

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

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.
NU-SUS-R3.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector R3.
NU-SUS-R4.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector R4.
NU-SUS-R5.- Establece las determinaciones para la redacción del Plan Parcial del Sector R5.
NU-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.

TOMO 4.2

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

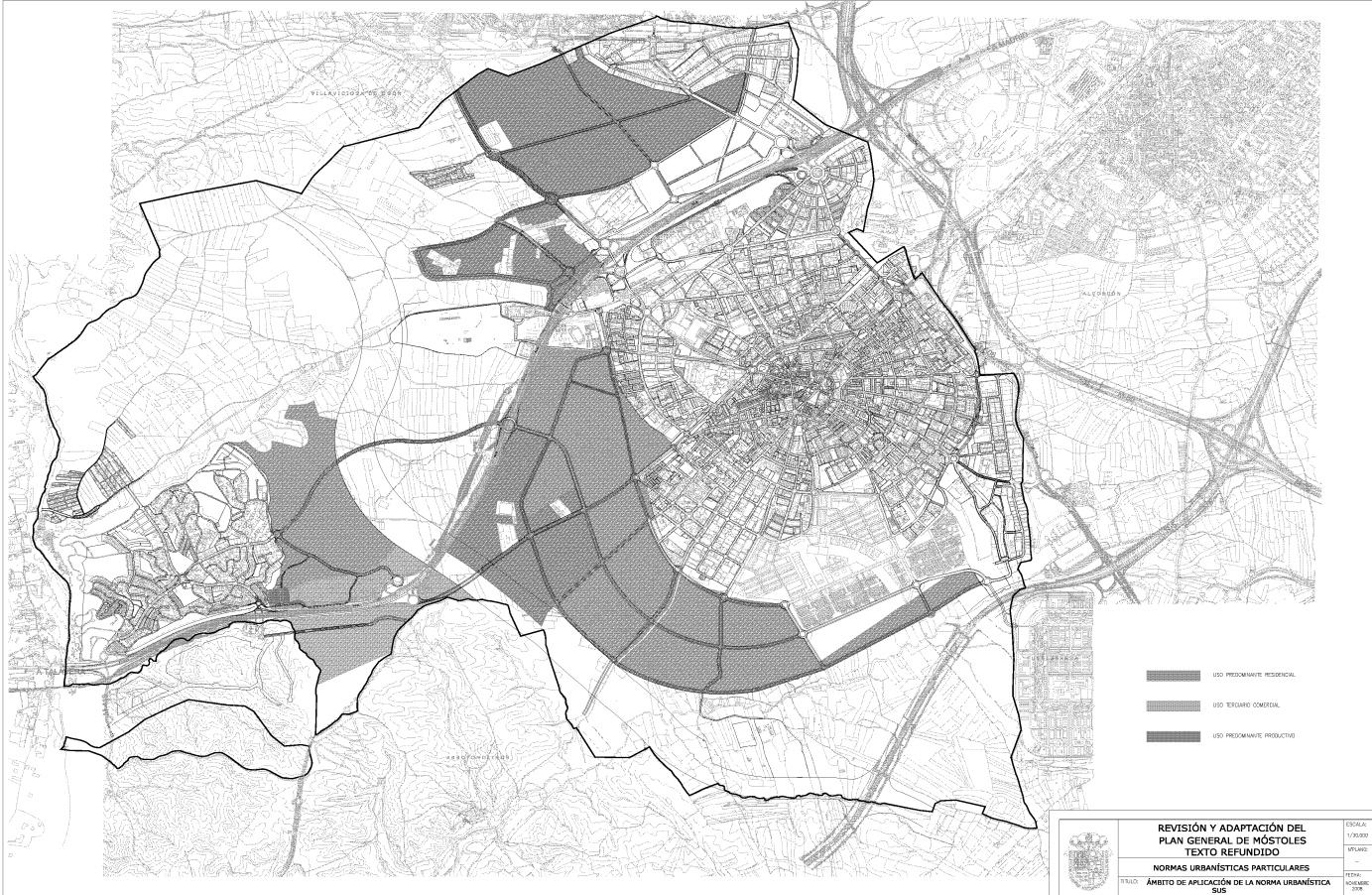
TOMO II

NORMAS URBANÍSTICAS SUELO URBANIZABLE,
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN Y REDES

REVISIÓN

PLAN GENERAL DE MÓSTOLES (MADRID)

TEXTO REFUNDIDO



- 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.

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 dejen bolsas de Suelo No Sectorizado rodeadas de suelos urbanizados o urbanizables (cual sería el caso de los suelos productivos colindantes con Villavieja 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 adscritas 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 m².

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

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:

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.

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.

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.

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.

