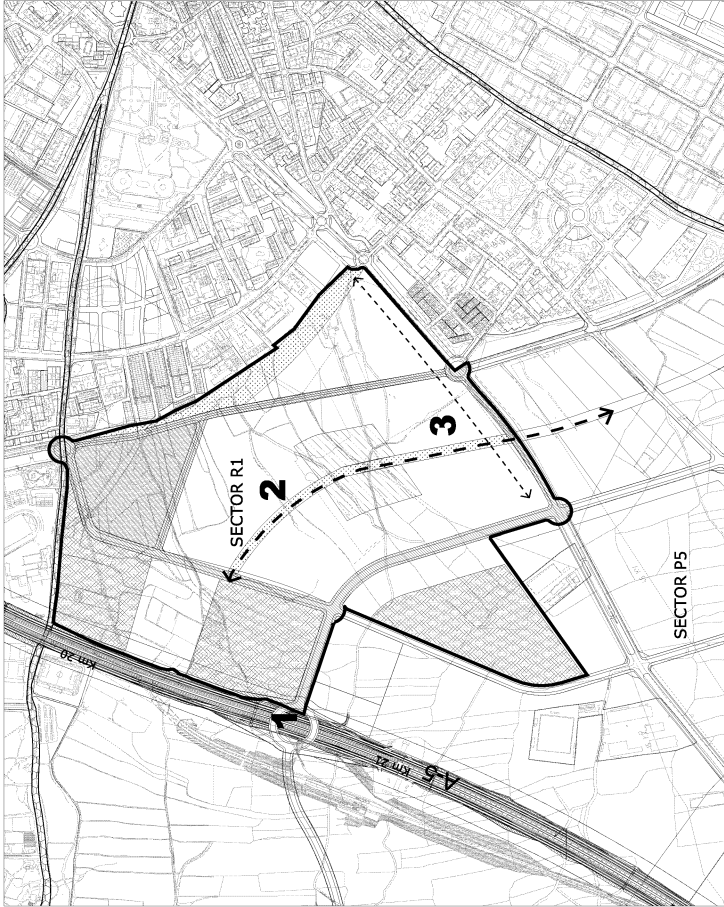
El Plan General incluye una ubicación indicativa de las redes de equipamientos y zonas verdes que, respetando su superficie, podrá modificarse en el Plan Parcial para adaptarlas a la estructura urbana propuesta con el criterio de equidistancia a las viviendas a que den servicio. Asimismo podrá ajustarse las redes de infraestructuras a la topografía y estudio de tráfico pormenorizados.

La densidad deberá ir decreciendo hacia el borde Sur.

OTRAS CONDICIONES

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

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		S.U.S-R1
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	1.305.138,00 m2	
SUPERFICIE A EFECTOS DE CÓMPUTO DE APROVECHAMIENTO	1.305.138,00 m2	
SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES (excepto existentes)	638.756,20 m2	
SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES	0.00 m2	
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	666.381,80 m2	
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO	0.24 m2/m2	
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO EN EL USO GLOBAL DEL SECTOR ..	0.3464 m2/m2	



CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUS-R1

- 1.conexión con la A-5
2. Zona Verde lineal N-S
3. Continuar zonas verdes lineales de la Avenida de Portugal

* Debe tenerse en cuenta que el suelo de la red de vivienda pública incluye las redes necesarias para que dichas viviendas no disminuyan el estándar fijado por el Plan Parcial para las viviendas lucrativas del sector.

REDES GENERALES

- zonas verdes
- equipamientos y servicios
- infraestructura autonómica

REDES SUPRAMUNICIPALES

- vivienda pública
- otras
- espacio libre vía pecuaria (NLRVP)

estatales

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

1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.
2. Será obligatoria la instalación de redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, *Plan Madrid Dpura*.
3. Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, y que deberán disponer de una única acometida con contador.
4. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Vertido de aguas residuales a la red de saneamiento.-

1. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.
2. En ningún caso, las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por este motivo, se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.
3. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.
4. Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.
2. Se deberá cumplir con la **tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar la **conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

6. Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del ámbito.

7. Evaluación de Planes Parciales.- Los Planes Parciales, conforme a lo dispuesto en el Artículo 3 de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, se someterán a estudio caso por caso al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid con objeto de que determine:

- La existencia o no de efectos significativos en el medio ambiente y la posible duplicidad de las evaluaciones.

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

- Si deben o no deben someterse a un procedimiento ambiental.
- Con medidas concretas a adoptar al respecto sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación.

8. Evaluación de Proyectos de Urbanización.- De acuerdo con la Disposición Final Primera de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, los Proyectos de Urbanización, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos, deberán someterse a estudio caso por caso para lo cual deberá presentarse al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid junto con el documento íntegro de cada proyecto un documento ambiental de cada proyecto con al menos el siguiente contenido:

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.

- d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.
- e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.
- f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

Costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos.-

Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en m³/día, y de vertido, en m³/día, en la Addenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

La ejecución de dichos desarrollos debe también condicionarse a la firma de una Addenda entre el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II en la que se establecerán las infraestructuras generales necesarias así como la cantidad económica a repercutir a los nuevos desarrollos en función del caudal punta de agua potable demandado y del caudal de aguas residuales para cada uno de ellos. En esta Addenda deberán recogerse también los compromisos adquiridos en el Convenio Administrativo de Cooperación.

Previamente a las aprobaciones de los Proyectos de Urbanización de cada uno de los sectores, y por tanto al otorgamiento de las licencias municipales de obra, los promotores de dichas actuaciones urbanísticas deberán avalar los costes de repercusión que resulten de dicha Addenda.

El Canal de Isabel II condicionará la **Conformidad Técnica** de las redes de distribución del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en la Revisión del Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad de suministro de agua necesarios y emitidos por el Canal de Isabel II.

La titularidad y gestión de las nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración quedará definida en el Convenio que se deberá firmar entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II, según lo establecido en el Art. 12 del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento en la Comunidad de Madrid.

Vías Pecuarias.-

El Plan Parcial deberá ser remitido a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe.

Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.

Para establecer los límites definitivos del Sector debe solicitarse a la Dirección General de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias la delimitación de la misma.

Deberá acondicionarse, junto con el Sector 2, la vía pecuaria de acuerdo a las directrices que establezca el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias.

Protección Arqueológica.-

Dado que el suelo del Sector se encuentra incluido en un Área de Protección Arqueológica B, con carácter previo a la ejecución de la Urbanización será obligatoria la emisión de Informe Arqueológico previa realización de exploración y catas de prospección, conforme se determina en la Norma de Protección Arqueológica del Plan General.

DETERMINACIONES EN RELACIÓN A LA APLICACIÓN DE LA LEY 2/2002, DE 19 DE JULIO, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Con independencia de su inclusión en las Ordenanzas Generales, Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas de Redes cuyo contenido es de obligado cumplimiento para los Planes Parciales se resumen a continuación las determinaciones más significativas relativas a la aplicación.

1. Ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.
2. En lo que respecta al arbolado de la red viaria se tenderá a alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento

supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

3. En el Proyecto de Urbanización se incluirá un plan de repoblación para los márgenes de los arroyos, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas. Asimismo se efectuarán reforestaciones en las zonas de protección de carreteras, tratamiento de las vías pecuarias, áreas de recreo, o pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

4. Vertidos.

4.1. Se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

4.2. Será preceptiva la autorización de vertido líquido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio y sus reglamentos de desarrollo.

4.3. Deberá aportarse a la Confederación Hidrográfica del Tajo, para su conformidad, un estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles con periodo de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En la ficha se incluyen los resultados de los análisis hidrológicos y recogen como redes estatales de cauces públicos los cauces y las zonas de dominio público. En ambos casos se trata de estudios que deberán contrastarse con unos levantamientos topográficos a mayor escala.

Las zonas inundables deberán calificarse de zonas verdes locales completando, en su caso, las de nivel general reflejadas en los planos de redes del Plan General.

5. Contaminación Acústica.- Deberá realizarse un estudio específico sobre los niveles de ruido actuales y esperables y adoptar las medidas preventivas y de protección para que no se superen los límites especificados en el Decreto 78/1999, de 17 de Mayo, de la C.M. o legislación que lo sustituya, así como realizar al aislamiento en edificaciones necesario para dicho cumplimiento en cada tipo de uso.

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

Se asegurará el cumplimiento de tales medidas mediante su incorporación de la manera pertinente a las condiciones urbanísticas de cada ámbito.

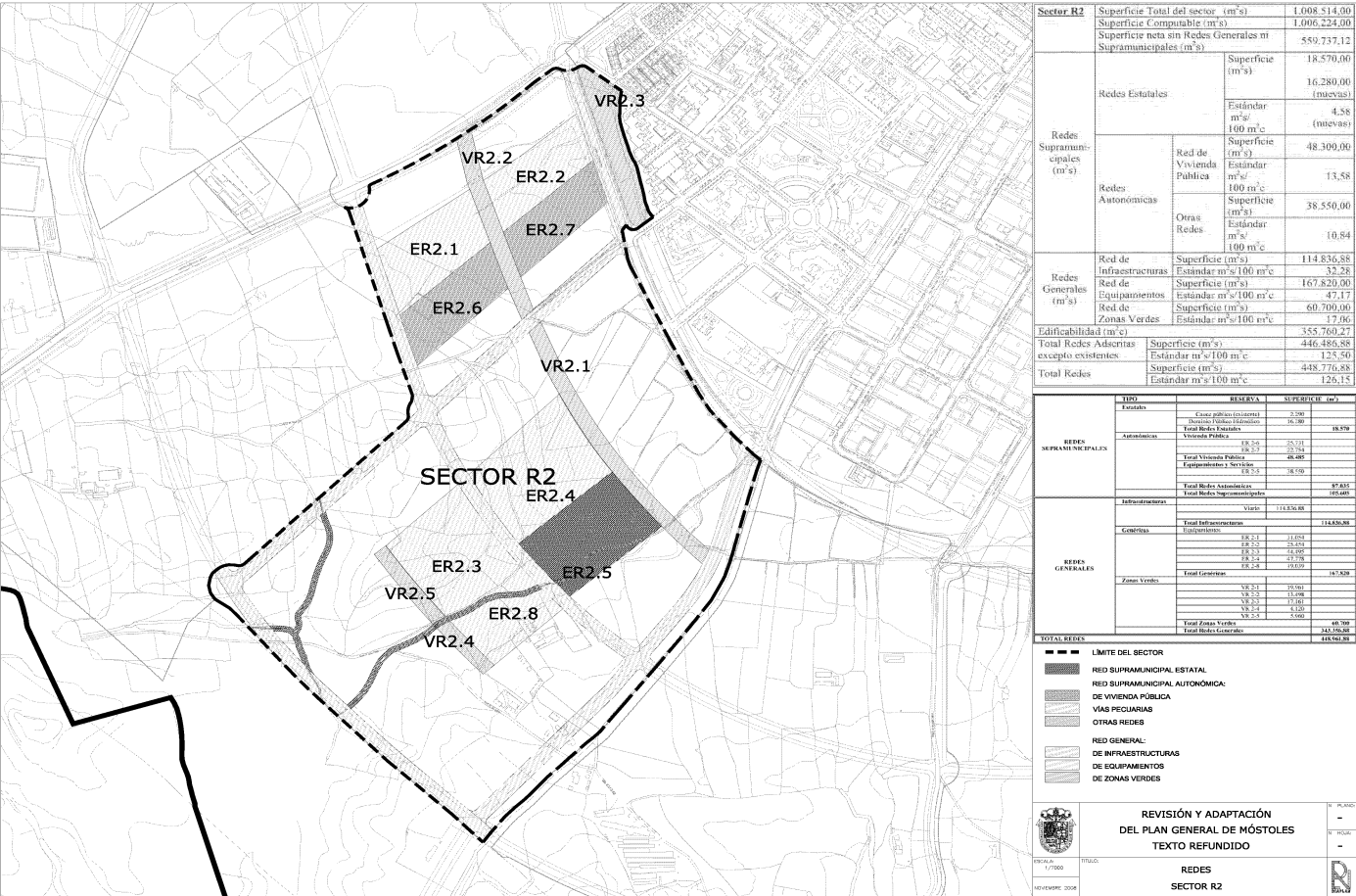
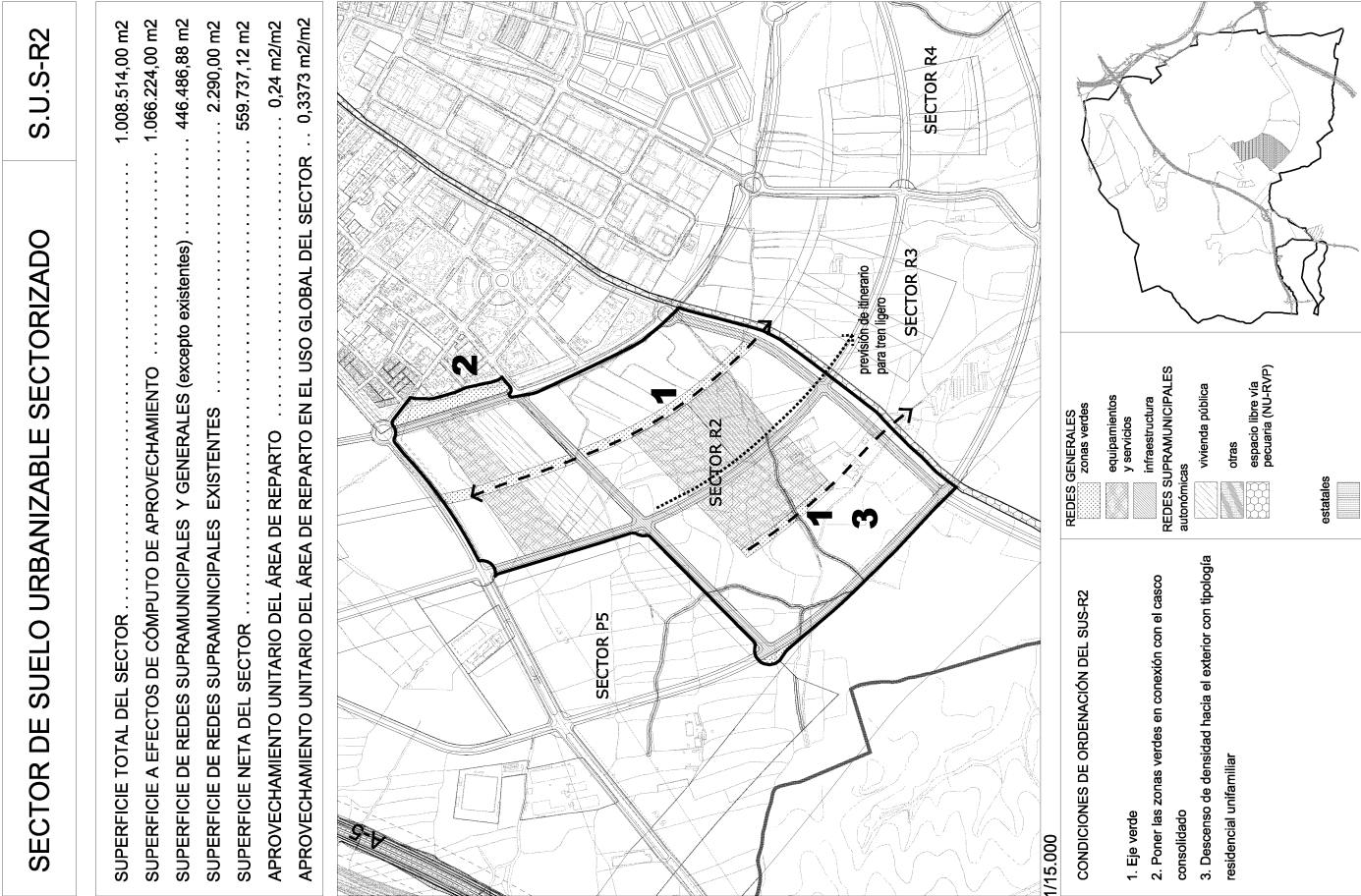
Los Planes Parciales aplicarán las medidas previstas en el estudio acústico del Plan General, debiendo realizar en cualquier caso los estudios acústicos específicos que permitan valorar de manera más detallada las condiciones y medidas a aplicar.

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

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

Condiciones en relación al cumplimiento del deber de Cesión de Redes Supramunicipales

Deberán cumplirse las condiciones explicitadas en páginas anteriores.



4.2.3. Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-R3

OBJETO

Suelo que se clasifica como expansión sur del casco con tipología mixta descendiendo de densidad hacia el exterior.

DESARROLLO Y GESTIÓN

- Planeamiento de Desarrollo.- Plan Parcial.
- Sistema de Actuación.- Compensación.
- Orden de Prioridad.- 2º.

ORDEN DE PRIORIDAD

Su desarrollo exige la realización previa de un Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas que defina la conexión con la EDAR y el Arroyo de la Reguera y la garantía de la ejecución de los colectores de pluviales y fecales.

Asimismo requiere la ejecución del nuevo enlace sobre la A-5.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

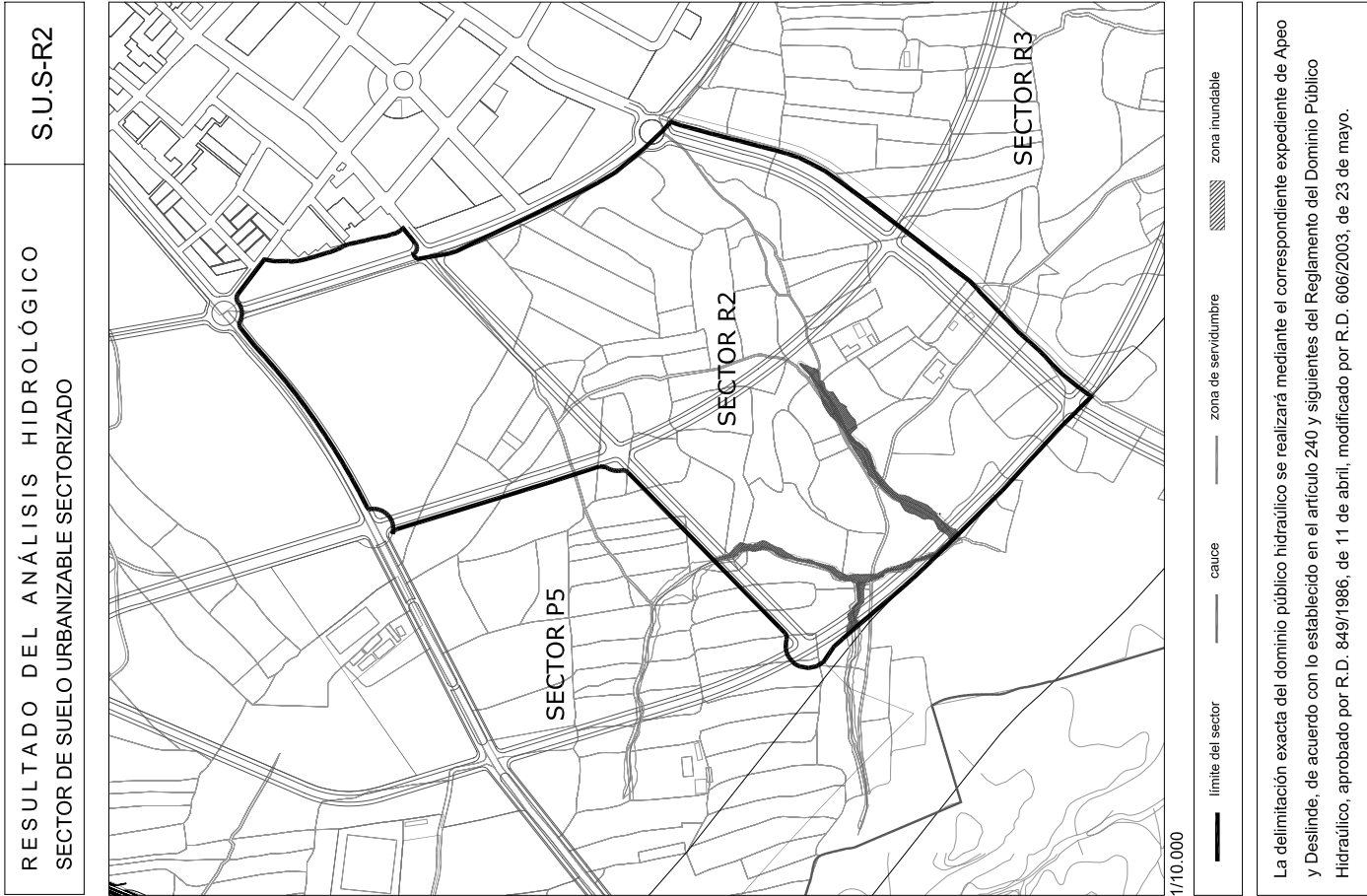
Deberán respetarse las condiciones de ordenación reflejadas en la ficha adjunta.

El Plan General incluye una ubicación indicativa de las redes de equipamientos y zonas verdes que, respetando su superficie, podrá modificarse en el Plan Parcial para adaptarlas a la estructura urbana propuesta con el criterio de equidistancia a las viviendas a que den servicio. Asimismo podrá ajustarse las redes de infraestructuras a la topografía y estudios de tráfico pormenorizados.

La densidad deberá ir decreciendo hacia el borde Sur.

OTRAS CONDICIONES

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



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

1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.
2. Será obligatoria la instalación de redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, *Plan Madrid Dpura*.
3. Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, y que deberán disponer de una única acometida con contador.
4. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Vertido de aguas residuales a la red de saneamiento.-

1. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.
2. En ningún caso, las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por este motivo, se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.
3. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.
4. Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.
2. Se deberá cumplir con la **tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar la **conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

6. Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del ámbito.

7. Evaluación de Planes Parciales.- Los Planes Parciales, conforme a lo dispuesto en el Artículo 3 de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, se someterán a estudio caso por caso al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid con objeto de que determine:

- La existencia o no de efectos significativos en el medio ambiente y la posible duplicidad de las evaluaciones.

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

- Si deben o no deben someterse a un procedimiento ambiental.
- Con medidas concretas a adoptar al respecto sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación.

8. Evaluación de Proyectos de Urbanización.- De acuerdo con la Disposición Final Primera de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, los Proyectos de Urbanización, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos, deberán someterse a estudio caso por caso para lo cual deberá presentarse al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid junto con el documento íntegro de cada proyecto un documento ambiental de cada proyecto con al menos el siguiente contenido:

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.

- d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.
- e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.
- f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

Costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos.-

Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en m³/día, y de vertido, en m³/día, en la Addenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

La ejecución de dichos desarrollos debe también condicionarse a la firma de una Addenda entre el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II en la que se establecerán las infraestructuras generales necesarias así como la cantidad económica a repercutir a los nuevos desarrollos en función del caudal punta de agua potable demandado y del caudal de aguas residuales para cada uno de ellos. En esta Addenda deberán recogerse también los compromisos adquiridos en el Convenio Administrativo de Cooperación.

Previamente a las aprobaciones de los Proyectos de Urbanización de cada uno de los sectores, y por tanto al otorgamiento de las licencias municipales de obra, los promotores de dichas actuaciones urbanísticas deberán avalar los costes de repercusión que resulten de dicha Addenda.

El Canal de Isabel II condicionará la **Conformidad Técnica** de las redes de distribución del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en la Revisión del Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad de suministro de agua necesarios y emitidos por el Canal de Isabel II.

La titularidad y gestión de las nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración quedará definida en el Convenio que se deberá firmar entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II, según lo establecido en el Art. 12 del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento en la Comunidad de Madrid.

Vías Pecuarias.-

El Plan Parcial deberá ser remitido a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe.

Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.

Para establecer los límites definitivos del Sector debe solicitarse a la Dirección General de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias la delimitación de la misma.

Deberá acondicionarse, junto con los Sectores 2 y 4, la vía pecuaria de acuerdo a las directrices que establezca el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias.

La vía pecuaria se regulará por la Norma Urbanística NU-RVP.

Protección Arqueológica.-

Dado que el suelo del Sector se encuentra incluido en un Área de Protección Arqueológica B, con carácter previo a la ejecución de la Urbanización será obligatoria la emisión de Informe Arqueológico previa realización de exploración y catas de prospección, conforme se determina en la Norma de Protección Arqueológica del Plan General.

DETERMINACIONES EN RELACIÓN LA APLICACIÓN DE LA LEY 2/2002, DE 19 DE JULIO, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Con independencia de su inclusión en las Ordenanzas Generales, Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas de Redes cuyo contenido es de obligado cumplimiento para los Planes Parciales se resumen a continuación las determinaciones más significativas relativas a la aplicación.

1. Ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

2. En lo que respecta al arbolado de la red viaria se tenderá a alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

3. En el Proyecto de Urbanización se incluirá un plan de repoblación para los márgenes de los arroyos, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas. Asimismo se efectuarán reforestaciones en las zonas de protección de carreteras, tratamiento de las vías pecuarias, áreas de recreo, o pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

4. Vertidos.

4.1. Se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

4.2. Será preceptiva la autorización de vertido líquido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio y sus reglamentos de desarrollo.

4.3. Deberá aportarse a la Confederación Hidrográfica del Tajo, para su conformidad, un estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles con periodo de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En la ficha se incluyen los resultados de los análisis hidrológicos y recogen como redes estatales de cauces públicos los cauces y las zonas de dominio público. En ambos casos se trata de estudios que deberán contrastarse con unos levantamientos topográficos a mayor escala.

Las zonas inundables deberán calificarse de zonas verdes locales completando, en su caso, las de nivel general reflejadas en los planos de redes del Plan General.

5. Contaminación Acústica.- Deberá realizarse un estudio específico sobre los niveles de ruido actuales y esperables y adoptar las medidas preventivas y de protección para que no se superen los límites especificados en el Decreto 78/1999, de 17 de Mayo, de la C.M. o legislación que lo sustituya, así como realizar al aislamiento en edificaciones necesario para dicho cumplimiento en cada tipo de uso.

Se cumplirán las medidas señaladas en el estudio acústico presentado u otras acústicamente equivalentes.
- Se asegurará el cumplimiento de tales medidas mediante su incorporación de la manera pertinente a las condiciones urbanísticas de cada ámbito.

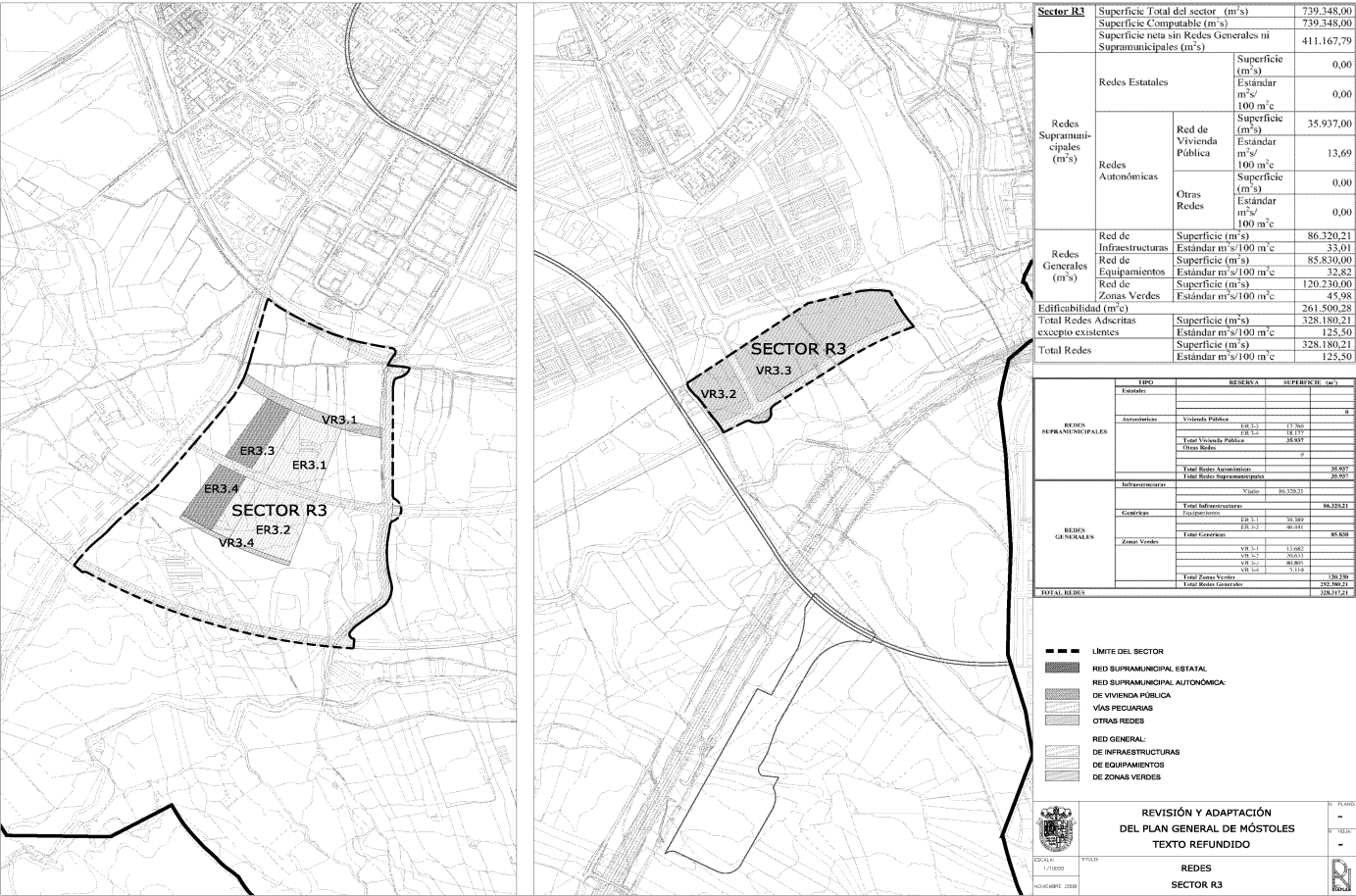
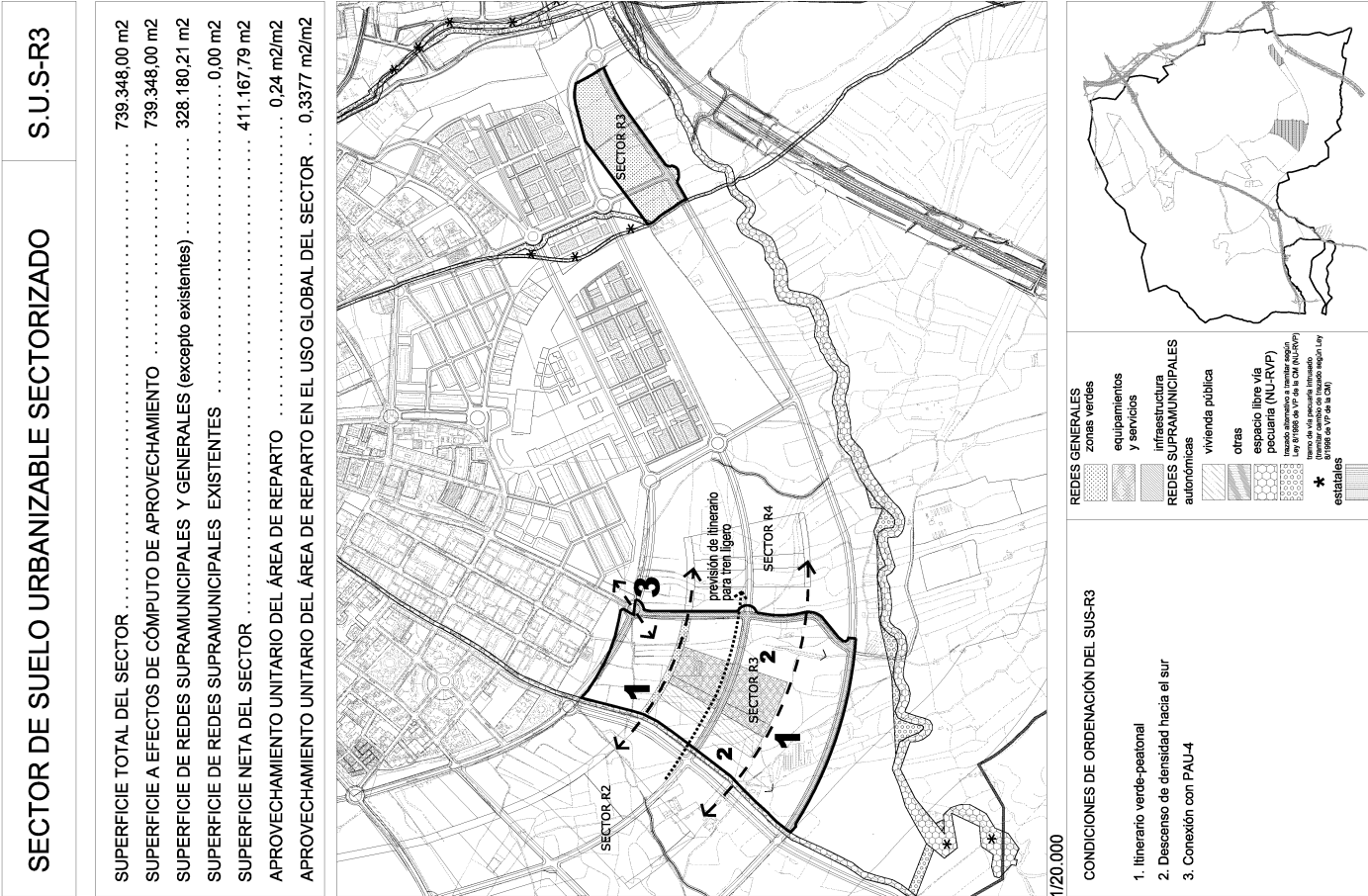
Los Planes Parciales aplicarán las medidas previstas en el estudio acústico del Plan General, debiendo realizar en cualquier caso los estudios acústicos específicos que permitan valorar de manera más detallada las condiciones y medidas a aplicar.

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

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

Condiciones en relación al cumplimiento del deber de Cesión de Redes Supramunicipales

Deberán cumplirse las condiciones explicitadas en páginas anteriores.



4.2.4. Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-R4

OBJETO

Suelo que se clasifica como transición y expansión del PAU-4 con tipología mixta residencial multifamiliar y unifamiliar.

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de Desarrollo.- Plan Parcial.
Sistema de Actuación.- Compensación.
Orden de Prioridad.- 2º.

ORDEN DE PRIORIDAD

Su desarrollo exige la realización previa de un Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas que defina la conexión con la EDAR y el Arroyo de la Reguera.

Asimismo requiere la ejecución del nuevo enlace sobre la A-5.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

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

El Plan General incluye una ubicación indicativa de las redes de equipamientos y zonas verdes que, respetando su superficie, podrá modificarse en el Plan Parcial para adaptarlas a la estructura urbana propuesta con el criterio de equidistancia a las viviendas a que den servicio. Asimismo podrá ajustarse las redes de infraestructuras a la topografía y estudios de tráfico pormenorizados.

Deberá disminuir la densidad hacia el Sur y el Este.

OTRAS CONDICIONES

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

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

1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.
2. Será obligatoria la instalación de redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, *Plan Madrid Dpura*.
3. Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, y que deberán disponer de una única acometida con contador.
4. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Vertido de aguas residuales a la red de saneamiento.-

1. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.
2. En ningún caso, las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por este motivo, se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.
3. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.
4. Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.
2. Se deberá cumplir con la **tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar **la conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

6. Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del ámbito.

7. Evaluación de Planes Parciales.- Los Planes Parciales, conforme a lo dispuesto en el Artículo 3 de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, se someterán a estudio caso por caso al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid con objeto de que determine:

- La existencia o no de efectos significativos en el medio ambiente y la posible duplicidad de las evaluaciones.

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

- Si deben o no deben someterse a un procedimiento ambiental.
- Con medidas concretas a adoptar al respecto sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación.

8. Evaluación de Proyectos de Urbanización.- De acuerdo con la Disposición Final Primera de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, los Proyectos de Urbanización, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos, deberán someterse a estudio caso por caso para lo cual deberá presentarse al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid junto con el documento íntegro de cada proyecto un documento ambiental de cada proyecto con al menos el siguiente contenido:

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.

d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.

e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.

f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

Costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos.-

Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en m³/día, y de vertido, en m³/día, en la Addenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

La ejecución de dichos desarrollos debe también condicionarse a la firma de una Addenda entre el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II en la que se establecerán las infraestructuras generales necesarias así como la cantidad económica a repercutir a los nuevos desarrollos en función del caudal punta de agua potable demandado y del caudal de aguas residuales para cada uno de ellos. En esta Addenda deberán recogerse también los compromisos adquiridos en el Convenio Administrativo de Cooperación.

Previamente a las aprobaciones de los Proyectos de Urbanización de cada uno de los sectores, y por tanto al otorgamiento de las licencias municipales de obra, los promotores de dichas actuaciones urbanísticas deberán avalar los costes de repercusión que resulten de dicha Addenda.

El Canal de Isabel II condicionará la **Conformidad Técnica** de las redes de distribución del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en la Revisión del Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad de suministro de agua necesarios y emitidos por el Canal de Isabel II.

La titularidad y gestión de las nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración quedará definida en el Convenio que se deberá firmar entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II, según lo establecido en el Art. 12 del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento en la Comunidad de Madrid.

Vías Pecuarias.-

El Plan Parcial deberá ser remitido a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe.

Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.

Para establecer los límites definitivos del Sector debe solicitarse a la Dirección General de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias la delimitación de la misma.

Deberá acondicionarse, junto con el Sector 3, la vía pecuaria de acuerdo a las directrices que establezca el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias.

La vía pecuaria se regulará por la Norma Urbanística NU-RVP.

Protección Arqueológica.-

Dado que el suelo del Sector se encuentra incluido en un Área de Protección Arqueológica B, con carácter previo a la ejecución de la Urbanización será obligatoria la emisión de Informe Arqueológico previa realización de exploración y catas de prospección, conforme se determina en la Norma de Protección Arqueológica del Plan General.

DETERMINACIONES EN RELACIÓN A LA APLICACIÓN DE LA LEY 2/2002, DE 19 DE JULIO, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Con independencia de su inclusión en las Ordenanzas Generales, Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas de Redes cuyo contenido es de obligado cumplimiento para los Planes Parciales se resumen a continuación las determinaciones más significativas relativas a la aplicación.

1. Ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

2. En lo que respecta al arbolado de la red viaria se tenderá a alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

3. En el Proyecto de Urbanización se incluirá un plan de repoblación para los márgenes de los arroyos, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas. Asimismo se efectuarán reforestaciones en las zonas de protección de carreteras, tratamiento de las vías pecuarias, áreas de recreo, o pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

4. Vertidos.

4.1. Se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

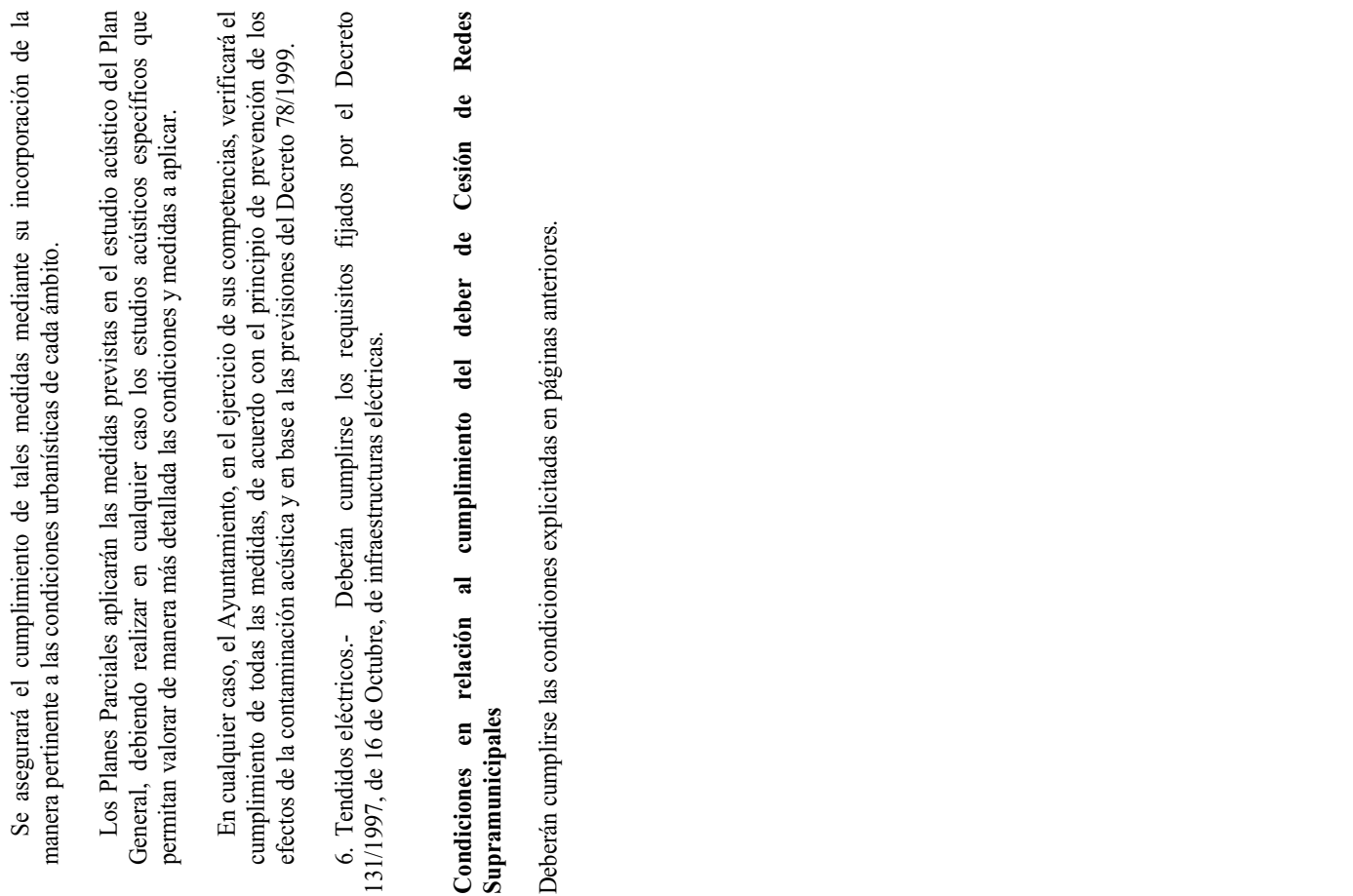
4.2. Será preceptiva la autorización de vertido líquido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio y sus reglamentos de desarrollo.