- 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
--	-----

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:

$$\text{Coeficiente uso global} = \%A \cdot Ch_A + \%B \cdot Ch_B + \%C \cdot Ch_C + \dots \cdot \%N \cdot Ch_N$$

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.

CUADRO N°1. 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	42.305,23	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
0,9	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
	Hostelero ocio	0,00	0,00		0,00		0,00		0,00			91.912,16	91.912,16	91.912,16	91.912,16
	Gran comercio	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	390.057,71	257.463,84	204.772,96	196.393,50	1.642.905,74	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
Coefficiente de homogeneización del sector	0,5770		0,5770		0,5770		0,5770		0,6601		0,9591			
Coefficiente de aprovechamiento unitario del area de reparto (m2ch/m2s)	0,2400	0,4160	0,2400	0,4159	0,2400	0,4159	0,2400	0,4159	0,2400	0,3636	0,2400	0,2502		
Coefficiente 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			

CUADRO N°1. 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
	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 area 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			

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
Tercario 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

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):

Usos globales residenciales

- 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

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 del sector = edificabilidad
R1	327.850,67 m ² v.u.l.	473.156,56 m ² uso global R1
R2	253.165,96 m ² v.u.l.	355.760,27 m ² uso global R2
R3	185.872,09 m ² v.u.l.	261.500,28 m ² uso global R3
R4	179.104,78 m ² v.u.l.	241.159,18 m ² uso global R4
R5	269.976,60 m ² v.u.l.	324.060,04 m ² uso global R5
P1	151.144,07 m ² v.u.l.	261.955,46 m ² uso global P1º
P2	226.603,68 m ² v.u.l.	392.701,34 m ² uso global P1º
P3	164.008,70 m ² v.u.l.	284.244,21 m ² uso global P1º
P4	62.966,68 m ² v.u.l.	109.174,06 m ² uso global P1º
P5	257.463,84 m ² v.u.l.	390.057,71 m ² uso global P2º
OC	196.393,56 m ² v.u.l.	204.772,96 m ² uso global OC
TOTAL	2.274.580,56 m ² v.u.l.	3.298.542,07 m ²

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 verdes20 m²s/100 m²c - 709.307,104 m²s

Infraestructuras20 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 m² 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.

CUADRO 3. ASIGNACIÓN DE REDES A LOS DIFERENTES SECTORES

				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	
							Red de Viviendas Públicas			Otras Redes													
ID del Sector	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 redes 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	126,44
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	128,84
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	79.370,00	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	86,35	
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	11,56	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	107,54	
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	99,83	

(*) En la superficie de infraestructuras generales se han excluido los aparcamientos anexo 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 especifique en las fichas de cada sector o ámbito.

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.

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 R10,3625 m²/m²
- Sector R20,3536 m²/m²
- Sector R30,3537 m²/m²
- Sector R40,3384 m²/m²
- Sector R50,2752 m²/m²
- Sector P10,4038 m²/m²
- Sector P20,4038 m²/m²
- Sector P30,4038 m²/m²
- Sector P40,4038 m²/m²
- Sector P50,3530 m²/m²
- Sector OC0,2450 m²/m²

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, palle estas diferencias.

Las redes asignadas se indican en el cuadro número 3.

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

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.

Procedimiento para el cálculo de equipamientos y edificabilidad de las reservas de V.I.S.

1. Las nuevas viviendas no deben provocar un aumento de déficits dotacionales.

Dado que se trata de parcelas urbanizadas debe entenderse que las cesiones de infraestructuras y servicios de acceso rodado y aparcamiento están cubiertas con las redes reservadas en el Plan Parcial.
2. Las parcelas netas (excluidas redes) de viviendas de integración social deben tener la edificabilidad media de las parcelas netas del sector.

Orden de prioridad

Los Planes Parciales industriales deberán desarrollarse desde los más próximos a la A-5 hacia el Norte.

De los planes parciales situados en el arco S-SO los prioritarios son el R-1 y el P-5 dado que la ejecución del enlace con la A-2 es condición básica para la expansión de la ciudad.

- 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 recaer 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 adjuera la innecesariedad total o parcial de dicha reserva, la superficie no avalada, habrá de relocalizarse 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.

NORMA URBANÍSTICA NU-SUS-R1

Objeto.- Establece las determinaciones necesarias para el desarrollo del sector SUS-R1 del suelo urbanizable sectorizado del Plan General de Móstoles.

Características básicas del sector.-

- Superficie total del Sector 1.305.138,00 m².
- Superficie computable del Sector 1.305.138,00 m².
- Superficie de redes adscritas (excepto las existentes) 638.756,20 m².
- Superficie total de redes adscritas 638.756,20 m².
- Superficie neta del sector (sin redes generales ni supramunicipales) 666.381,80 m².

(Ver cuadro en Anexo a esta Ordenanza).