4.3. Deberá aportarse a la Confederación Hidrográfica del Tajo, para su conformidad, un estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles con período de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En la ficha se incluyen los resultados de los análisis hidrológicos y recogen como redes estatales de cauces públicos los cauces y las zonas de dominio público. En ambos casos se trata de estudios que deberán contrastarse con unos levantamientos topográficos a mayor escala.

Las zonas inundables deberán calificarse de zonas verdes locales completando, en su caso, las de nivel general reflejadas en los planos de redes del Plan General.

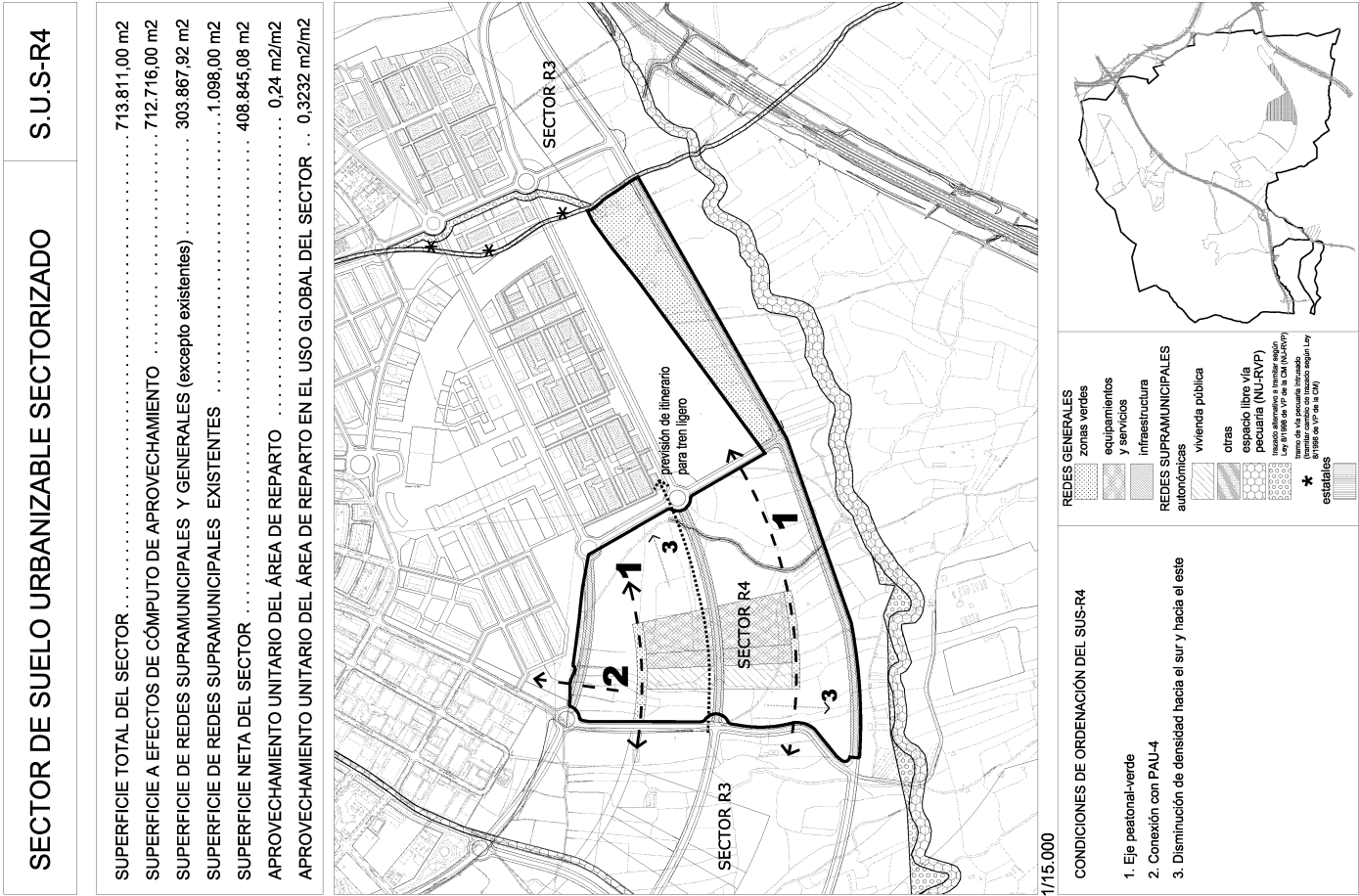
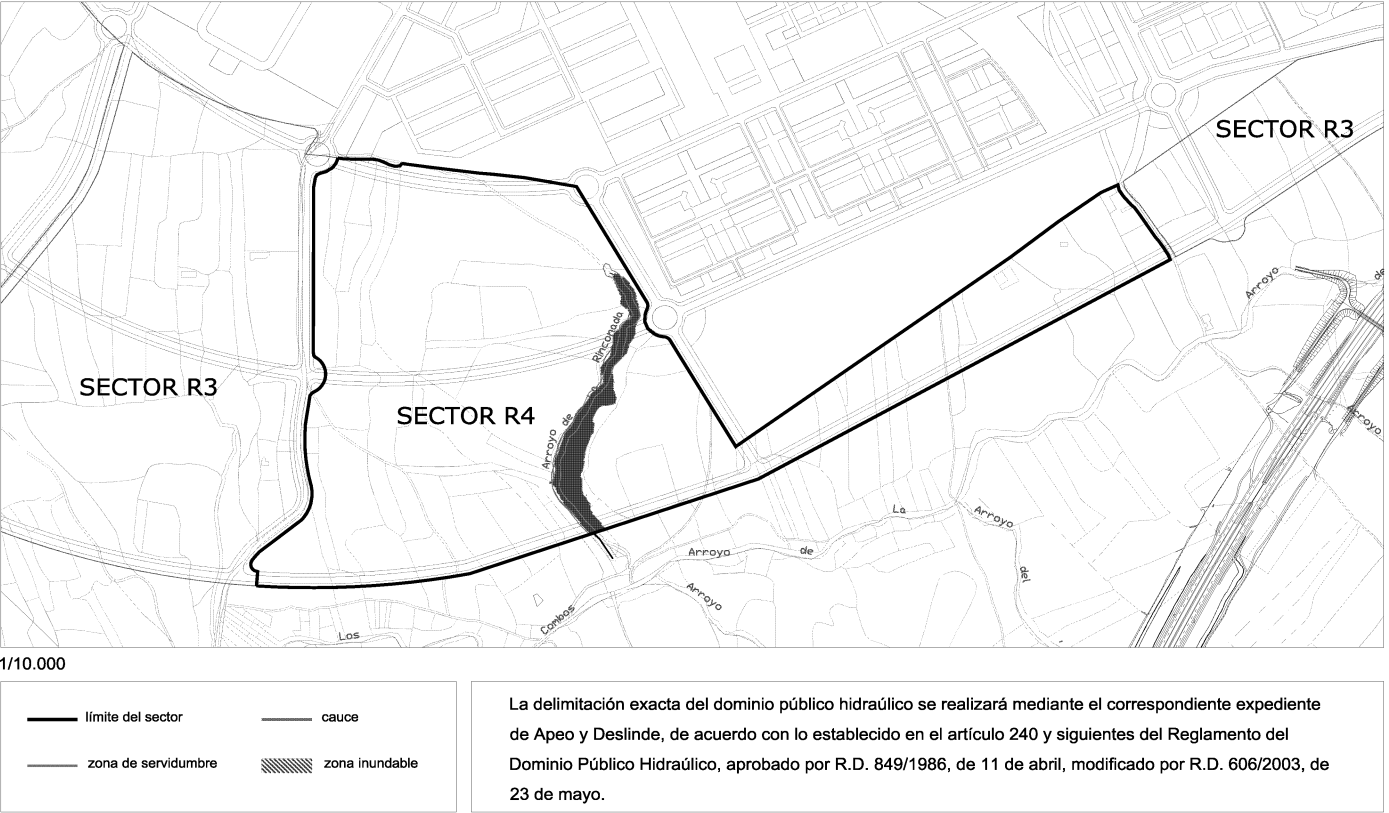
5. Contaminación Acústica.- Deberá realizarse un estudio específico sobre los niveles de ruido actuales y esperables y adoptar las medidas preventivas y de protección para que no se superen los límites especificados en el Decreto 78/1999, de 17 de Mayo, de la C.M. o legislación que lo sustituya, así como realizar al aislamiento en edificaciones necesario para dicho cumplimiento en cada tipo de uso.

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



RESULTADO DEL ANÁLISIS HIDROLÓGICO
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S.U.S-R4



OBJETO

Se clasifica como cierre de la expansión de Parque Coimbra hacia el NE con tipología mixta multifamiliar y unifamiliar.

DESARROLLO Y GESTIÓN

- Planeamiento de Desarrollo.- Plan Parcial.
- Sistema de Actuación.- Compensación.
- Orden de Prioridad.- 2º / 1º (previo desvío de líneas eléctricas).

ORDEN DE PRIORIDAD

Su desarrollo exige la realización previa de un Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas que defina la conexión con la EDAR y el Arroyo de la Reguera.

Asimismo requiere la ejecución del nuevo enlace sobre la A-5 y la definición previa del itinerario del ferrocarril Móstoles-Navalcamero.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

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

El Plan General incluye una ubicación indicativa de las redes de equipamientos y zonas verdes que, respetando su superficie, podrá modificarse en el Plan Parcial para adaptarlas a la estructura urbana propuesta con el criterio de equidistancia a las viviendas a que den servicio y la protección del Parque Regional.

OTRAS CONDICIONES

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

Deberá respetarse la línea de edificación en las carreteras conforme a lo dispuesto en la Norma NU-RC y las leyes de carreteras estatal y regional así como sus Reglamentos.

El Plan Parcial regulará la edificación y el uso y ordenación del suelo de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, y su Reglamento (Real Decreto 2387/2004, de 30 de Diciembre).

Deberá vallarse la línea férrea que atraviesa el Sector y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Fomento no creará ningún paso a nivel, planteando los cruces a distinto nivel.

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

1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.
2. Será obligatoria la instalación de redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, *Plan Madrid Dpura*.
3. Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, y que deberán disponer de una única acometida con contador.
4. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Vertido de aguas residuales a la red de saneamiento.-

1. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.
2. En ningún caso, las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por este motivo, se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.
3. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.
4. Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.

2. Se deberá cumplir con la **tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar la **conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

6. Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del ámbito.

7. Evaluación de Planes Parciales.- Los Planes Parciales, conforme a lo dispuesto en el Artículo 3 de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, se someterán a estudio caso por caso al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid con objeto de que determine:

- La existencia o no de efectos significativos en el medio ambiente y la posible duplicidad de las evaluaciones.

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

- Si deben o no deben someterse a un procedimiento ambiental.
- Con medidas concretas a adoptar al respecto sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación.

8. Evaluación de Proyectos de Urbanización.- De acuerdo con la Disposición Final Primera de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, los Proyectos de Urbanización, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos, deberán someterse a estudio caso por caso para lo cual deberá presentarse al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid junto con el documento íntegro de cada proyecto un documento ambiental de cada proyecto con al menos el siguiente contenido:

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.
- d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.
- e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.
- f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

Costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos.-

Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en m³/día, y de vertido, en m³/día, en la Addenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

La ejecución de dichos desarrollos debe también condicionarse a la firma de una Addenda entre el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II en la que se establecerán las infraestructuras generales necesarias así como la cantidad económica a repercutir a los nuevos desarrollos en función del caudal punta de agua potable demandado y del caudal de aguas residuales para cada uno de ellos. En esta Addenda deberán recogerse también los compromisos adquiridos en el Convenio Administrativo de Cooperación.

Previamente a las aprobaciones de los Proyectos de Urbanización de cada uno de los sectores, y por tanto al otorgamiento de las licencias municipales de obra, los promotores de dichas actuaciones urbanísticas deberán avalar los costes de repercusión que resulten de dicha Addenda.

DETERMINACIONES EN RELACIÓN A LA APLICACIÓN DE LA LEY 2/2002, DE 19 DE JULIO, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Con independencia de su inclusión en las Ordenanzas Generales, Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas de Redes cuyo contenido es de obligado cumplimiento para los Planes Parciales se resumen a continuación las determinaciones más significativas relativas a la aplicación.

1. Ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.
2. En lo que respecta al arbolado de la red viaria se tenderá a alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
3. En el Proyecto de Urbanización se incluirá un plan de repoblación para los márgenes de los arroyos, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas. Asimismo se efectuarán reforestaciones en las zonas de protección de carreteras, tratamiento de las vías pecuarias, áreas de recreo, o pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

4. Vertidos.

4.1. Se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

4.2. Será preceptiva la autorización de vertido líquido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio y sus reglamentos de desarrollo.

4.3. Deberá aportarse a la Confederación Hidrográfica del Tajo, para su conformidad, un estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles con periodo de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En la ficha se incluyen los resultados de los análisis hidrológicos y recogen como redes estatales de cauces públicos

El Canal de Isabel II condicionará la **Conformidad Técnica** de las redes de distribución del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en la Revisión del Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad de suministro de agua necesarios y emitidos por el Canal de Isabel II.

La titularidad y gestión de las nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración quedará definida en el Convenio que se deberá firmar entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II, según lo establecido en el Art. 12 del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento en la Comunidad de Madrid.

Vías Pecuarias.-

El Plan Parcial deberá ser remitido a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe.

Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.

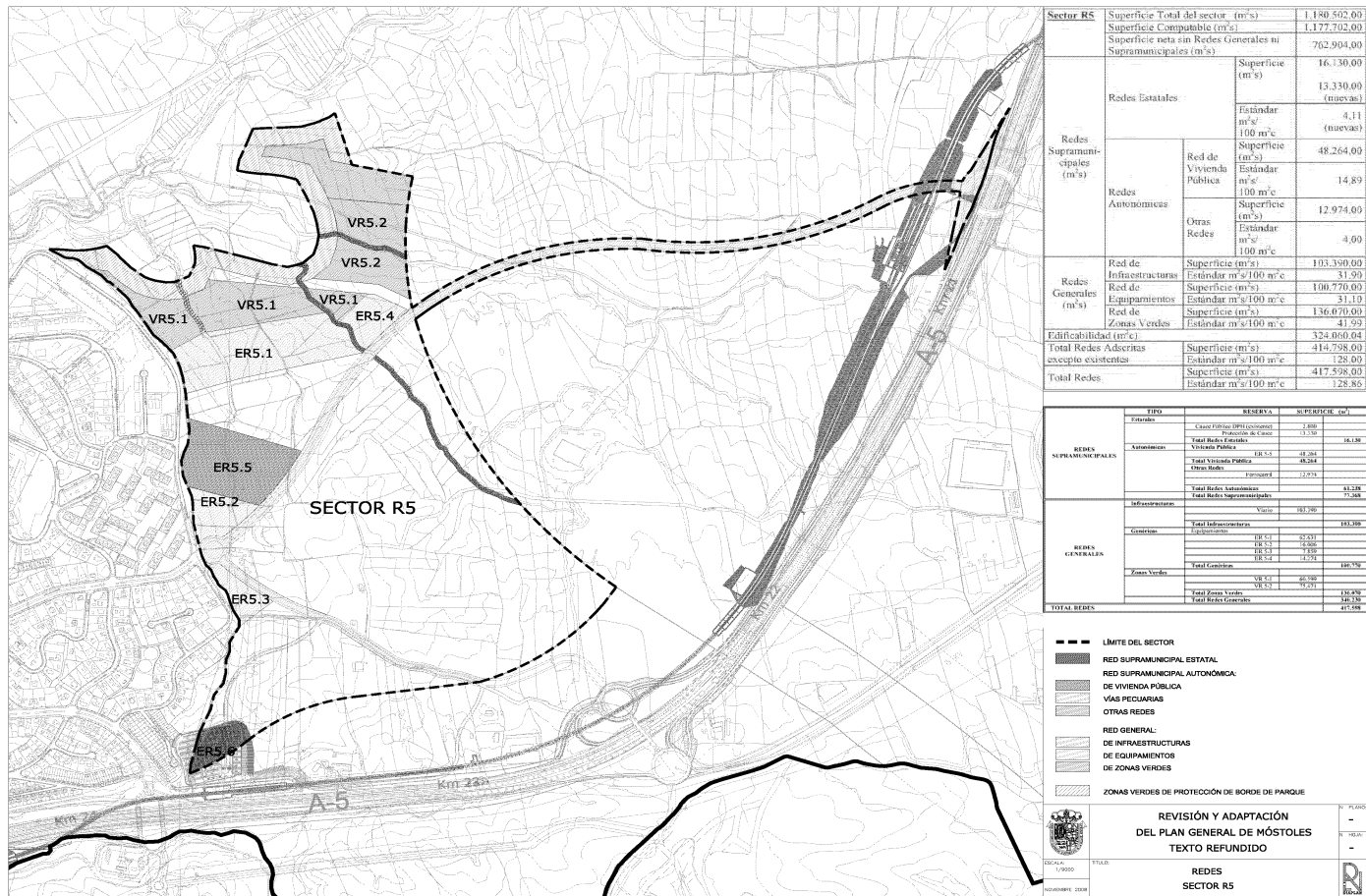
Para establecer los límites definitivos del Sector debe solicitarse a la Dirección General de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias la delimitación de la misma.

Deberá acondicionarse, junto con los Sectores 2 y 4, la vía pecuaria de acuerdo a las directrices que establezca el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias.

La vía pecuaria se regulará por la Norma Urbanística NU-RVP.

Protección Arqueológica.-

Dado que parte del Sector se encuentra incluida en Área de Protección Arqueológica A, con carácter previo a la ejecución de la Urbanización será obligatoria la emisión de Informe Arqueológico precedido de excavación, conforme se explicita en la Norma Urbanística de Protección Arqueológica del Plan General.



los cauces y las zonas de dominio público. En ambos casos se trata de estudios que deberán contrastarse con unos levantamientos topográficos a mayor escala.

Las zonas inundables deberán calificarse de zonas verdes locales completando, en su caso, las de nivel general reflejadas en los planos de redes del Plan General.

5. Contaminación Acústica.- Deberá realizarse un estudio específico sobre los niveles de ruido actuales y esperables y adoptar las medidas preventivas y de protección para que no se superen los límites especificados en el Decreto 78/1999, de 17 de Mayo, de la C.M. o legislación que lo sustituya, así como realizar al aislamiento en edificaciones necesario para dicho cumplimiento en cada tipo de uso.

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

Se asegurará el cumplimiento de tales medidas mediante su incorporación de la manera pertinente a las condiciones urbanísticas de cada ámbito.