Determinaciones de Aprovechamiento.-
Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto.- 0,24 m²/m² (expresado en vivienda unifamiliar) 0,3464 (expresado en el uso global del sector).
Aprovechamiento Unitario del sector.- 0,3625 m²/m² (expresado en el uso global).
Aprovechamiento Total.- 473.156,55 m² (expresado en el uso global del Sector).
327.850,67 m²c (expresado en vivienda unifamiliar libre).
Edificabilidad Total.- 473.156,55 m²
Edificabilidad según uso.-

- Uso residencial unifamiliar libre 0 m²c.
- Uso residencial multifamiliar libre 239.002,03 m²c.
- Uso residencial multifamiliar protegida PL 37.115,17 m²c.
- Uso residencial multifamiliar protegida PB 170.482,35 m²c.
- Uso comercial 26.557,01 m²c.

Altura máxima.- Será fijada por el Plan Parcial respetando los límites establecidos en la legislación vigente.

<u>Número de viviendas de referencia.-</u>	
- Libres Multifamiliares	1.992
- Protegidas PL	343
- Protegidas PB	1.705
TOTAL	4.040
Determinaciones de uso.-	
Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.	
a) <u>Uso global.-</u>	
Residencial multifamiliar mixto. Integrado por los siguientes usos pormenorizados en los porcentajes que se indican:	
- Residencial unifamiliar libre.....	0%
- Residencial multifamiliar libre en condominio.....	50,51%
- Residencial multifamiliar protegida PL	7,84%
- Residencial multifamiliar protegida PB	36,03%
- Comercial	5,61%
b) <u>Uso predominante.-</u>	
Residencial multifamiliar libre en condominio.	
c) <u>Usos permitidos en edificio exclusivo.-</u>	
- <i>Del uso genérico residencia y estancia</i>	
Residencial multifamiliar libre.	
Residencial multifamiliar protegido.	
Hotelero.	
Residencias colectivas.	
- <i>Del uso genérico equipamientos</i>	
Bienestar social.	
Deportivo.	
Docente.	
Religioso.	
Sanitario.	
Servicios Administrativos.	
Sociocultural.	
Zonas verdes.	
- <i>Del uso genérico abastecimiento y consumo</i>	
Pequeño y mediano comercio.	
Gran comercio especializado y Gran almacén.	
Hostelería y ocio.	
Oficinas.	
Abastecimiento de combustible (previa autorización de la Comisión de Gobierno Municipal).	
d) <u>Usos prohibidos.-</u>	
- <i>Del uso genérico residencia y estancia.-</i>	
Residencias colectivas, cuarteles.	
- <i>Del uso genérico equipamientos.-</i>	
Cementerio y funerario.	
Servicios Administrativos.	
Instalaciones militares.	
Mataderos.	
- <i>Del uso genérico infraestructuras.-</i>	
Estación depuradora.	
Estaciones de mercancías.	
Coefficientes de homogeneización de los diferentes usos admitidos en edificio exclusivo.²	
- Residencial multifamiliar libre en condominio	1
- Residencial multifamiliar protegida PL.....	0,53
- Residencial multifamiliar protegida PB	0,25
- Hotelero.....	0,6
- Residencias colectivas	0,5
- Equipamiento privado	0,5
- Comercial	1
- Hostelería y ocio	1
- Abastecimiento de combustible.....	4
- Oficinas.....	0,6

² Con relación al uso predominante del área de reparto (vivienda unifamiliar libre).

Determinaciones de Gestión.-

Sistema de Actuación.- Compensación.
Orden de Prioridad.- 1º.

Condiciones de Ordenación.-

Deberán respetarse las condiciones de ordenación reflejadas en la ficha del Tomo de Gestión.

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.

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 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 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.

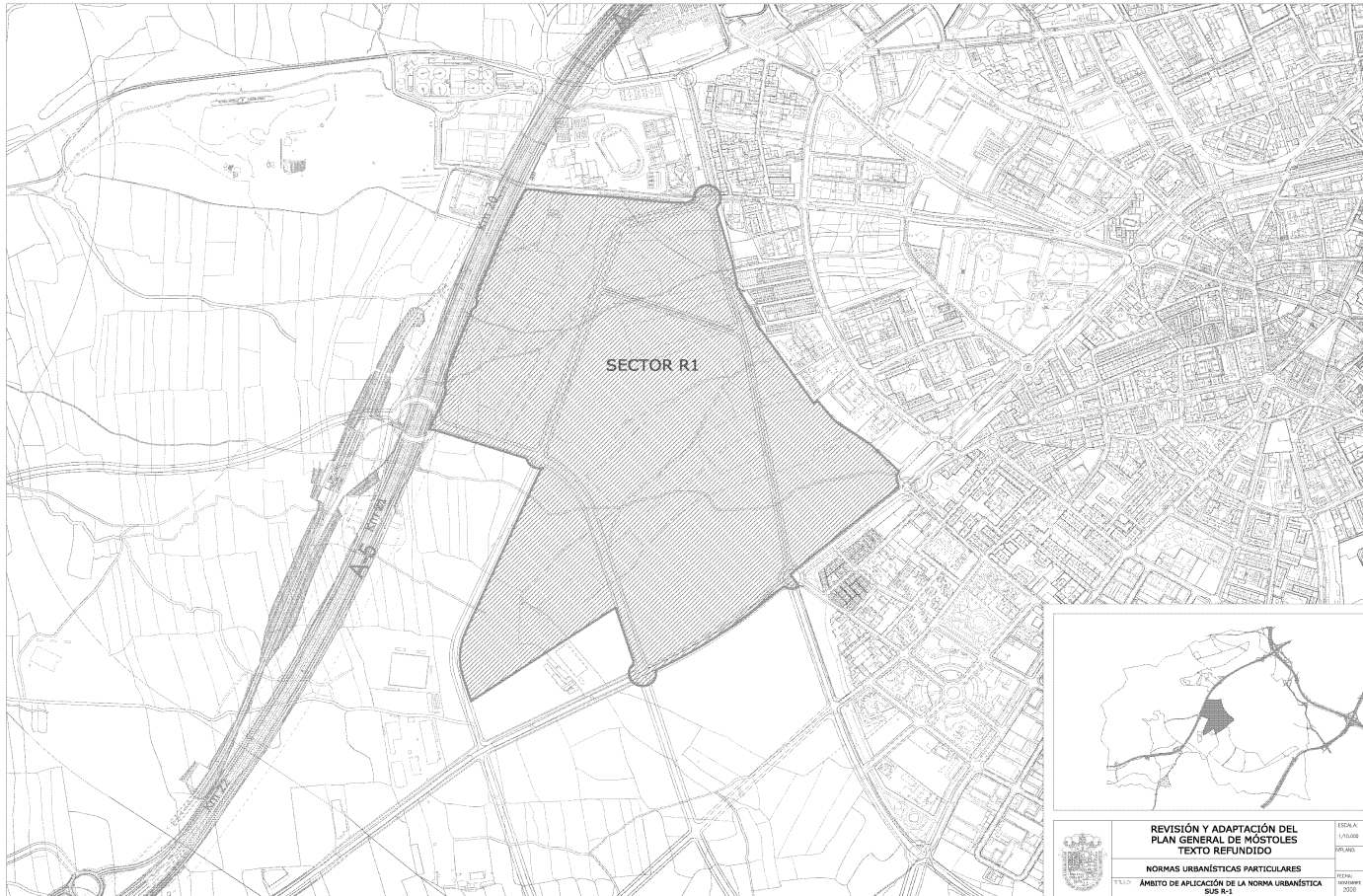
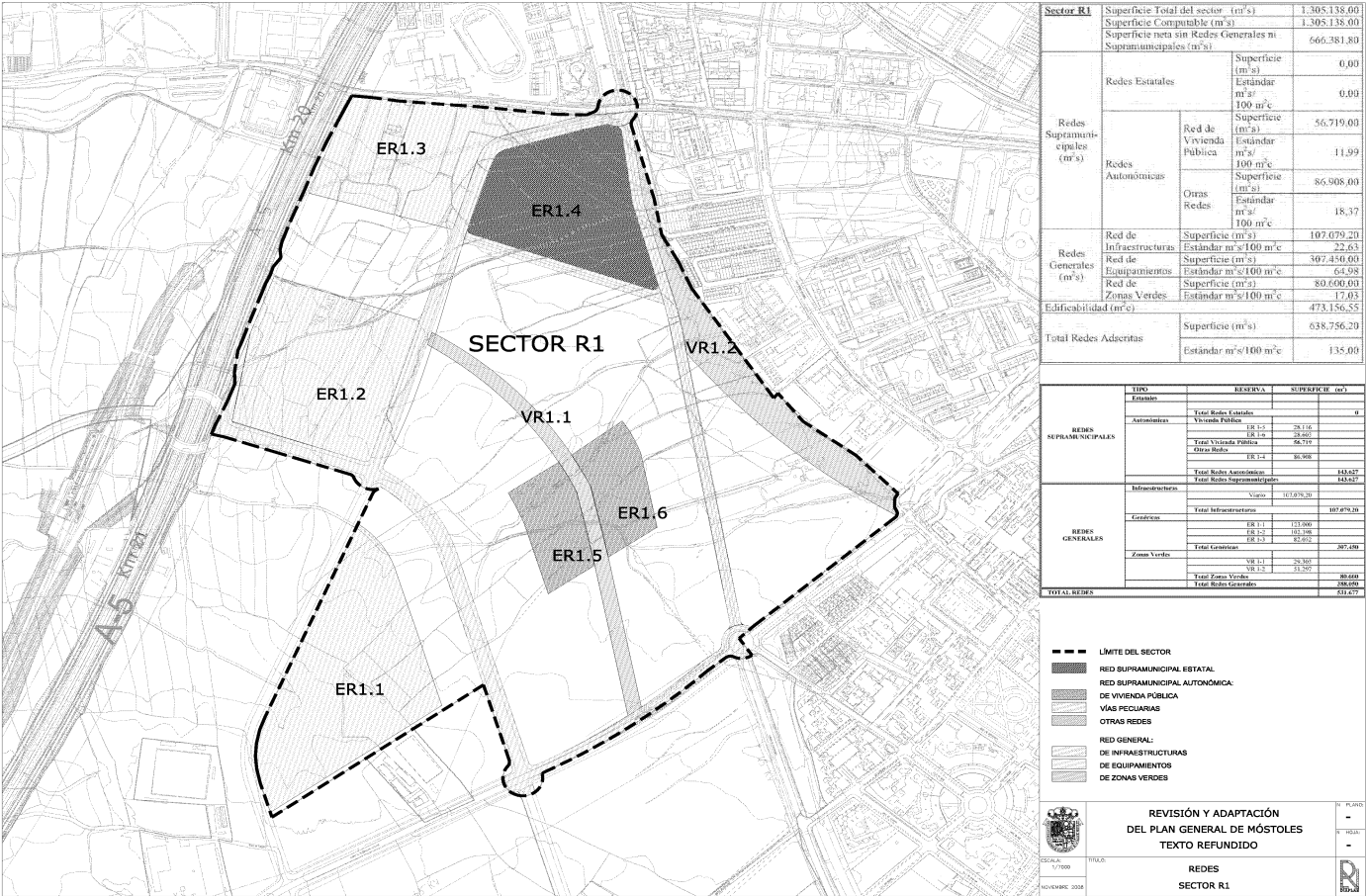
Los Planes Parciales aplicarán las medidas previstas en el estudio acústico del Plan General, debiendo realizar en cualquier caso los estudios acústicos específicos que permitan valorar de manera más detallada las condiciones y medidas a aplicar.