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

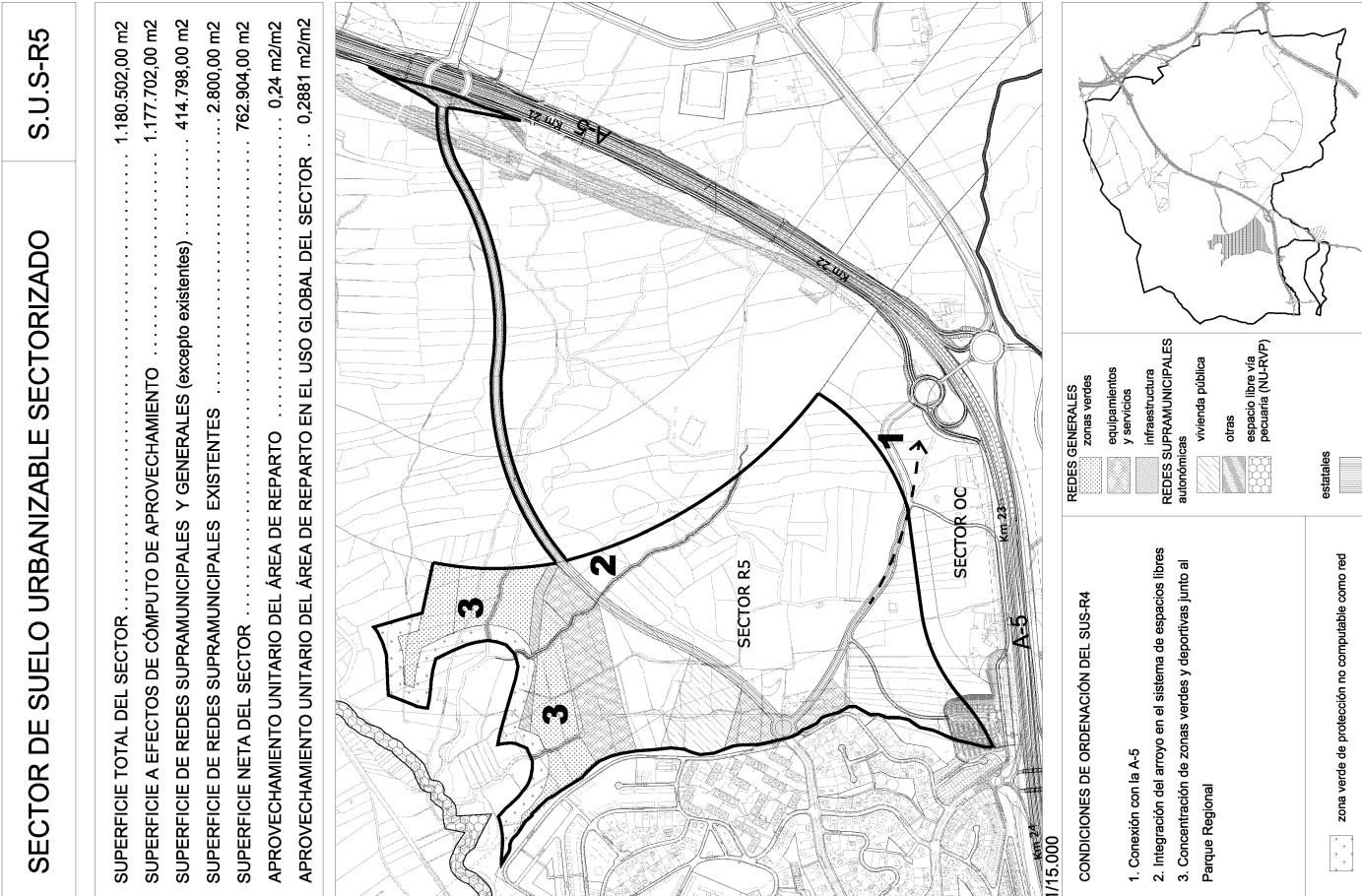
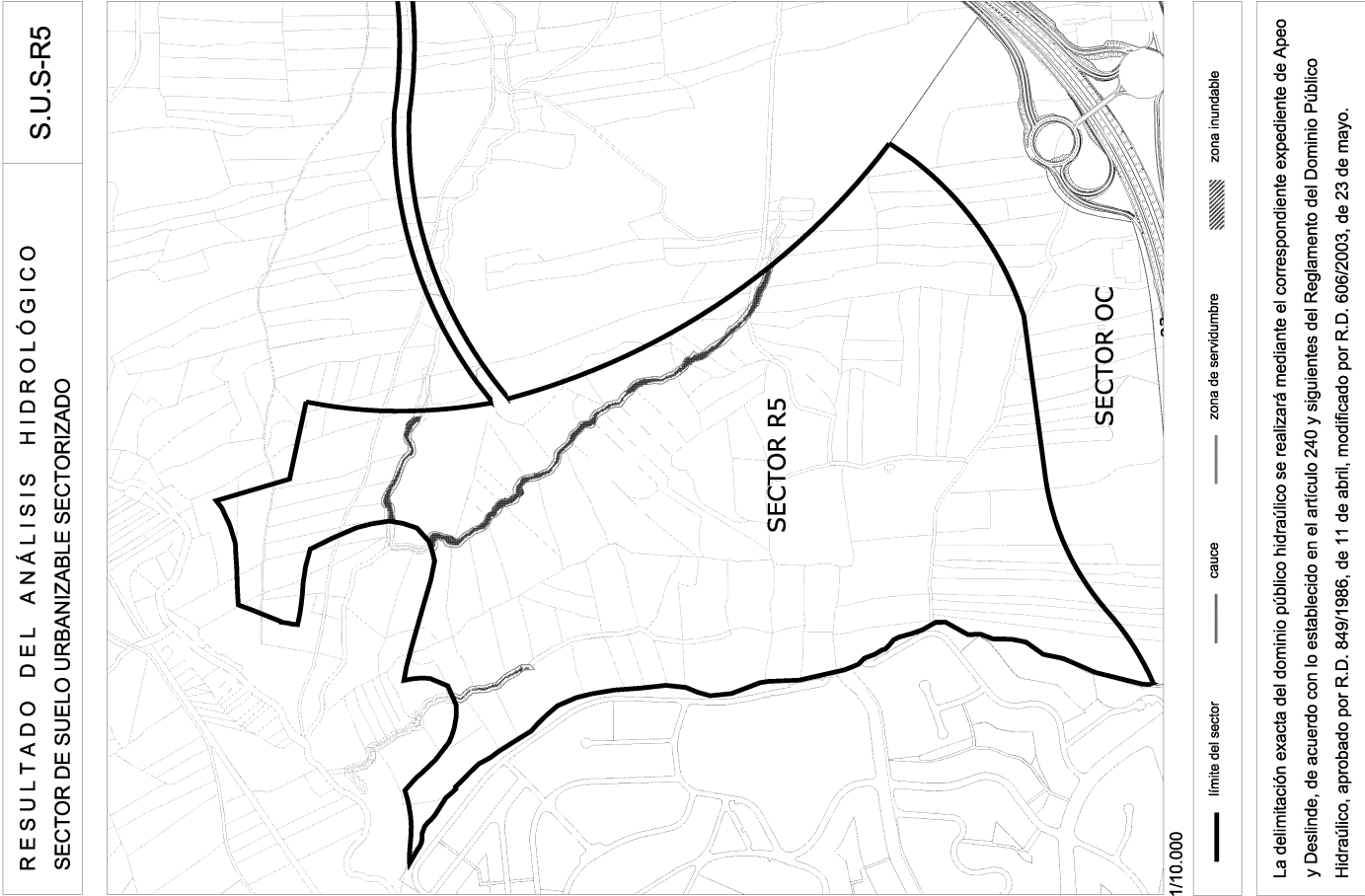
En cualquier caso, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, verificará el cumplimiento de todas las medidas, de acuerdo con el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y en base a las previsiones del Decreto 78/1999.

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

Condiciones en relación al cumplimiento del deber de Cesión de Redes Supramunicipales

Además de las condiciones explicitadas en la página 200, deberá cumplirse la siguiente.

Respecto a la reserva denominada ER 5-6, adscrita al Sector SUS-R5, se condiciona su cómputo respecto del estándar legal recogido en el artículo 91.3 de la Ley 9/2001, a su aceptación expresa como Red Supramunicipal a evacuar por el órgano competente de la Comunidad de Madrid a quién vaya destinada. En caso de no aportarse dicho informe durante la tramitación del Plan Parcial del citado sector, deberá reubicarse en el interior del Sector SUS-R5 dicha superficie como Red Supramunicipal de Equipamientos, Infraestructuras o Servicios.



4.2.6. Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-P1

OBJETO

Se clasifica con objeto de integrar las industrias existentes en un área productiva recuperando la imagen del borde de la M-854.

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de Desarrollo.- Plan Parcial.
Sistema de Actuación.- Compensación.
Orden de Prioridad.- 2º.

ORDEN DE PRIORIDAD

Su desarrollo exige la realización previa de un Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas que defina la conexión con la EDAR y el Arroyo del Soto.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

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

El Plan General incluye una ubicación indicativa de las redes de equipamientos y zonas verdes que, respetando su superficie, podrá modificarse en el Plan Parcial para adaptarlas a la estructura urbana propuesta.

Deben tener en cuenta las industrias existentes en las que debe redactarse un Plan Especial (Plan Especial Pajarillas) en orden a coordinar ambos desarrollos.

OTRAS CONDICIONES

Las obras de ampliación y ejecución de vías de servicio de la M-856 deberán ser desarrolladas con proyectos específicos, ajustándose a la normativa vigente en lo que respecta al control de accesos y a las recomendaciones sobre glorietas de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial deberá remitirse a la Dirección General de Carreteras de la C.M. para su informe. Asimismo deberán solicitarse permiso en dicha Dirección General para cualquier actuación que afecte al dominio público viario de la C.M.

Deberá urbanizar las redes generales que se sitúan en el interior del sector. Deberá asumir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.

Deberá respetarse la línea de edificación en las carreteras conforme a lo dispuesto en la Norma NÚ-RC y las leyes de carreteras estatal y regional así como sus Reglamentos.

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

1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.
2. Será obligatoria la instalación de redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, *Plan Madrid Dpura*.
3. Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, y que deberán disponer de una única acometida con contador.
4. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Vertido de aguas residuales a la red de saneamiento.-

1. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.
2. En ningún caso, las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por este motivo, se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.
3. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.
4. Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.
2. Se deberá cumplir con la **tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar **la conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

6. Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del ámbito.

7. Evaluación de Planes Parciales.- Los Planes Parciales, conforme a lo dispuesto en el Artículo 3 de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, se someterán a estudio caso por caso al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid con objeto de que determine:

- La existencia o no de efectos significativos en el medio ambiente y la posible duplicidad de las evaluaciones.

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

- Si deben o no deben someterse a un procedimiento ambiental.
- Con medidas concretas a adoptar al respecto sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación.

8. Evaluación de Proyectos de Urbanización.- De acuerdo con la Disposición Final Primera de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, los Proyectos de Urbanización, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos, deberán someterse a estudio caso por caso para lo cual deberá presentarse al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid junto con el documento íntegro de cada proyecto un documento ambiental de cada proyecto con al menos el siguiente contenido:

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.

d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.

e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.

f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

Costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos.-

Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en m³/día, y de vertido, en m³/día, en la Addenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

La ejecución de dichos desarrollos debe también condicionarse a la firma de una Addenda entre el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II en la que se establecerán las infraestructuras generales necesarias así como la cantidad económica a repercutir a los nuevos desarrollos en función del caudal punta de agua potable demandado y del caudal de aguas residuales para cada uno de ellos. En esta Addenda deberán recogerse también los compromisos adquiridos en el Convenio Administrativo de Cooperación.

Previamente a las aprobaciones de los Proyectos de Urbanización de cada uno de los sectores, y por tanto al otorgamiento de las licencias municipales de obra, los promotores de dichas actuaciones urbanísticas deberán avalar los costes de repercusión que resulten de dicha Addenda.

El Canal de Isabel II condicionará la **Conformidad Técnica** de las redes de distribución del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en la Revisión del Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad de suministro de agua necesarios y emitidos por el Canal de Isabel II.

La titularidad y gestión de las nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración quedará definida en el Convenio que se deberá firmar entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II, según lo establecido en el Art. 12 del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento en la Comunidad de Madrid.

Los Proyectos de Urbanización deberán contar con la existencia de industrias existentes y prever la coordinación con el Plan Especial Pajarillas.

Vías Pecuarias.-

El Plan Parcial deberá ser remitido a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe.

Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.

Para establecer los límites definitivos del Sector debe solicitarse a la Dirección General de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias la delimitación de la misma.

Deberá acondicionarse la vía pecuaria de acuerdo a las directrices que establezca el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias.

La vía pecuaria se regulará por la Norma Urbanística NU-RVP.

Protección Arqueológica.-

Dado que parte del Sector se encuentra incluida en Área de Protección Arqueológica A, con carácter previo a la ejecución de la Urbanización será obligatoria la emisión de Informe Arqueológico precedido de excavación, conforme se explicita en la Norma Urbanística de Protección Arqueológica del Plan General.

DETERMINACIONES EN RELACIÓN A LA APLICACIÓN DE LA LEY 2/2002, DE 19 DE JULIO, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Con independencia de su inclusión en las Ordenanzas Generales, Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas de Redes cuyo contenido es de obligado cumplimiento para los Planes Parciales se resumen a continuación las determinaciones más significativas relativas a la aplicación.

1. Ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.
2. En lo que respecta al arbolado de la red viaria se tenderá a alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos

requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

3. En el Proyecto de Urbanización se incluirá un plan de repoblación para los márgenes de los arroyos, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas. Asimismo se efectuarán reforestaciones en las zonas de protección de carreteras, tratamiento de las vías pecuarias, áreas de recreo, o pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

4. Vertidos.

4.1. Se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

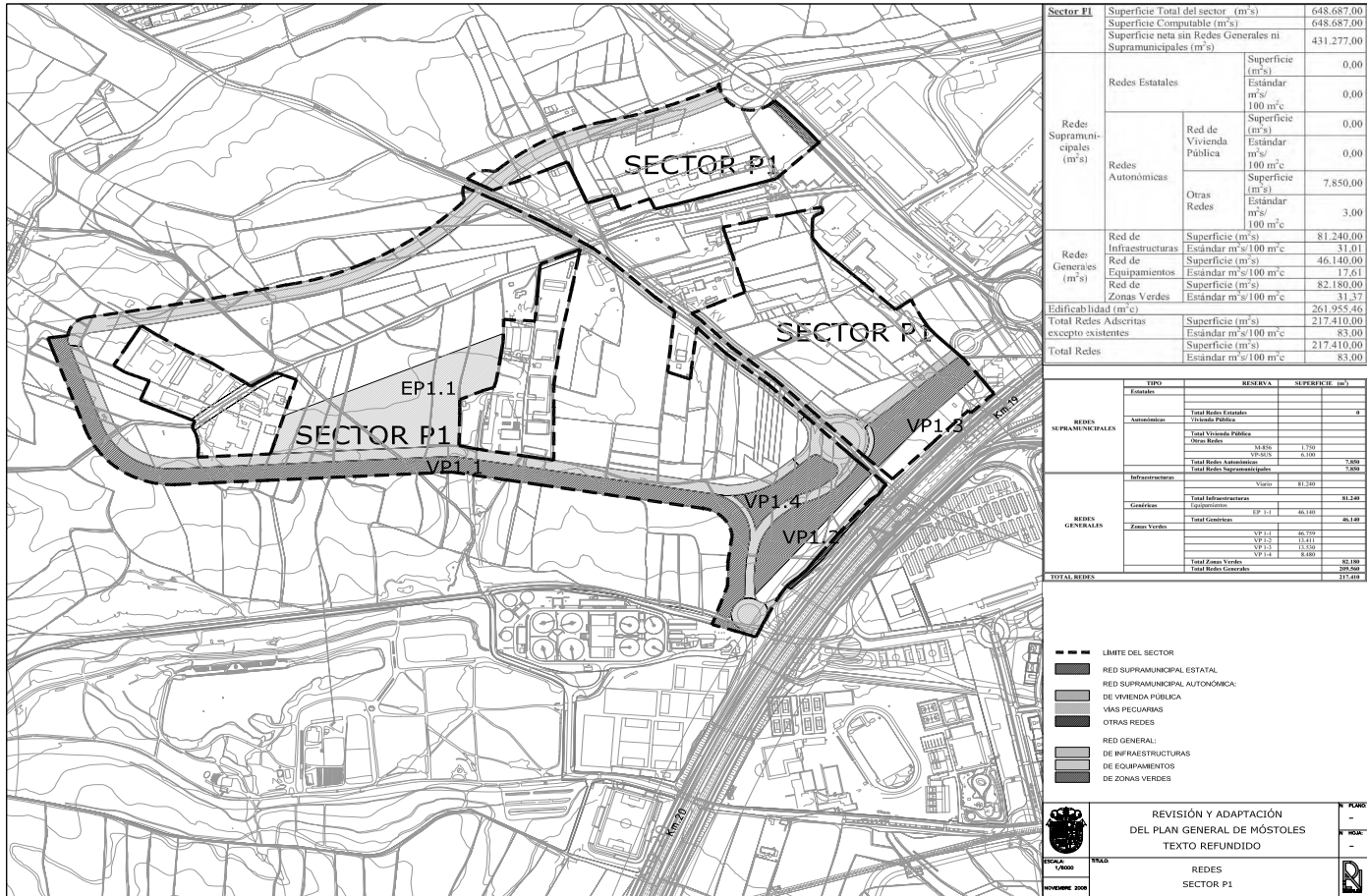
4.2. Será preceptiva la autorización de vertido líquido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio y sus reglamentos de desarrollo.

4.3. Deberá aportarse a la Confederación Hidrográfica del Tajo, para su conformidad, un estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles con periodo de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En la ficha se incluyen los resultados de los análisis hidrológicos y recogen como redes estatales de cauces públicos los cauces y las zonas de dominio público. En ambos casos se trata de estudios que deberán contrastarse con unos levantamientos topográficos a mayor escala.

Las zonas inundables deberán calificarse de zonas verdes locales completando, en su caso, las de nivel general reflejadas en los planos de redes del Plan General.

4.4. En el caso de los vertidos líquidos industriales se cumplirá la Ley 10/1993, de 26 de Octubre, de Vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento y las normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

5. Contaminación Acústica.- Deberá realizarse un estudio específico sobre los niveles de ruido actuales y esperables y adoptar las medidas preventivas y de protección para que no se superen los límites especificados en el Decreto 78/1999, de 17 de Mayo, de la C.M. o legislación que lo sustituya, así como realizar al aislamiento en edificaciones necesario para dicho cumplimiento en cada tipo de uso.



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

Se asegurará el cumplimiento de tales medidas mediante su incorporación de la manera pertinente a las condiciones urbanísticas de cada ámbito.

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

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

6. Contaminación Atmosférica.- El Plan Parcial deberá valorar de manera específica, conforme a los usos pormenorizados que se propongan, las emisiones industriales previstas y las medidas a aplicar.

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

8. Deberá contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. La gestión de la citada instalación corresponderá al Órgano Gestor del Sector.

9. En la fase de aprobación inicial del Plan Parcial se incluirá como anexo un estudio de caracterización de suelos dirigido a los objetivos que se indican a continuación y que deberá ser informado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio:

- Establecer el blanco ambiental en la situación preoperacional del ámbito.
- Identificar, en su caso, las posibles afecciones a la calidad del suelo en los siguientes emplazamientos:
 - Antiguo vertedero municipal del Camino de Pajarillas, Polígono 22, Parcela 34 (en la parte que se incluye en el Sector).
 - Actividades industriales del Polígono Pajarillas incluidas dentro del ámbito de aplicación del Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
 - Movimiento de tierras y aparente disposición de residuos en las parcelas 12 y 73 del Polígono 34.
 - Movimiento de tierras en el entorno del Parque Natural El Soto junto al Arroyo del Soto, Polígono 32, Parcelas 40 y 12.

En la caracterización se prestará especial atención a los suelos situados junto a la EDAR y al Parque Natural "El Soto".

Condiciones en relación al cumplimiento del deber de Cesión de Redes Supramunicipales

Además de las condiciones explicitadas en la página 200, deberán cumplirse las siguientes.

- En relación a la reserva Supramunicipal Red Vía Pecuaria, se condiciona su cómputo respecto del estándar legal recogido en el artículo 91.3 de la Ley 9/2001, a su aceptación expresa como Red Supramunicipal a evacuar por el órgano competente de la Comunidad de Madrid a quién vaya destinada. En caso de no aportarse dicho informe durante la tramitación del Plan Parcial del citado sector, deberá reubicarse en el interior del Sector P1 dicha superficie como Red Supramunicipal de Equipamientos, Infraestructuras o Servicios.
- En relación a la reserva Supramunicipal para la carretera M-856, se condiciona su cómputo respecto del estándar legal recogido en el artículo 91.3 de la Ley 9/2001, a su aceptación expresa como Red Supramunicipal a evacuar por el órgano competente de la Comunidad de Madrid a quién vaya destinada. En caso de no aportarse dicho informe durante la tramitación del Plan Parcial del citado sector, deberá reubicarse en el interior del Sector P1 dicha superficie como Red Supramunicipal de Equipamientos, Infraestructuras o Servicios.

Deberá urbanizar las redes generales que se sitúan en el interior del sector. Deberá asumir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.

Deberá respetarse la línea de edificación en las carreteras conforme a lo dispuesto en la Norma NU-RC y las leyes de carreteras estatal y regional así como sus Reglamentos.

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

1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.
2. Será obligatoria la instalación de redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, *Plan Madrid Dpura*.
3. Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, y que deberán disponer de una única acometida con contador.
4. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Vertido de aguas residuales a la red de saneamiento.-

1. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.
2. En ningún caso, las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por este motivo, se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.
3. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.
4. Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.

2. Se deberá cumplir con la **tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar la **conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

6. Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del ámbito.

7. Evaluación de Planes Parciales.- Los Planes Parciales, conforme a lo dispuesto en el Artículo 3 de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, se someterán a estudio caso por caso al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid con objeto de que determine:

- La existencia o no de efectos significativos en el medio ambiente y la posible duplicidad de las evaluaciones.

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

- Si deben o no deben someterse a un procedimiento ambiental.
- Con medidas concretas a adoptar al respecto sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación.

8. Evaluación de Proyectos de Urbanización.- De acuerdo con la Disposición Final Primera de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, los Proyectos de Urbanización, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos, deberán someterse a estudio caso por caso para lo cual deberá presentarse al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid junto con el documento íntegro de cada proyecto un documento ambiental de cada proyecto con al menos el siguiente contenido:

La titularidad y gestión de las nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración quedará definida en el Convenio que se deberá firmar entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II, según lo establecido en el Art. 12 del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento en la Comunidad de Madrid.

Vías Pecuarias.-

El Plan Parcial deberá ser remitido a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe.

Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.

Para establecer los límites definitivos del Sector debe solicitarse a la Dirección General de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias la delimitación de la misma.