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.



NORMA URBANÍSTICA NU-SUS-R2

Objeto.- Establece las determinaciones necesarias para el desarrollo del sector SUS-R2 del suelo urbanizable sectorizado del Plan General de Móstoles.

Características básicas del sector.-

- Superficie total del Sector..... 1.008.514,00 m².
- Superficie computable del Sector 1.006.224,00 m².
- Superficie de redes adscritas (excepto las existentes) 446.486,88 m² (*).
- Superficie total de redes adscritas..... 448.776,88 m².
- Superficie neta del sector (sin redes generales ni supramunicipales)..... 559.737,12 m².

(Ver cuadro en Anexo a esta Ordenanza)

Determinaciones de Aprovechamiento.-

Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto.- 0,24 m²/m² (expresado en vivienda unifamiliar).0,3373 (expresado en el uso global del sector)

Aprovechamiento Unitario del sector.- 0,3536 m²/m² (expresado en el uso global)

Aprovechamiento Total.- 355.760,27 m²c (expresado en el uso global del Sector).
253.165,96 m²c (expresado en vivienda unifamiliar libre).

Edificabilidad Total.- 355.760,27 m² c.

Edificabilidad según uso.-

- Uso residencial unifamiliar libre 107.342,17 m²c.
- Uso residencial multifamiliar libre 89.367,58 m²c.
- Uso residencial multifamiliar protegida PL..... 45.378,80 m² c.
- Uso residencial multifamiliar protegida PB 108.355,03 m² c.
- Uso comercial 5.316,49 m² c.

Altura máxima.- Será la fijada por el Plan Parcial respetando los límites establecidos en la legislación vigente.

(*) Los suelos de dominio público preexistente no computables corresponden a dominio público hidráulico – 2.290 m².

Número de viviendas de referencia.-

- Libres Unifamiliares 702
- Libres Multifamiliares 745
- Protegidas PL 409
- Protegidas PB..... 1.084

TOTAL 2.940

Determinaciones de uso.-

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

a) Uso global.-

Residencial unifamiliar-multifamiliar mixto. Integrado por los siguientes usos pormenorizados en los porcentajes que se indican:

- Residencial unifamiliar libre30,17%
- Residencial multifamiliar libre en condominio.....25,12%
- Residencial multifamiliar protegida PL12,76%
- Residencial multifamiliar protegida PB30,46%
- Comercial.....1,49%

b) Uso predominante.-

Residencial unifamiliar libre.

c) Usos permitidos en edificio exclusivo.-

- Del uso genérico residencia y estancia

Residencial unifamiliar libre.
Residencial multifamiliar libre.
Residencial multifamiliar protegido.
Hotelero.
Residencias colectivas.

Coefficientes de homogeneización de los diferentes usos admitidos en edificio exclusivo. ³	
- Residencial unifamiliar libre	1
- Residencial multifamiliar libre en condominio	1
- Residencial multifamiliar protegida PL.....	0,53
- Residencial multifamiliar protegida PB	0,25
- Hotelero	0,6
- Residencias colectivas	0,5
- Equipamiento privado	0,5
- Comercial	1
- Hostelería y ocio	1
- Abastecimiento de combustible	4
- Oficinas.....	0,6
Determinaciones de Gestión.-	
Sistema de Actuación.- Compensación.	
Orden de Prioridad.- 2º.	
Condiciones de Ordenación.-	
Deberán respetarse las condiciones de ordenación reflejadas en la ficha del Tomo de Gestión.	
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.	

³ Con relación al uso predominante del área de reparto (vivienda unifamiliar libre).

- Del uso genérico equipamientos

Bienestar social.
Deportivo.
Docente.
Religioso.
Sanitario.
Servicios Administrativos.
Sociocultural.
Zonas verdes.
- Del uso genérico abastecimiento y consumo

Gran comercio especializado y Gran almacén.
Pequeño y mediano comercio.
Hostelería y ocio.
Oficinas.
Abastecimiento de combustible (previa autorización de la Comisión de Gobierno Municipal).
- d) Usos prohibidos.-

- Del uso genérico residencia y estancia.-

Residencias colectivas, cuarteles.

- Del uso genérico equipamientos.-

Cementerio y funerario.
Servicios Administrativos.
Instalaciones militares.
Mataderos.

- Del uso genérico infraestructuras.-

Estación depuradora.
Estaciones de mercancías.

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 Parciales 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 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.