Deberá acondicionarse, junto con el SUNC-1, la vía pecuaria de acuerdo a las directrices que establezca el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias.

La vía pecuaria se regulará por la Norma Urbanística NU-RVP.

DETERMINACIONES EN RELACIÓN A LA APLICACIÓN DE LA LEY 2/2002, DE 19 DE JULIO, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Con independencia de su inclusión en las Ordenanzas Generales, Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas de Redes cuyo contenido es de obligado cumplimiento para los Planes Parciales se resumen a continuación las determinaciones más significativas relativas a la aplicación.

1. Ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.
2. En lo que respecta al arbolado de la red viaria se tenderá a alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.
- d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.
- e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.
- f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

Costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos.-

Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en m³/día, y de vertido, en m³/día, en la Addenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

La ejecución de dichos desarrollos debe también condicionarse a la firma de una Addenda entre el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II en la que se establecerán las infraestructuras generales necesarias así como la cantidad económica a repercutir a los nuevos desarrollos en función del caudal punta de agua potable demandado y del caudal de aguas residuales para cada uno de ellos. En esta Addenda deberán recogerse también los compromisos adquiridos en el Convenio Administrativo de Cooperación.

Previamente a las aprobaciones de los Proyectos de Urbanización de cada uno de los sectores, y por tanto al otorgamiento de las licencias municipales de obra, los promotores de dichas actuaciones urbanísticas deberán avalar los costes de repercusión que resulten de dicha Addenda.

El Canal de Isabel II condicionará la **Conformidad Técnica** de las redes de distribución del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en la Revisión del Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad de suministro de agua necesarios y emitidos por el Canal de Isabel II.

requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

3. En el Proyecto de Urbanización se incluirá un plan de repoblación para los márgenes de los arroyos, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas. Asimismo se efectuarán reforestaciones en las zonas de protección de carreteras, tratamiento de las vías pecuarias, áreas de recreo, o pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

4. Vertidos.

4.1. Se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

4.2. Será preceptiva la autorización de vertido líquido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio y sus reglamentos de desarrollo.

4.3. Deberá aportarse a la Confederación Hidrográfica del Tajo, para su conformidad, un estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles con periodo de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En la ficha se incluyen los resultados de los análisis hidrológicos y recogen como redes estatales de cauces públicos los cauces y las zonas de dominio público. En ambos casos se trata de estudios que deberán contrastarse con unos levantamientos topográficos a mayor escala.

Las zonas inundables deberán calificarse de zonas verdes locales completando, en su caso, las de nivel general reflejadas en los planos de redes del Plan General.

4.4. En el caso de los vertidos líquidos industriales se cumplirá la Ley 10/1993, de 26 de Octubre, de Vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento y las normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

5. Contaminación Acústica.- Deberá realizarse un estudio específico sobre los niveles de ruido actuales y esperables y adoptar las medidas preventivas y de protección para que no se superen los límites especificados en el Decreto 78/1999, de 17 de Mayo, de la C.M. o legislación que lo sustituya, así como realizar el aislamiento en edificaciones necesario para dicho cumplimiento en cada tipo de uso.

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

Se asegurará el cumplimiento de tales medidas mediante su incorporación de la manera pertinente a las condiciones urbanísticas de cada ámbito.

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

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

6. Contaminación Atmosférica.- El Plan Parcial deberá valorar de manera específica, conforme a los usos pormenorizados que se propongan, las emisiones industriales previstas y las medidas a aplicar.

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

8. Deberá contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. La gestión de la citada instalación corresponderá al Órgano Gestor del Sector.

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

- Asentamiento ilegal desmantelado, con deposición y vertido de residuos situado al Sur del Sector.
- Terrenos situados al Sur del Polígono Industrial "Las Nieves".
- Terrenos situados al Norte de las instalaciones del Centro de Investigación y Desarrollo Tecnológico de REPSOL-YPF.

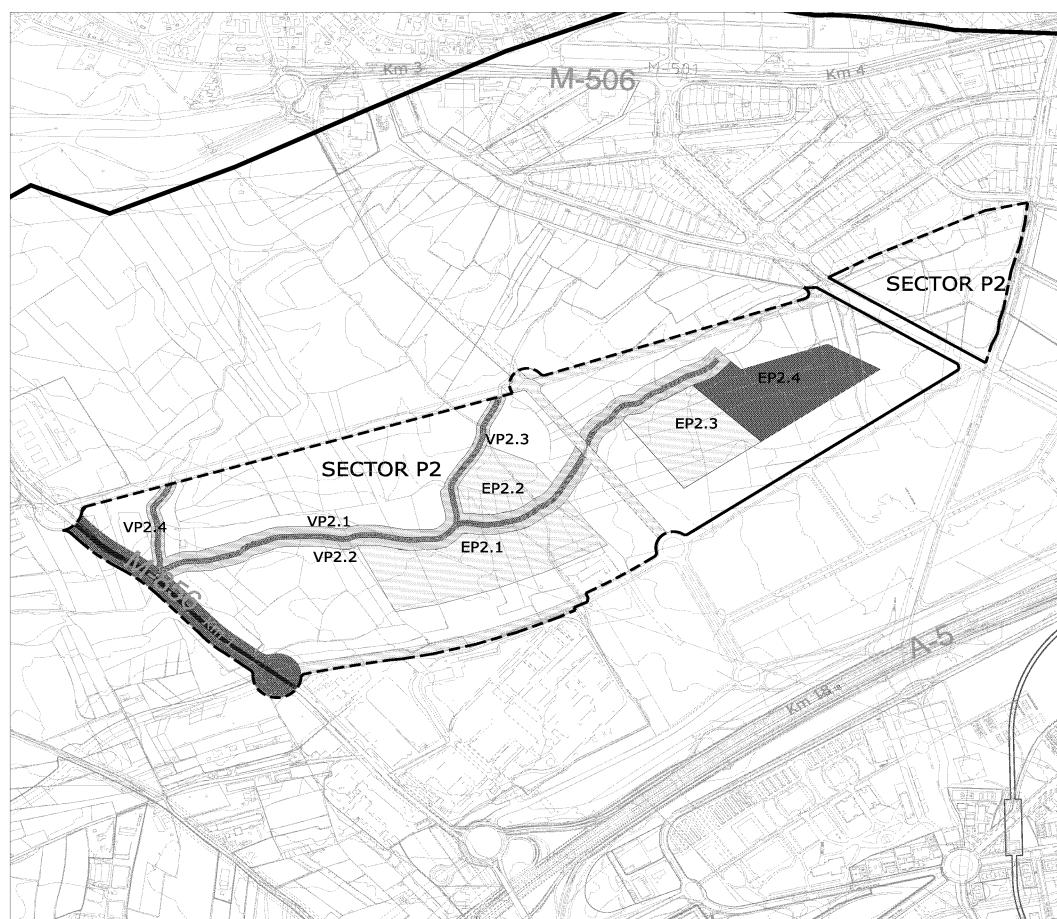
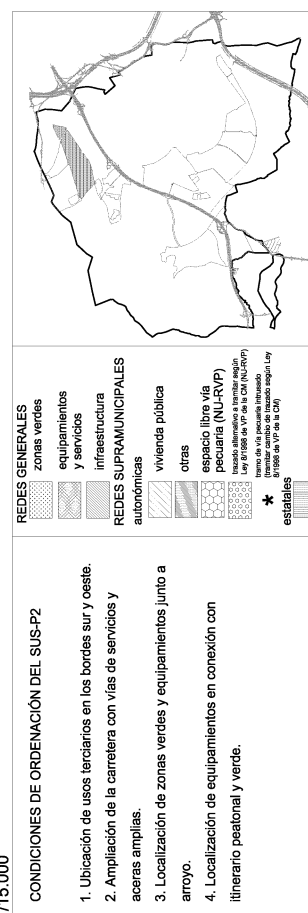
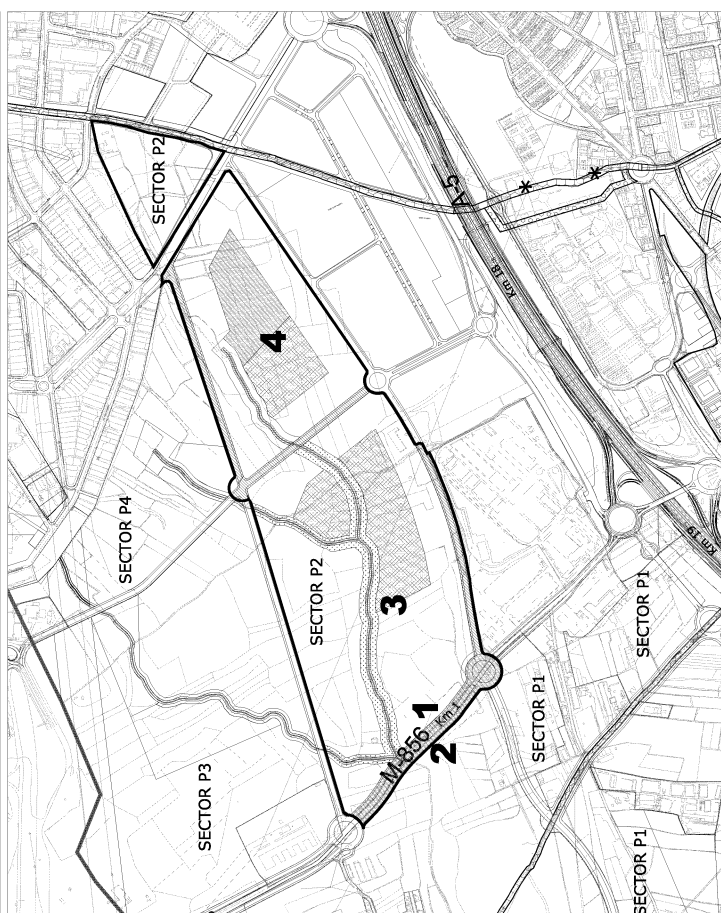
Condiciones en relación al cumplimiento del deber de Cesión de Redes Supramunicipales

Además de las condiciones explicitadas en la página 200, deberá cumplirse la siguiente.

En relación a la reserva Supramunicipal para la carretera M-856, se condiciona su cómputo respecto del estándar legal recogido en el artículo 91.3 de la Ley 9/2001, a su aceptación expresa como Red Supramunicipal a evacuar por el órgano competente de la Comunidad de Madrid a quién vaya destinada. En caso de no aportarse dicho informe durante la tramitación del Plan Parcial del citado sector, deberá reubicarse en el interior del Sector P2 dicha superficie como Red Supramunicipal de Equipamientos, Infraestructuras o Servicios.

S.U.S-P2

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	985 704.00 m2
SUPERFICIE A EFECTOS DE CÓMPUTO DE APROVECHAMIENTO	972 548.00 m2
SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES (excepto existentes)	325 928.00 m2
SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES	4 217.00 m2
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	646 620.00 m2
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO	0.24 m2/m2
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO EN EL USO GLOBAL DEL SECTOR ..	0.4159 m2/m2

[illegible]

4.2.8. Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-P3

OBJETO

Se clasifica como prolongación de las zonas industriales de Villaviciosa, recuperando los márgenes de la M-854.

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de Desarrollo.- Plan Parcial.
Sistema de Actuación.- Compensación.
Orden de Prioridad.- 3º.

ORDEN DE PRIORIDAD

Su desarrollo exige la realización previa de un Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas que defina la conexión con la EDAR y el Arroyo del Soto.

Caso de desarrollarse con anterioridad al SUS-P4, deberán resolverse los accesos exclusivamente por la glorieta sur de la M-854 o ejecutar la vía de borde del citado Sector con independencia de la recuperación de la inversión efectuada.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

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

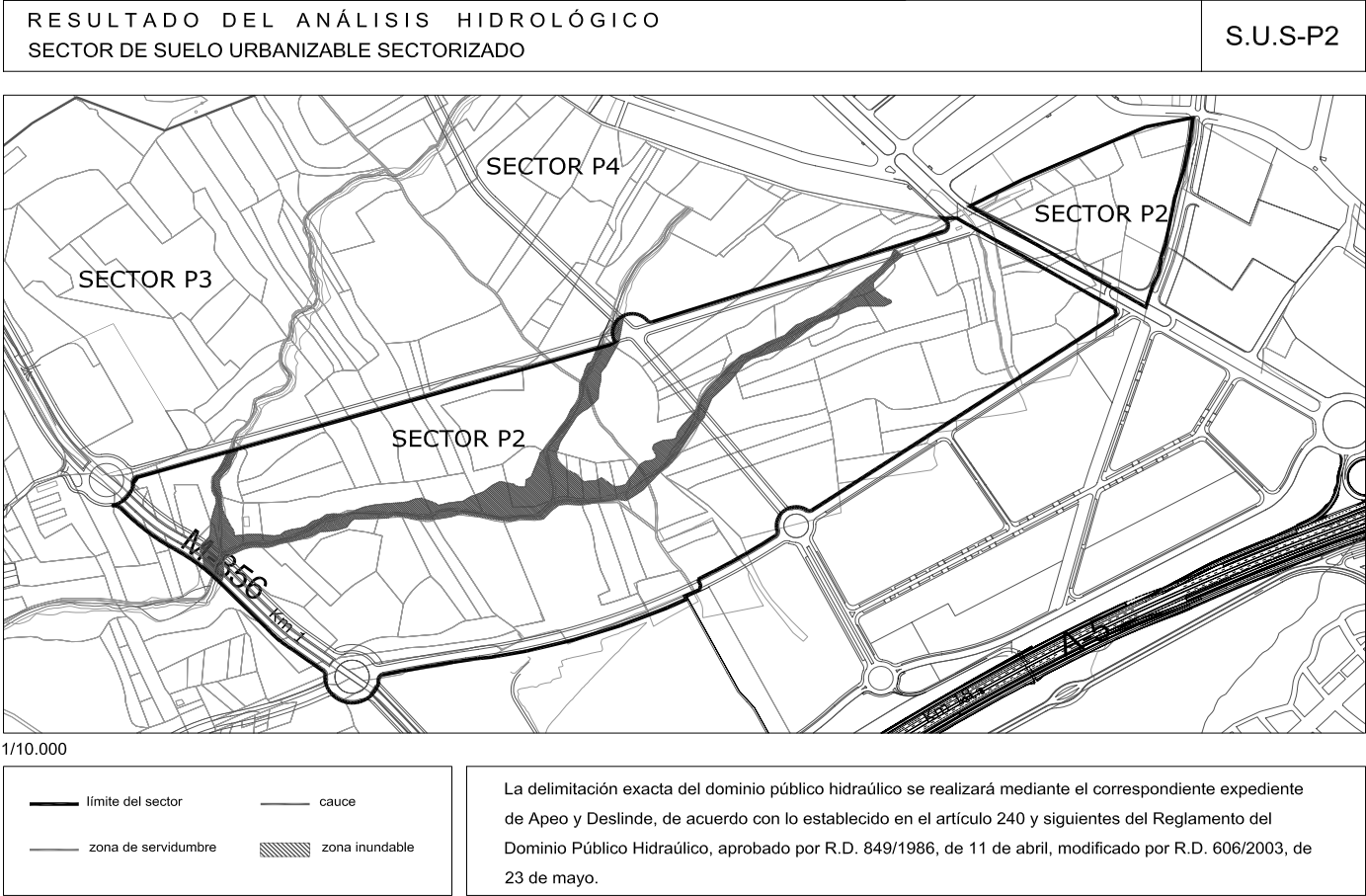
El Plan General incluye una ubicación indicativa de las redes de equipamientos y zonas verdes que, respetando su superficie, podrá modificarse en el Plan Parcial para adaptarlas a la estructura urbana propuesta.

Deberá coordinar su ordenación con la existencia del ACU-3.

OTRAS CONDICIONES

Las obras de ampliación y ejecución de vías de servicio de la M-856 deberán ser desarrolladas con proyectos específicos, ajustándose a la normativa vigente en lo que respecta al control de accesos y a las recomendaciones sobre glorietas de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial deberá remitirse a la Dirección General de Carreteras de la C.M. para su informe. Asimismo deberán solicitarse permiso en dicha Dirección General para cualquier actuación que afecte al dominio público viario de la C.M.



Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.

2. Se deberá cumplir con la **tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar la **conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

6. Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del ámbito.

7. Evaluación de Planes Parciales.- Los Planes Parciales, conforme a lo dispuesto en el Artículo 3 de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, se someterán a estudio caso por caso al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid con objeto de que determine:

- La existencia o no de efectos significativos en el medio ambiente y la posible duplicidad de las evaluaciones.

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

- Si deben o no deben someterse a un procedimiento ambiental.
- Con medidas concretas a adoptar al respecto sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación.

Deberá urbanizar las redes generales que se sitúan en el interior del sector. Deberá asumir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.

Deberá respetarse la línea de edificación en las carreteras conforme a lo dispuesto en la Norma NU-RC y las leyes de carreteras estatal y regional así como sus Reglamentos.

Deberá abonarse conjuntamente con el Sector P4 el coste de adaptación del brazo sur de la glorieta situada en Villaviciosa de Odón para permitir la conexión del nuevo vial, que limita el Sector por el Este.

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

1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

2. Será obligatoria la instalación de redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, *Plan Madrid Dpura*.

3. Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, y que deberán disponer de una única acometida con contador.

4. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Vertido de aguas residuales a la red de saneamiento.-

1. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.

2. En ningún caso, las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por este motivo, se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.

3. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.

4. Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

8. Evaluación de Proyectos de Urbanización.- De acuerdo con la Disposición Final Primera de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, los Proyectos de Urbanización, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos, deberán someterse a estudio caso por caso para lo cual deberá presentarse al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid junto con el documento íntegro de cada proyecto un documento ambiental de cada proyecto con al menos el siguiente contenido:

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.
- d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.
- e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.
- f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

Costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos.-

Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en m³/día, y de vertido, en m³/día, en la Addenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

La ejecución de dichos desarrollos debe también condicionarse a la firma de una Addenda entre el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II en la que se establecerán las infraestructuras generales necesarias así como la cantidad económica a repercutir a los nuevos desarrollos en función del caudal punta de agua potable demandado y del caudal de aguas residuales para cada uno de ellos. En esta Addenda deberán recogerse también los compromisos adquiridos en el Convenio Administrativo de Cooperación.

Previamente a las aprobaciones de los Proyectos de Urbanización de cada uno de los sectores, y por tanto al otorgamiento de las licencias municipales de obra, los promotores de dichas actuaciones urbanísticas deberán avalar los costes de repercusión que resulten de dicha Addenda.

El Canal de Isabel II condicionará la **Conformidad Técnica** de las redes de distribución del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en la Revisión del Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad de suministro de agua necesarios y emitidos por el Canal de Isabel II.

La titularidad y gestión de las nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración quedará definida en el Convenio que se deberá firmar entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II, según lo establecido en el Art. 12 del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento en la Comunidad de Madrid.

El Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta la existencia del ACU-3 y establecer la correspondiente coordinación.

DETERMINACIONES EN RELACIÓN A LA APLICACIÓN DE LA LEY 2/2002, DE 19 DE JULIO, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Con independencia de su inclusión en las Ordenanzas Generales, Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas de Redes cuyo contenido es de obligado cumplimiento para los Planes Parciales se resumen a continuación las determinaciones más significativas relativas a la aplicación.

1. Ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.
2. En lo que respecta al arbolado de la red viaria se tenderá a alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
3. En el Proyecto de Urbanización se incluirá un plan de repoblación para los márgenes de los arroyos, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas. Asimismo se efectuarán reforestaciones en las zonas de protección de carreteras, tratamiento de las vías pecuarias, áreas de recreo, o pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

4. Vertidos.

4.1. Se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

4.2. Será preceptiva la autorización de vertido líquido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio y sus reglamentos de desarrollo.

4.3. Deberá aportarse a la Confederación Hidrográfica del Tajo, para su conformidad, un estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles con periodo de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En la ficha se incluyen los resultados de los análisis hidrológicos y recogen como redes estatales de cauces públicos los cauces y las zonas de dominio público. En ambos casos se trata de estudios que deberán contrastarse con unos levantamientos topográficos a mayor escala.

Las zonas inundables deberán calificarse de zonas verdes locales completando, en su caso, las de nivel general reflejadas en los planos de redes del Plan General.

4.4. En el caso de los vertidos líquidos industriales se cumplirá la Ley 10/1993, de 26 de Octubre, de Vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento y las normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

5. Contaminación Acústica.- Deberá realizarse un estudio específico sobre los niveles de ruido actuales y esperables y adoptar las medidas preventivas y de protección para que no se superen los límites especificados en el Decreto 78/1999, de 17 de Mayo, de la C.M. o legislación que lo sustituya, así como realizar al aislamiento en edificaciones necesario para dicho cumplimiento en cada tipo de uso.

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

Se asegurará el cumplimiento de tales medidas mediante su incorporación de la manera pertinente a las condiciones urbanísticas de cada ámbito.

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

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

6. Contaminación Atmosférica.- El Plan Parcial deberá valorar de manera específica, conforme a los usos pormenorizados que se propongan, las emisiones industriales previstas y las medidas a aplicar.

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

8. Deberá contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. La gestión de la citada instalación corresponderá al Órgano Gestor del Sector.

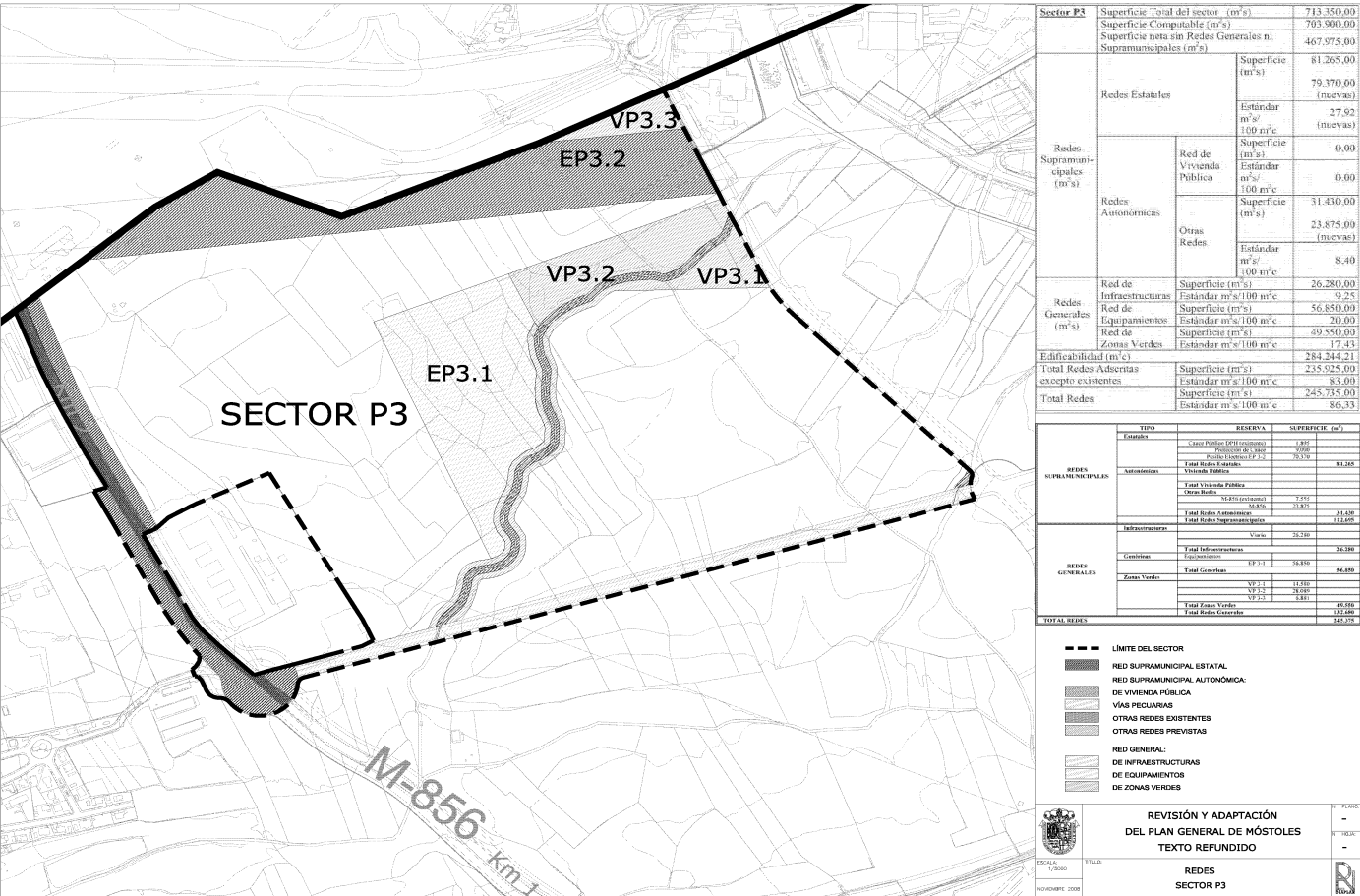
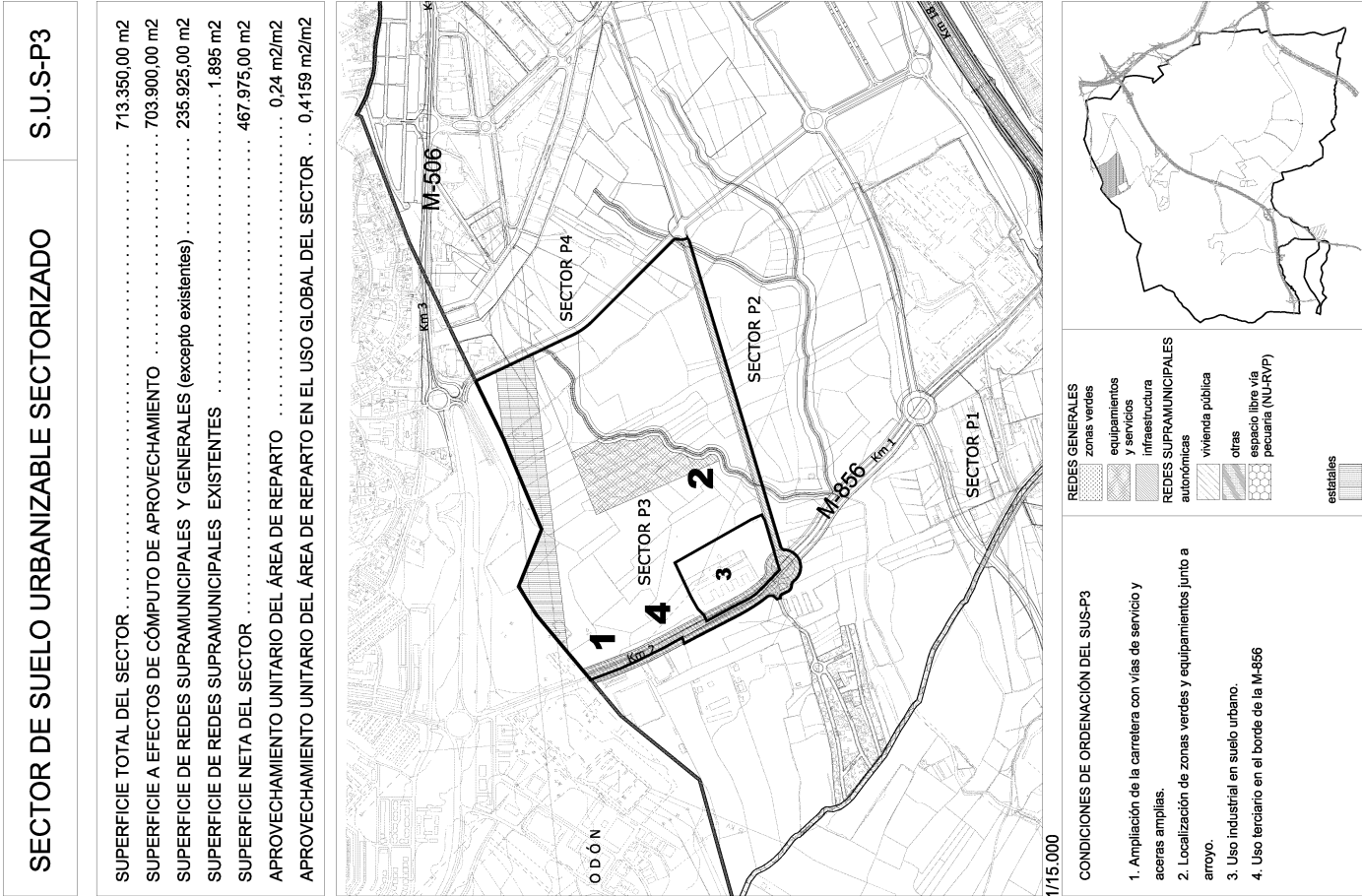
9. Como anexo a la documentación de aprobación inicial del correspondiente Plan Parcial, un estudio de caracterización del suelo del Sector dirigido a los siguientes objetivos:

- Establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional del ámbito.
- Identificar, en su caso, las posibles afecciones a la calidad del suelo en los siguientes emplazamientos:
- Actividades industriales incluidas dentro del ámbito de aplicación del Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

Condiciones en relación al cumplimiento del deber de Cesión de Redes Supramunicipales

Además de las condiciones explicitadas en páginas anteriores, deberá cumplirse la siguiente.

En relación a la reserva Supramunicipal para la carretera M-856, se condiciona su cómputo respecto del estándar legal recogido en el artículo 91.3 de la Ley 9/2001, a su aceptación expresa como Red Supramunicipal a evacuar por el órgano competente de la Comunidad de Madrid a quién vaya destinada. En caso de no aportarse dicho informe durante la tramitación del Plan Parcial del citado sector, deberá reubicarse en el interior del Sector P3 dicha superficie como Red Supramunicipal de Equipamientos, Infraestructuras o Servicios.



4.2.9. Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-P4

OBJETO

Se clasifica para completar la zona productiva situada entre la A-5 y el actual desarrollo industrial.

DESARROLLO Y GESTIÓN

- Planeamiento de Desarrollo.- Plan Parcial.
- Sistema de Actuación.- Expropiación.
- Orden de Prioridad.- 1º.

ORDEN DE PRIORIDAD

Su desarrollo exige la realización previa de un Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas que defina la conexión con la EDAR y el Arroyo del Soto.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

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

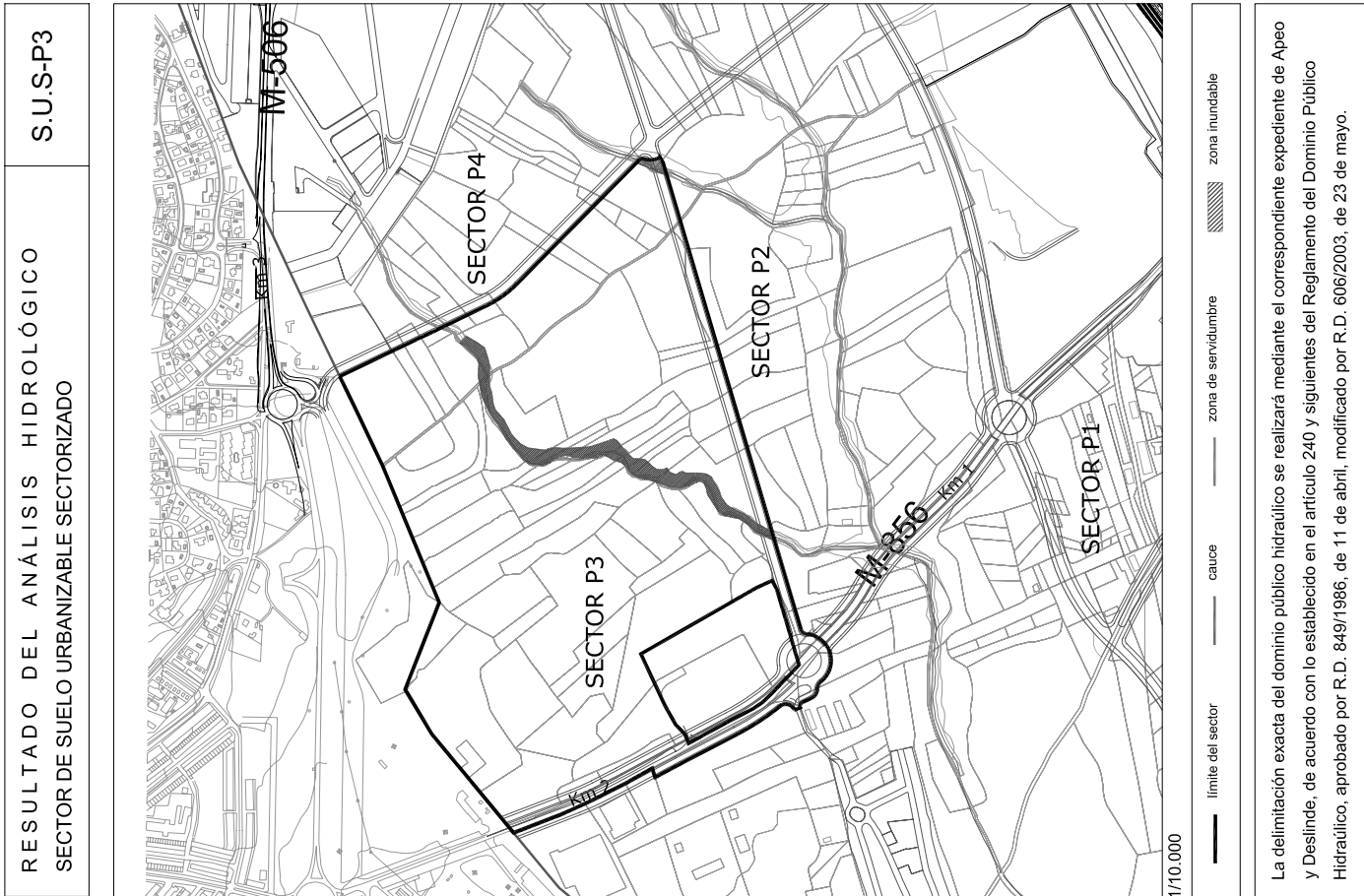
El Plan General incluye una ubicación indicativa de las redes de equipamientos y zonas verdes que, respetando su superficie, podrá modificarse en el Plan Parcial para adaptarlas a la estructura urbana propuesta.

OTRAS CONDICIONES

Deberá urbanizar las redes generales que se sitúan en el interior del sector. Deberá asumir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.

Deberá respetarse la línea de edificación en las carreteras conforme a lo dispuesto en la Norma NU-RC y las leyes de carreteras estatal y regional así como sus Reglamentos.

Deberá abonarse conjuntamente con el Sector P3 el coste de adaptación del brazo sur de la glorieta situada en Villaviciosa de Odón para permitir la conexión del nuevo vial, que limita al Sector por el Este.



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

1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

2. Será obligatoria la instalación de redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, *Plan Madrid Dpura*.

3. Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, y que deberán disponer de una única acometida con contador.

4. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Vertido de aguas residuales a la red de saneamiento.-

1. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.

2. En ningún caso, las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por este motivo, se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.

3. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.

4. Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.

2. Se deberá cumplir con la **tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar la **conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

6. Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del ámbito.

7. Evaluación de Planes Parciales.- Los Planes Parciales, conforme a lo dispuesto en el Artículo 3 de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, se someterán a estudio caso por caso al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid con objeto de que determine:

- La existencia o no de efectos significativos en el medio ambiente y la posible duplicidad de las evaluaciones.

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

- Si deben o no deben someterse a un procedimiento ambiental.
- Con medidas concretas a adoptar al respecto sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación.

8. Evaluación de Proyectos de Urbanización.- De acuerdo con la Disposición Final Primera de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, los Proyectos de Urbanización, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos, deberán someterse a estudio caso por caso para lo cual deberá presentarse al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid junto con el documento íntegro de cada proyecto un documento ambiental de cada proyecto con al menos el siguiente contenido:

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.

DETERMINACIONES EN RELACIÓN A LA APLICACIÓN DE LA LEY 2/2002, DE 19 DE JULIO, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Con independencia de su inclusión en las Ordenanzas Generales, Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas de Redes cuyo contenido es de obligado cumplimiento para los Planes Parciales se resumen a continuación las determinaciones más significativas relativas a la aplicación.

1. Ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

2. En lo que respecta al arbolado de la red viaria se tenderá a alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

3. En el Proyecto de Urbanización se incluirá un plan de repoblación para los márgenes de los arroyos, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas. Asimismo se efectuarán reforestaciones en las zonas de protección de carreteras, tratamiento de las vías pecuarias, áreas de recreo, o pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

4. Vertidos.

4.1. Se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

4.2. Será preceptiva la autorización de vertido líquido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio y sus reglamentos de desarrollo.

4.3. Deberá aportarse a la Confederación Hidrográfica del Tajo, para su conformidad, un estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles con periodo de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas.

d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.

e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.

f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

Costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos.-

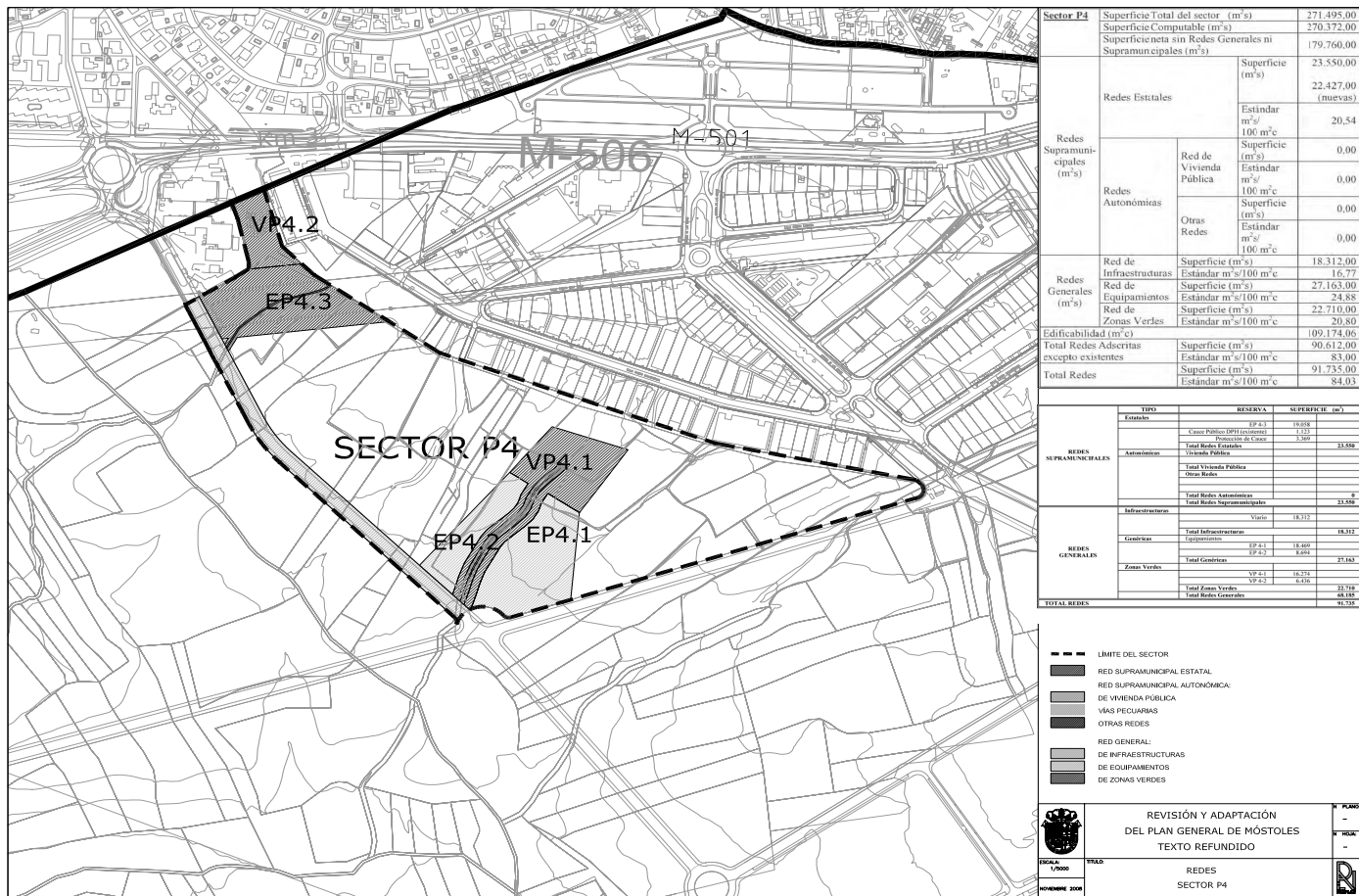
Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en m³/día, y de vertido, en m³/día, en la Addenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

La ejecución de dichos desarrollos debe también condicionarse a la firma de una Addenda entre el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II en la que se establecerán las infraestructuras generales necesarias así como la cantidad económica a repercutir a los nuevos desarrollos en función del caudal punta de agua potable demandado y del caudal de aguas residuales para cada uno de ellos. En esta Addenda deberán recogerse también los compromisos adquiridos en el Convenio Administrativo de Cooperación.