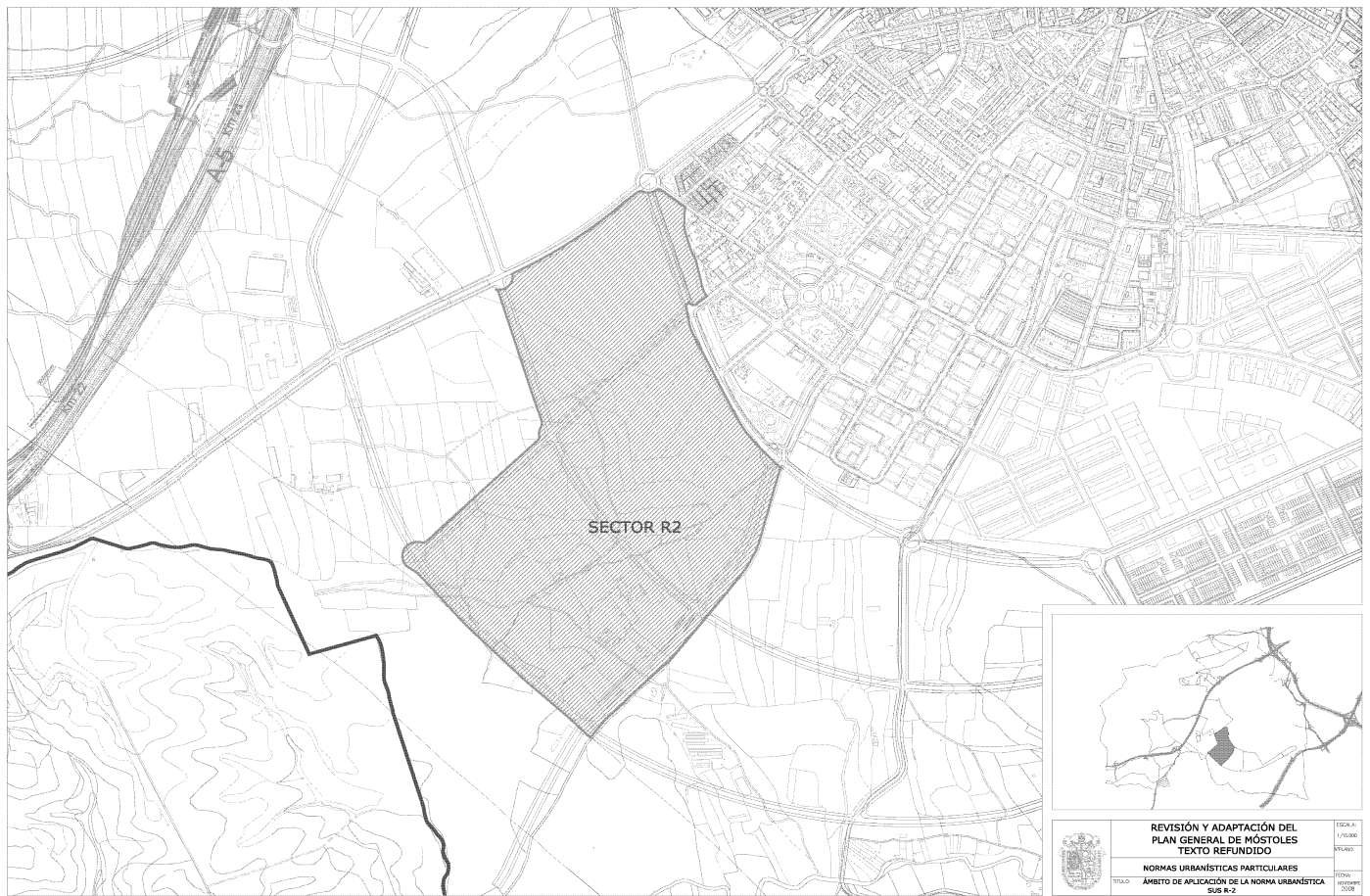
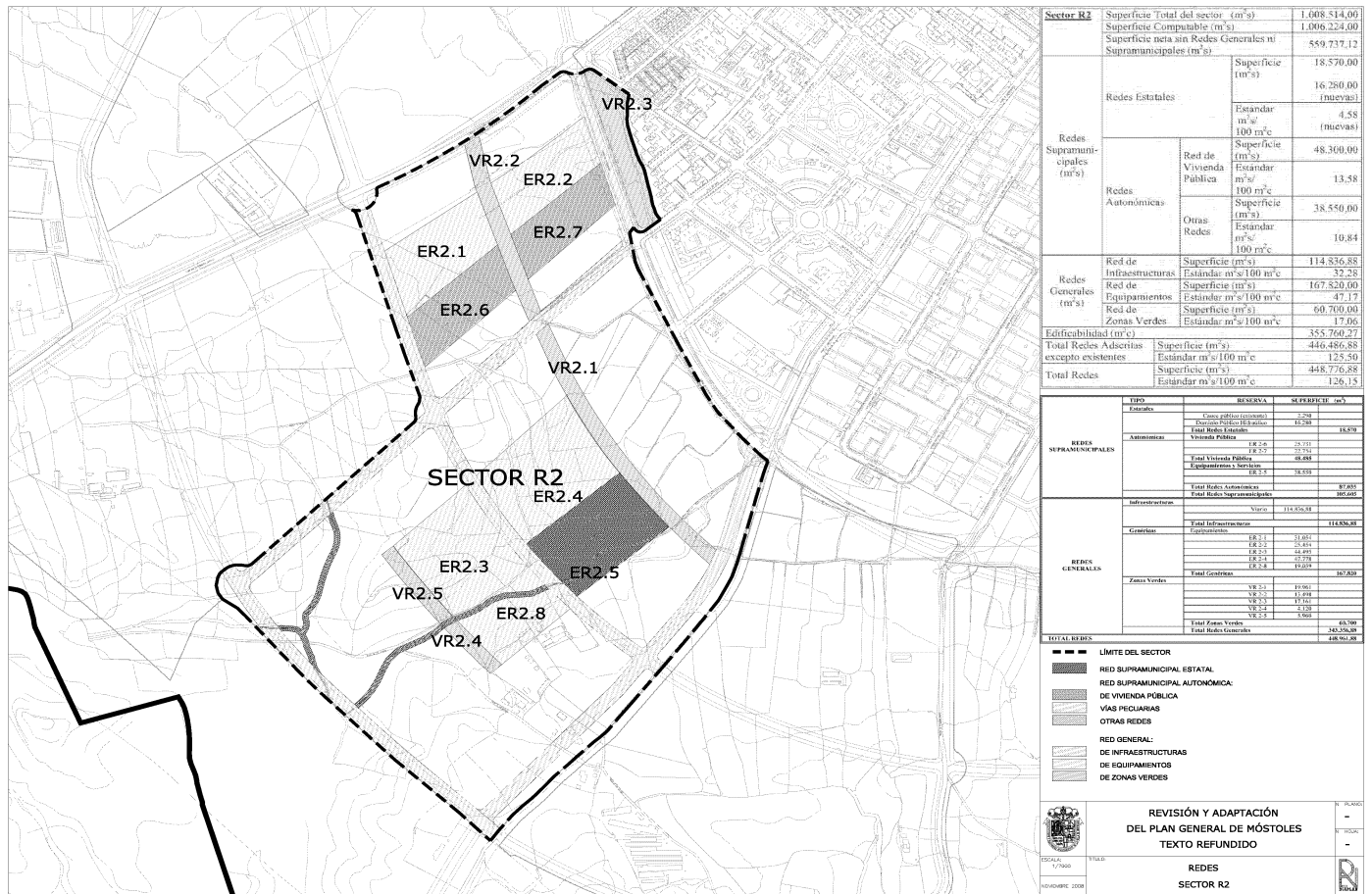
Los Planes Parciales aplicarán las medidas previstas en el estudio acústico del Plan General, debiendo realizar en cualquier caso los estudios acústicos específicos que permitan valorar de manera más detallada las condiciones y medidas a aplicar.