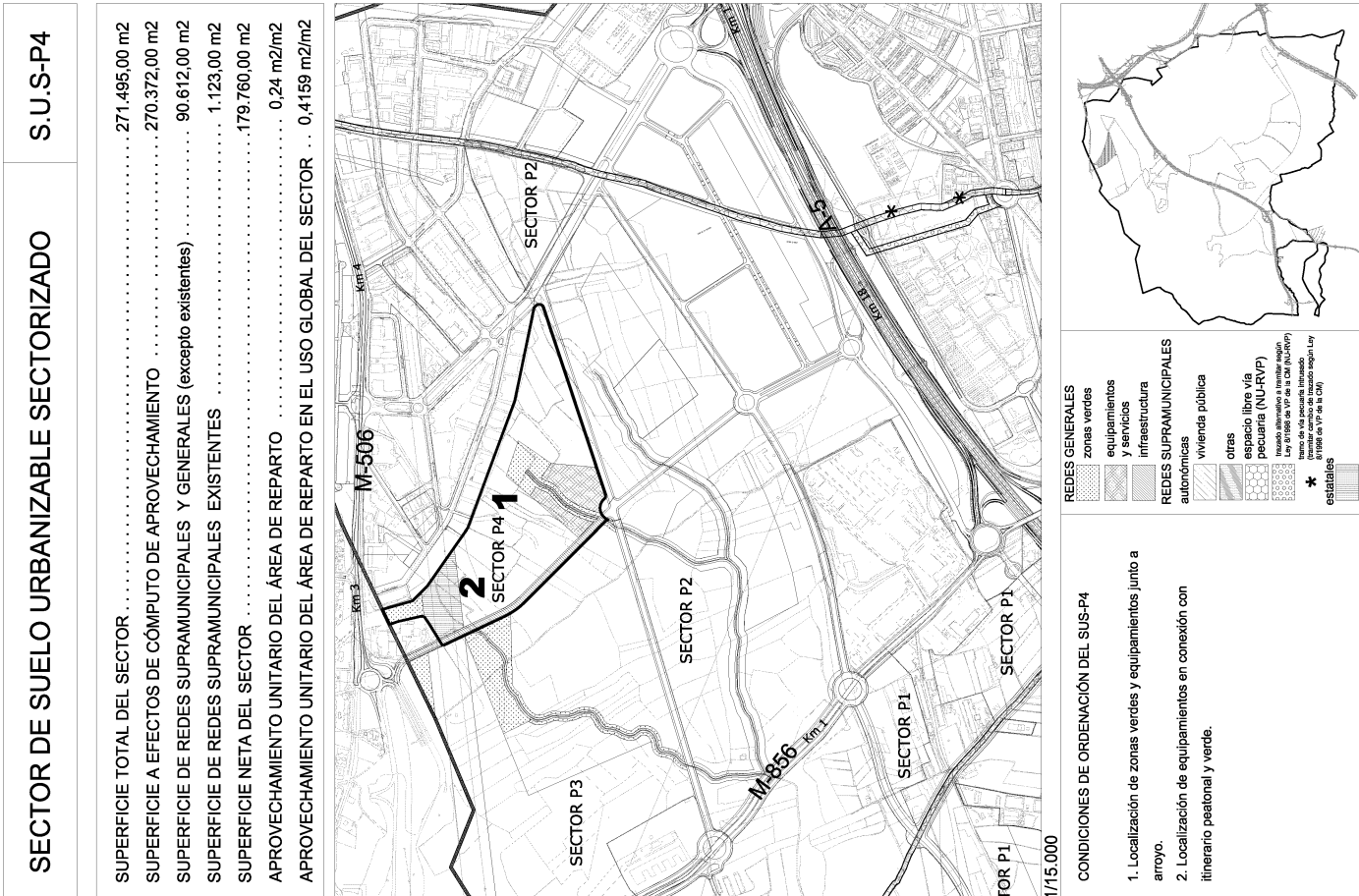
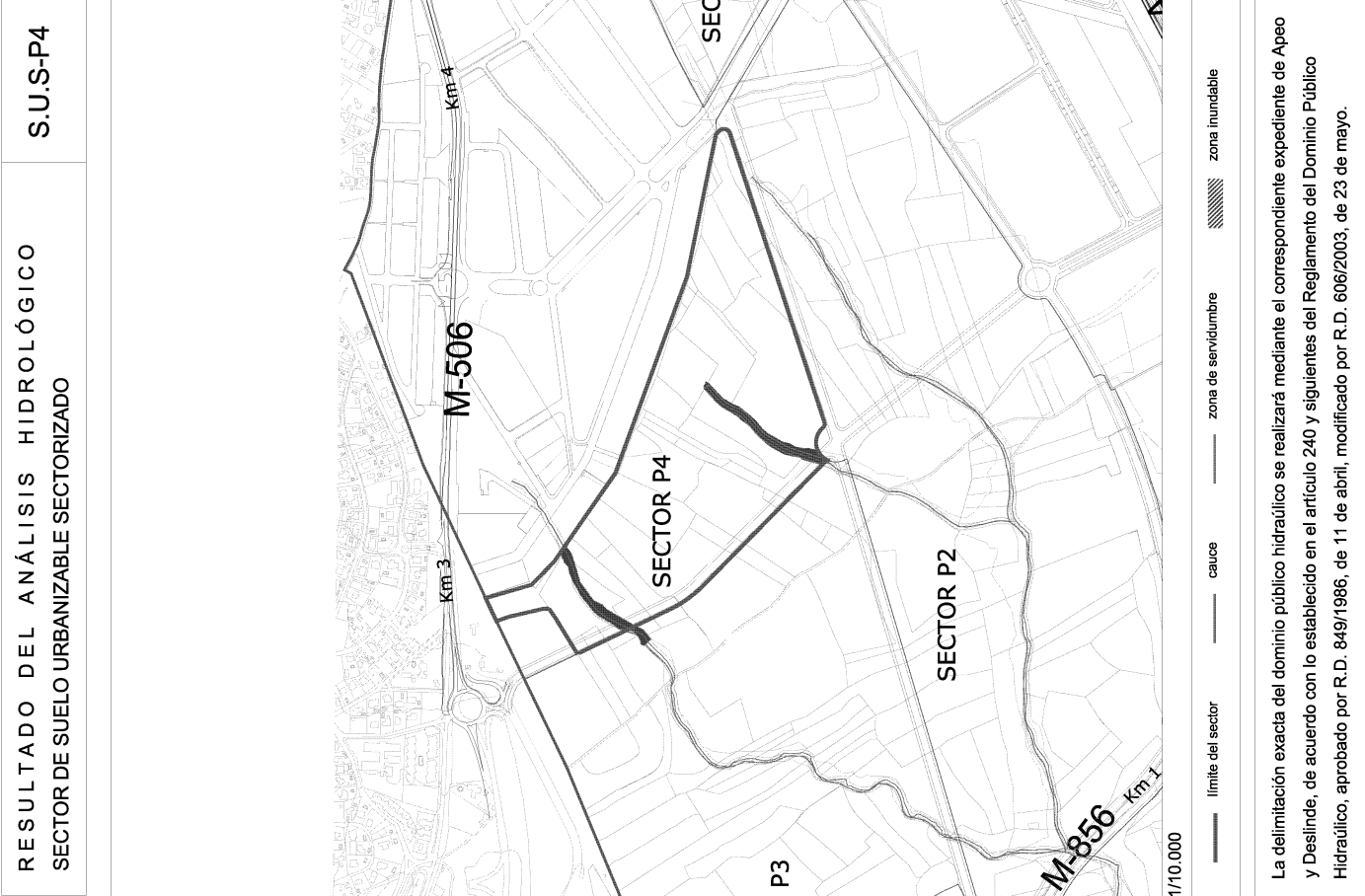
Previamente a las aprobaciones de los Proyectos de Urbanización de cada uno de los sectores, y por tanto al otorgamiento de las licencias municipales de obra, los promotores de dichas actuaciones urbanísticas deberán avalar los costes de repercusión que resulten de dicha Addenda.

El Canal de Isabel II condicionará la **Conformidad Técnica** de las redes de distribución del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en la Revisión del Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad de suministro de agua necesarios y emitidos por el Canal de Isabel II.

La titularidad y gestión de las nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración quedará definida en el Convenio que se deberá firmar entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II, según lo establecido en el Art. 12 del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento en la Comunidad de Madrid.



- 4.4. En el caso de los vertidos líquidos industriales se cumplirá la Ley 10/1993, de 26 de Octubre, de Vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento y las normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. En la ficha se incluyen los resultados de los análisis hidroclógicos y recogen como redes estatales de cauces públicos los cauces y las zonas de dominio público. En ambos casos se trata de estudios que deberán contrastarse con unos levantamientos topográficos a mayor escala.
- Las zonas inundables deberán calificarse de zonas verdes locales completando, en su caso, las de nivel general reflejadas en los planos de redes del Plan General.
5. Contaminación Acústica.- Deberá realizarse un estudio específico sobre los niveles de ruido actuales y esperables y adoptar las medidas preventivas y de protección para que no se superen los límites especificados en el Decreto 78/1999, de 17 de Mayo, de la C.M. o legislación que lo sustituya, así como realizar al aislamiento en edificaciones necesario para dicho cumplimiento en cada tipo de uso.
- Se cumplirán las medidas señaladas en el estudio acústico presentado u otras acústicamente equivalentes.
- Se asegurará el cumplimiento de tales medidas mediante su incorporación de la manera pertinente a las condiciones urbanísticas de cada ámbito.
- Los Planes Parciales aplicarán las medidas previstas en el estudio acústico del Plan General, debiendo realizar en cualquier caso los estudios acústicos específicos que permitan valorar de manera más detallada las condiciones y medidas a aplicar.
- En cualquier caso, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, verificará el cumplimiento de todas las medidas, de acuerdo con el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y en base a las previsiones del Decreto 78/1999.
6. Contaminación Atmosférica.- El Plan Parcial deberá valorar de manera específica, conforme a los usos pormenorizados que se propongan, las emisiones industriales previstas y las medidas a aplicar.
7. Tendidos eléctricos.- Deberán cumplirse los requisitos fijados por el Decreto 131/1997, de 16 de Octubre, de infraestructuras eléctricas.
8. Deberá contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. La gestión de la citada instalación corresponderá al Órgano Gestor del Sector.
9. Deberá incluir como anexo a la documentación de la aprobación inicial del correspondiente Plan Parcial un estudio de caracterización de suelos del Sector dirigido a establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional del ámbito. En dicha caracterización se prestará especial atención a los suelos de los terrenos situados al Sur del Polígono Industrial "Las Nieves".
- Condiciones en relación al cumplimiento del deber de Cesión de Redes Supramunicipales**
- Deberán cumplirse las condiciones explicitadas en páginas anteriores.



4.2.10. Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-P5

OBJETO

Se clasifica con objeto de conseguir una zona terciaria de calidad en lo que se ha denominado Puerto del Oeste.

DESARROLLO Y GESTIÓN

- Planeamiento de Desarrollo.- Plan Parcial.
- Sistema de Actuación.- Compensación.
- Orden de Prioridad.- 1º.

ORDEN DE PRIORIDAD

Su desarrollo exige la realización previa de un Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas que defina la conexión con la EDAR y el Arroyo del Soto.

Asimismo requiere la ejecución del nuevo enlace sobre la A-5.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

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

El Plan General incluye una ubicación indicativa de las redes de equipamientos y zonas verdes que, respetando su superficie, podrá modificarse en el Plan Parcial para adaptarlas a la estructura urbana propuesta.

Deberá tenerse en cuenta la existencia de industrias existentes sometidas a Plan Especial de la Antigua Ctra. Nacional con el que debería coordinarse.

OTRAS CONDICIONES

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

Deberá respetarse la línea de edificación en las carreteras conforme a lo dispuesto en la Norma NU-RC y las leyes de carreteras estatal y regional así como sus Reglamentos.

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

1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.
2. Será obligatoria la instalación de redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, *Plan Madrid Dpura*.
3. Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, y que deberán disponer de una única acometida con contador.
4. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Vertido de aguas residuales a la red de saneamiento.-

1. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.
2. En ningún caso, las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por este motivo, se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.
3. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.
4. Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.
2. Se deberá cumplir con la **tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar **la conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

6. Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del ámbito.

7. Evaluación de Planes Parciales.- Los Planes Parciales, conforme a lo dispuesto en el Artículo 3 de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, se someterán a estudio caso por caso al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid con objeto de que determine:

- La existencia o no de efectos significativos en el medio ambiente y la posible duplicidad de las evaluaciones.

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

- Si deben o no deben someterse a un procedimiento ambiental.
- Con medidas concretas a adoptar al respecto sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación.

8. Evaluación de Proyectos de Urbanización.- De acuerdo con la Disposición Final Primera de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, los Proyectos de Urbanización, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos, deberán someterse a estudio caso por caso para lo cual deberá presentarse al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid junto con el documento íntegro de cada proyecto un documento ambiental de cada proyecto con al menos el siguiente contenido:

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.

d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.

e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.

f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

Costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos.-

Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en m³/día, y de vertido, en m³/día, en la Addenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

La ejecución de dichos desarrollos debe también condicionarse a la firma de una Addenda entre el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II en la que se establecerán las infraestructuras generales necesarias así como la cantidad económica a repercutir a los nuevos desarrollos en función del caudal punta de agua potable demandado y del caudal de aguas residuales para cada uno de ellos. En esta Addenda deberán recogerse también los compromisos adquiridos en el Convenio Administrativo de Cooperación.

Previamente a las aprobaciones de los Proyectos de Urbanización de cada uno de los sectores, y por tanto al otorgamiento de las licencias municipales de obra, los promotores de dichas actuaciones urbanísticas deberán avalar los costes de repercusión que resulten de dicha Addenda.

El Canal de Isabel II condicionará la **Conformidad Técnica** de las redes de distribución del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en la Revisión del Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad de suministro de agua necesarios y emitidos por el Canal de Isabel II.

La titularidad y gestión de las nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración quedará definida en el Convenio que se deberá firmar entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II, según lo establecido en el Art. 12 del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento en la Comunidad de Madrid.

El Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta, a efectos de coordinación, la existencia de industrias en Suelo Urbano a ordenar mediante el Plan Especial de la Antigua Ctra. Nacional.

DETERMINACIONES EN RELACIÓN LA APLICACIÓN DE LA LEY 2/2002, DE 19 DE JULIO, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Con independencia de su inclusión en las Ordenanzas Generales, Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas de Redes cuyo contenido es de obligado cumplimiento para los Planes Parciales se resumen a continuación las determinaciones más significativas relativas a la aplicación.

1. Ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.
2. En lo que respecta al arbolado de la red viaria se tenderá a alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
3. En el Proyecto de Urbanización se incluirá un plan de repoblación para los márgenes de los arroyos, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas. Asimismo se efectuarán reforestaciones en las zonas de protección de carreteras, tratamiento de las vías pecuarias, áreas de recreo, o pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

4. Vertidos.

4.1. Se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

4.2. Será preceptiva la autorización de vertido líquido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio y sus reglamentos de desarrollo.

4.3. Deberá aportarse a la Confederación Hidrográfica del Tajo, para su conformidad un estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles con periodo de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En la ficha se incluyen los resultados de los análisis hidrológicos y recogen como redes estatales de cauces públicos

los cauces y las zonas de dominio público. En ambos casos se trata de estudios que deberán contrastarse con unos levantamientos topográficos a mayor escala.

Las zonas inundables deberán calificarse de zonas verdes locales completando, en su caso, las de nivel general reflejadas en los planos de redes del Plan General.

4.4. En el caso de los vertidos líquidos industriales se cumplirá la Ley 10/1993, de 26 de Octubre, de Vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento y las normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

5. Contaminación Acústica.- Deberá realizarse un estudio específico sobre los niveles de ruido actuales y esperables y adoptar las medidas preventivas y de protección para que no se superen los límites especificados en el Decreto 78/1999, de 17 de Mayo, de la C.M. o legislación que lo sustituya, así como realizar al aislamiento en edificaciones necesario para dicho cumplimiento en cada tipo de uso.

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

Se asegurará el cumplimiento de tales medidas mediante su incorporación de la manera pertinente a las condiciones urbanísticas de cada ámbito.

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

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

6. Contaminación Atmosférica.- El Plan Parcial deberá valorar de manera específica, conforme a los usos pormenorizados que se propongan, las emisiones industriales previstas y las medidas a aplicar.

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

8. Deberá contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. La gestión de la citada instalación corresponderá al Órgano Gestor del Sector.

9. En la aprobación inicial del Plan Parcial se incluirá como anexo un estudio de caracterización de suelos para ser informado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. El objeto de estos estudios es determinar la viabilidad de los usos previstos.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	S.U.S-P5
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 1.106.492,00 m2 SUPERFICIE A EFECTOS DE CÓMPUTO DE APROVECHAMIENTO 1.104.995,00 m2 SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES (excepto existentes) 335.580,20 m2 SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES 1.497,00 m2 SUPERFICIE NETA DEL SECTOR 769.414,80 m2 APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO 0,24 m2/m2 APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO EN EL USO GLOBAL DEL SECTOR ... 0,3636 m2/m2	REDES GENERALES zonas verdes equipamientos y servicios infraestructura REDES SUPRAMUNICIPALES autonómicas vivienda pública otras espacio libre vía pecuaria (NU-RVP) estatales CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUS-P5 1. Localización de zona verde en el borde de los sectores residenciales. 2. Uso industrial en suelo urbano.

RESULTADO DEL ANÁLISIS HIDROLÓGICO SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	S.U.S-P5
límite del sector cauce zona de servidumbre zona inundable La delimitación exacta del dominio público hidráulico se realizará mediante el correspondiente expediente de Apeo y Deslinde, de acuerdo con lo establecido en el artículo 240 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril, modificado por R.D. 606/2003, de 23 de mayo.	

OBJETO

Se clasifica con objeto de “prolongar” la centralidad del Centro de Xanadú hacia Móstoles.

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de Desarrollo.- Plan Parcial.
Sistema de Actuación.- Compensación.
Orden de Prioridad.- 2º / 1º.

ORDEN DE PRIORIDAD

Su desarrollo exige la realización de un Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas que defina las cuencas vertientes a cada EDAR (El Soto y La Reguera) y los vertidos de pluviales, y la garantía de la ejecución de los colectores de fecales y pluviales a dichos destinos.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

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

El Plan General incluye una ubicación indicativa de las redes de equipamientos y zonas verdes que, respetando su superficie, podrá modificarse en el Plan Parcial para adaptarlas a la estructura urbana propuesta.

OTRAS CONDICIONES

Deberá urbanizar las redes generales que se sitúan en el interior del sector. Deberá asumir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.

Deberá respetarse la línea de edificación en las carreteras conforme a lo dispuesto en la Norma NU-RC y las leyes de carreteras estatal y regional así como sus Reglamentos.

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

- 1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

- 2. Será obligatoria la instalación de redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, *Plan Madrid Dpura*.

- 3. Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, y que deberán disponer de una única acometida con contador.

- 4. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Vertido de aguas residuales a la red de saneamiento.-

- 1. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.

- 2. En ningún caso, las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por este motivo, se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.

- 3. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.

- 4. Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Tramitación.-

- 1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.

- 2. Se deberá cumplir con la **tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

- 3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar **la conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las

e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.

f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

Costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos.-

Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en m³/día, y de vertido, en m³/día, en la Addenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

La ejecución de dichos desarrollos debe también condicionarse a la firma de una Addenda entre el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II en la que se establecerán las infraestructuras generales necesarias así como la cantidad económica a repercutir a los nuevos desarrollos en función del caudal punta de agua potable demandado y del caudal de aguas residuales para cada uno de ellos. En esta Addenda deberán recogerse también los compromisos adquiridos en el Convenio Administrativo de Cooperación.

Previamente a las aprobaciones de los Proyectos de Urbanización de cada uno de los sectores, y por tanto al otorgamiento de las licencias municipales de obra, los promotores de dichas actuaciones urbanísticas deberán avalar los costes de repercusión que resulten de dicha Addenda.

El Canal de Isabel II condicionará la **Conformidad Técnica** de las redes de distribución del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en la Revisión del Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad de suministro de agua necesarios y emitidos por el Canal de Isabel II.

La titularidad y gestión de las nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración quedará definida en el Convenio que se deberá firmar entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II, según lo establecido en el Art. 12 del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento en la Comunidad de Madrid.

obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.

5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

6. Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del ámbito.

7. Evaluación de Planes Parciales.- Los Planes Parciales, conforme a lo dispuesto en el Artículo 3 de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, se someterán a estudio caso por caso al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid con objeto de que determine:

- La existencia o no de efectos significativos en el medio ambiente y la posible duplicidad de las evaluaciones.

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

- Si deben o no deben someterse a un procedimiento ambiental.
- Con medidas concretas a adoptar al respecto sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación.

8. Evaluación de Proyectos de Urbanización.- De acuerdo con la Disposición Final Primera de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, los Proyectos de Urbanización, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos, deberán someterse a estudio caso por caso para lo cual deberá presentarse al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid junto con el documento íntegro de cada proyecto un documento ambiental de cada proyecto con al menos el siguiente contenido:

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.
- d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.

DETERMINACIONES EN RELACIÓN A LA APLICACIÓN DE LA LEY 2/2002, DE 10 DE JULIO, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Con independencia de su inclusión en las Ordenanzas Generales, Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas de Redes cuyo contenido es de obligado cumplimiento para los Planes Parciales se resumen a continuación las determinaciones más significativas relativas a la aplicación.

1. Ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

2. En lo que respecta al arbolado de la red viaria se tenderá a alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

3. En el Proyecto de Urbanización se incluirá un plan de repoblación para los márgenes de los arroyos, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas. Asimismo se efectuarán reforestaciones en las zonas de protección de carreteras, tratamiento de las vías pecuarias, áreas de recreo, o pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

4. Vertidos.

4.1. Se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

4.2. Será preceptiva la autorización de vertido líquido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio y sus reglamentos de desarrollo.