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.



Objeto.- Establece las determinaciones necesarias para el desarrollo del sector SUS-R3 del suelo urbanizable sectorizado del Plan General de Móstoles.

Características básicas del sector.-

- Superficie total del Sector..... 739.348,00 m².
- Superficie computable del Sector 739.348,00 m².
- Superficie de redes adscritas (excepto las existentes) 328.180,21 m².
- Superficie total de redes adscritas..... 328.180,21 m².
- Superficie neta del sector (sin redes generales ni supramunicipales)..... 411.167,79 m².

(Ver cuadro en Anexo a esta Ordenanza).

Determinaciones de Aprovechamiento.-

Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto.- 0,24 m²/m² (expresado en vivienda unifamiliar) 0,3377 (expresado en el uso global del sector)

Aprovechamiento Unitario del sector.- 0,3537 m²/m² (expresado en el uso global)

Aprovechamiento Total.- 261.500,28 m² (expresado en el uso global del Sector).
185.872,09 m²c (expresado en vivienda unifamiliar libre).

Edificabilidad Total.- 261.500,28 m²c.

Edificabilidad según uso.-

- Uso residencial unifamiliar libre 113.010,23 m²c.
- Uso residencial multifamiliar libre 35.129,82 m²c.
- Uso residencial multifamiliar protegida PL..... 23.286,62 m²c.
- Uso residencial multifamiliar protegida PB 86.244,65 m²c.
- Uso comercial 3.828,96 m²c.

Altura máxima.- Será fijada por el Plan Parcial respetando los límites establecidos por la legislación vigente.

Número de viviendas de referencia.-

- Libres Unifamiliares 739
- Libres Multifamiliares 293
- Protegidas PL 210
- Protegidas PB..... 862

TOTAL 2.104

Determinaciones de uso.-

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

a) Uso global.-

Residencial unifamiliar-multifamiliar mixto. Integrado por los siguientes usos pormenorizados en los porcentajes que se indican:

- Residencial unifamiliar libre 43,22%
- Residencial multifamiliar libre en condominio..... 13,43%
- Residencial multifamiliar protegida PL 8,91%
- Residencial multifamiliar protegida PB 32,98%
- Comercial..... 1,46%

b) Uso predominante.-

Residencial unifamiliar libre.

c) Usos permitidos en edificio exclusivo.-

- *Del uso genérico residencia y estancia*

- Residencial unifamiliar libre.
- Residencial multifamiliar libre.
- Residencial multifamiliar protegido.
- Hotelero.
- Residencias colectivas.

Coefficientes de homogeneización de los diferentes usos admitidos en edificio exclusivo.-⁴	
- Residencial unifamiliar libre	1
- Residencial multifamiliar libre en condominio	1
- Residencial multifamiliar protegida PL.....	0,53
- Residencial multifamiliar protegida PB	0,25
- Hotelero	0,6
- Residencias colectivas	0,5
- Equipamiento privado	0,5
- Comercial	1
- Hostelería y ocio	1
- Abastecimiento de combustible	4
- Oficinas.....	0,6
Determinaciones de Gestión.-	
Sistema de Actuación.- Compensación.	
Orden de Prioridad.- 2º.	
Condiciones de Ordenación.-	
Deberán respetarse las condiciones de ordenación reflejadas en la ficha del Tomo de Gestión.	
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 de los sectores R1, R2, R3, R4, R5 y P5. Deberá asumir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.	

⁴ Con relación al uso predominante del área de reparto (vivienda unifamiliar libre).

- Del uso genérico equipamientos

Bienestar social.
Deportivo.
Docente.
Religioso.
Sanitario.
Servicios Administrativos.
Sociocultural.
Zonas verdes.
- Del uso genérico abastecimiento y consumo

Gran comercio especializado y Gran almacén.
Pequeño y mediano comercio.
Hostelería y ocio.
Oficinas.
Abastecimiento de combustible (previa autorización de la Comisión de Gobierno Municipal).
- d) Usos prohibidos.-

- Del uso genérico residencia y estancia.-

Residencias colectivas, cuarteles.

- Del uso genérico equipamientos.-

Cementerio y funerario.
Servicios Administrativos.
Instalaciones militares.
Mataderos.

- Del uso genérico infraestructuras.-

Estación depuradora.
Estaciones de mercancías.

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 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.