4.3. Deberá aportarse a la Confederación Hidrográfica del Tajo, para su conformidad, un estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles con periodo de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En la ficha se incluyen los resultados de los análisis hidrológicos y recogen como redes estatales de cauces públicos

los cauces y las zonas de dominio público. En ambos casos se trata de estudios que deberán contrastarse con unos levantamientos topográficos a mayor escala.

Las zonas inundables deberán calificarse de zonas verdes locales completando, en su caso, las de nivel general reflejadas en los planos de redes del Plan General.

5. Contaminación Acústica.- Deberá realizarse un estudio específico sobre los niveles de ruido actuales y esperables y adoptar las medidas preventivas y de protección para que no se superen los límites especificados en el Decreto 78/1999, de 17 de Mayo, de la C.M. o legislación que lo sustituya, así como realizar el aislamiento en edificaciones necesario para dicho cumplimiento en cada tipo de uso.

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

Se asegurará el cumplimiento de tales medidas mediante su incorporación de la manera pertinente a las condiciones urbanísticas de cada ámbito.

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

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

6. Contaminación Atmosférica.- El Plan Parcial deberá valorar de manera específica, conforme a los usos pormenorizados que se propongan, las emisiones industriales previstas y las medidas a aplicar.

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

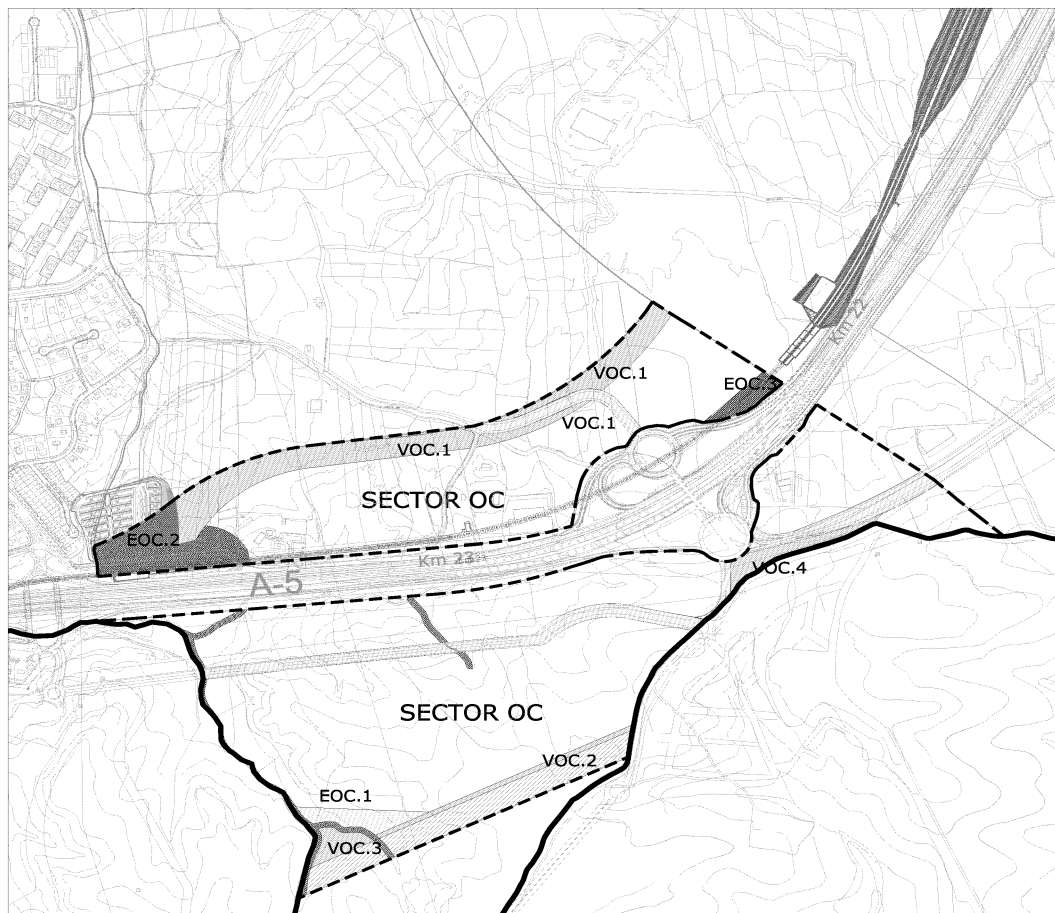
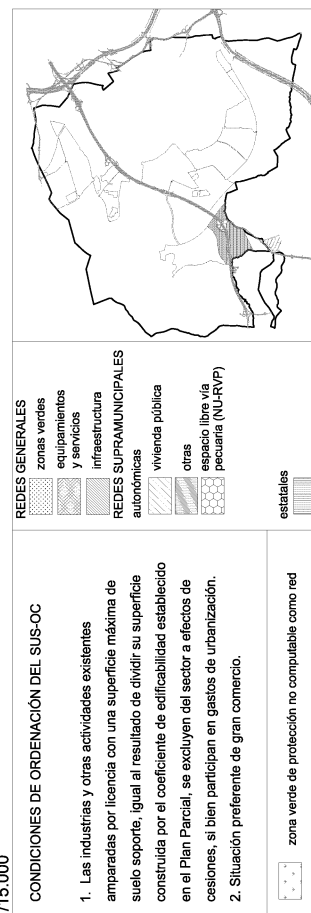
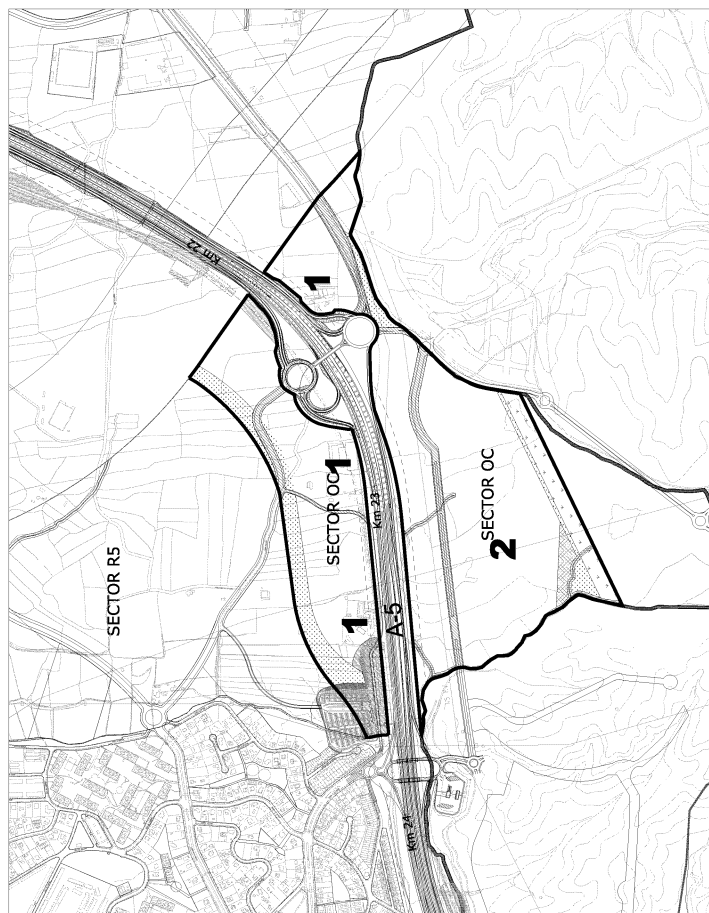
8. Los grandes centros comerciales deberán adoptar las medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en el establecimiento, incluyendo las salas de venta y las dependencias auxiliares como almacenes, oficinas y zonas comunes.

Condiciones en relación al cumplimiento del deber de Cesión de Redes Supramunicipales

Además de las condiciones explicitadas en la página 200, deberá cumplirse la siguiente:

Respecto a las reservas denominadas E-OC 2 y E-OC 3 adscritas al Sector OC, se condiciona su cómputo respecto del estándar legal recogido en el artículo 91.3 de la Ley 9/2001, a su aceptación expresa como Red Supramunicipal a evacuar por el órgano competente de la Comunidad de Madrid a quién vaya destinada. En caso de no aportarse dicho informe durante la tramitación del Plan Parcial del citado sector, deberá reubicarse en el interior del Sector OC dicha superficie como Red Supramunicipal de Equipamientos, Infraestructuras o Servicios.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		S.U.S-OC
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR.....		837.703,00 m2
SUPERFICIE A EFECTOS DE CÓMPUTO DE APROVECHAMIENTO		835.792,00 m2
SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES (excepto existentes)		176.717,70 m2
SUPERFICIE DE REDES SUPRAMUNICIPALES EXISTENTES		1.911,00 m2
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR		659.074,30 m2
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO		0,24 m2/m2
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO EN EL USO GLOBAL DEL SECTOR		0,2502 m2/m2



Sector OC	Superficie Total del sector. (m ² s)		837.793,00
	Superficie Computable (m ² s)		835.792,00
	Superficie neta sin Redes Generales ni Supramunicipales (m ² s)		659.074,30
Redes Supramunicipales (m ² s)	Redes Estatales		Superficie (m ²)
			11.260,00
			9.349,00 (nuevas)
			Estándar m ² s/100 n ^o c 4,5 ¹ (nuevas)
Redes Autonómicas	Red de Vivienda Pública		Superficie (m ² s)
			0,00
			Estándar m ² s/100 n ^o c 0,00
	Otras Redes		Superficie (m ²)
Redes Generales (m ² s)			32.596,66
			Estándar m ² s/100 n ^o c 15,9 ²
	Red de Infraestructuras		Superficie (m ² s)
			53.765,00
Redes de Equipamientos			Estándar m ² s/100 n ^o c 26,2 ³
			Superficie (m ² s)
			8.257,00
			Estándar m ² s/100 n ^o c 4,0 ⁴
Red de Zonas Verdes			22.752,00
			Estándar m ² s/100 n ^o c 7,72 ⁵
			Edificabilidad (m ²)
			204.770,00
Total Redes Advertidas excepto Exentas			Superficie (m ² s)
			176.711,66
			Estándar m ² s/100 n ^o c 86,5 ⁶
			Superficie (m ² s)
Total Redes			178.628,76
			Estándar m ² s/100 n ^o c 87,2 ⁷
REDES SUPRAMUNICIPALES	TIPO		RESERVA SUPERFICIE (m ²)
	Estatales		1.411
	Autonómicas		9.349
	Vivienda Pública		11.260
REDES GENERALES	Otras Redes		32.596,66
	Total Redes Estatales		10.938
	Total Redes Autonómicas		9.349
	Total Redes Supramunicipales		43.855,66
REDES GENERALES	Infraestructuras		53.765,00
	Equipamientos		8.257,00
	Zonas Verdes		22.752,00
	Total Infraestructuras		85.784,00
REDES GENERALES	Equipamientos		8.257,00
	Zonas Verdes		22.752,00
	Total Equipamientos		31.009,00
	Total Zonas Verdes		22.752,00
	Total Equipamientos y Zonas Verdes		53.761,00
	Total Redes Generales		178.628,76

4.3. PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS

4.3.1. Objeto

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

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

El objetivo genérico anterior implica:

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

4.3.2. Formulación

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

4.3.3. Ámbito

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

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

4.3.4. Obras a realizar y presupuesto

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

4.3.5. Contenido

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

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

5. CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

5.1. CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

5.2. CONDICIONES PARTICULARES

I. Función, formalización y contenido.

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

II. Delimitación.

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

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

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

III. Garantías:

El Plan de Sectorización:

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

- Deberá asegurar la adecuada inserción del sector en la estructura de ordenación del Plan General (artículo 42.4 de la Ley 9/2001) *y asegurar un crecimiento ordenado que evite situaciones urbanas de dispersión y se ajuste a las necesidades reales que se vayan detectando tras el correspondiente análisis socioeconómico y ambiental de los efectos de los desarrollos según se vayan ejecutando progresivamente.*

- Deberá contar con los informes favorables de la Confederación Hidrográfica y del Canal de Isabel II que, en ningún caso, podrán suponer restricciones al desarrollo de Suelos Urbanizables Sectorizados para los que se ha admitido la viabilidad en este Plan General.

IV. Determinaciones de Aprovechamiento.

El Aprovechamiento unitario será 0,24 m²/m² expresado en uso residencial unifamiliar libre, igual al del Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado (Art. 84.4. Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid).

V. Impactos Ambientales.

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

Se prestará especial atención a:

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

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

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

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

Los Planes Parciales regularán la edificación y el uso y la ordenación del suelo, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, y su Reglamento (Real Decreto 2387/2004, de 30 de Diciembre).

Deberán vallar la línea férrea que atraviesa el Sector y, de acuerdo, con la normativa establecida por el Ministerio de Fomento no creará ningún paso a nivel planteando los cruces a distinto nivel.

6. LA GESTIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

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

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

Intrusiones en vías pecuarias

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

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

- El Carrefour
- El rectorado de la Universidad

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

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

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

6.1. PLAN ESPECIAL DEL BORDE URBANO DE LA URBANIZACIÓN GUADARRAMA

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

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

Superficie.- 348.312 m².

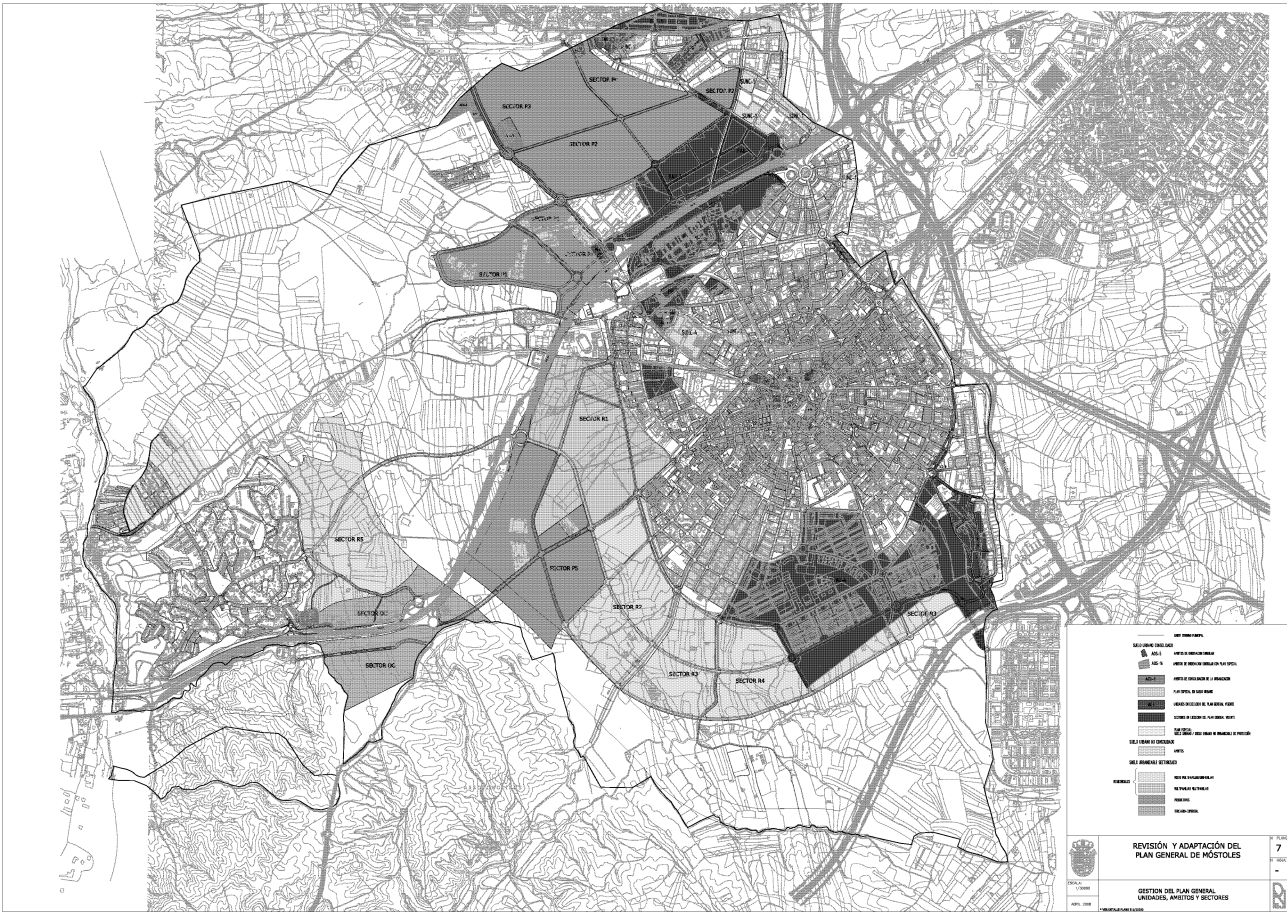
Determinaciones.-

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

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

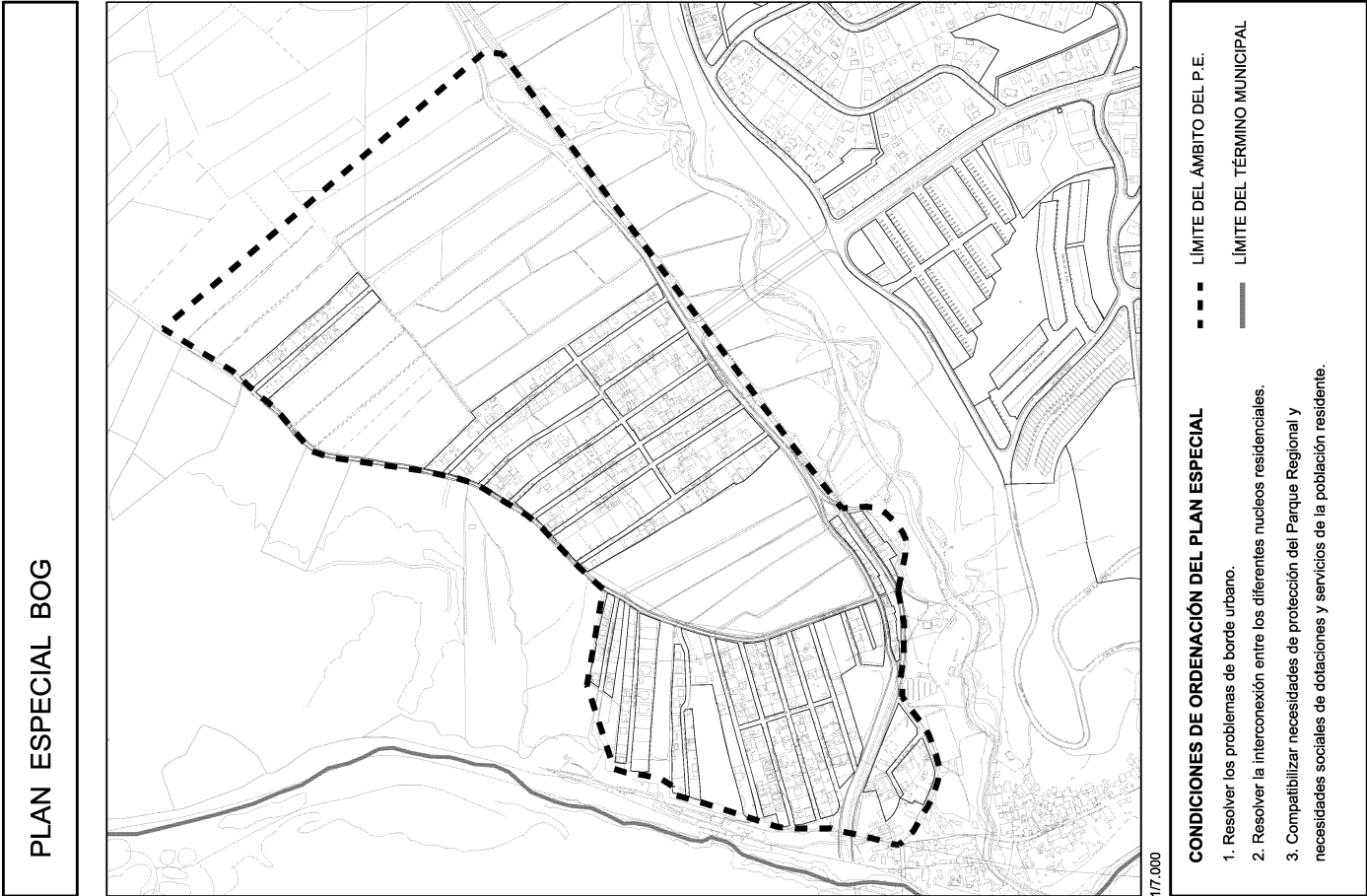
Contenido.- Será el necesario para el cumplimiento del objetivo y la exposición clara de sus determinaciones.

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



Móstoles, a 6 de abril de 2009.—El concejal-delegado de Urbanismo, Alberto Rodríguez de Rivera Morón.

(03/10.685/09)



- CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

1. Resolver los problemas de borde urbano.

2. Resolver la interconexión entre los diferentes núcleos residenciales.

3. Compatibilizar necesidades de protección del Parque Regional y necesidades sociales de dotaciones y servicios de la población residente.
- LÍMITE DEL ÁMBITO DEL P.E.

LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL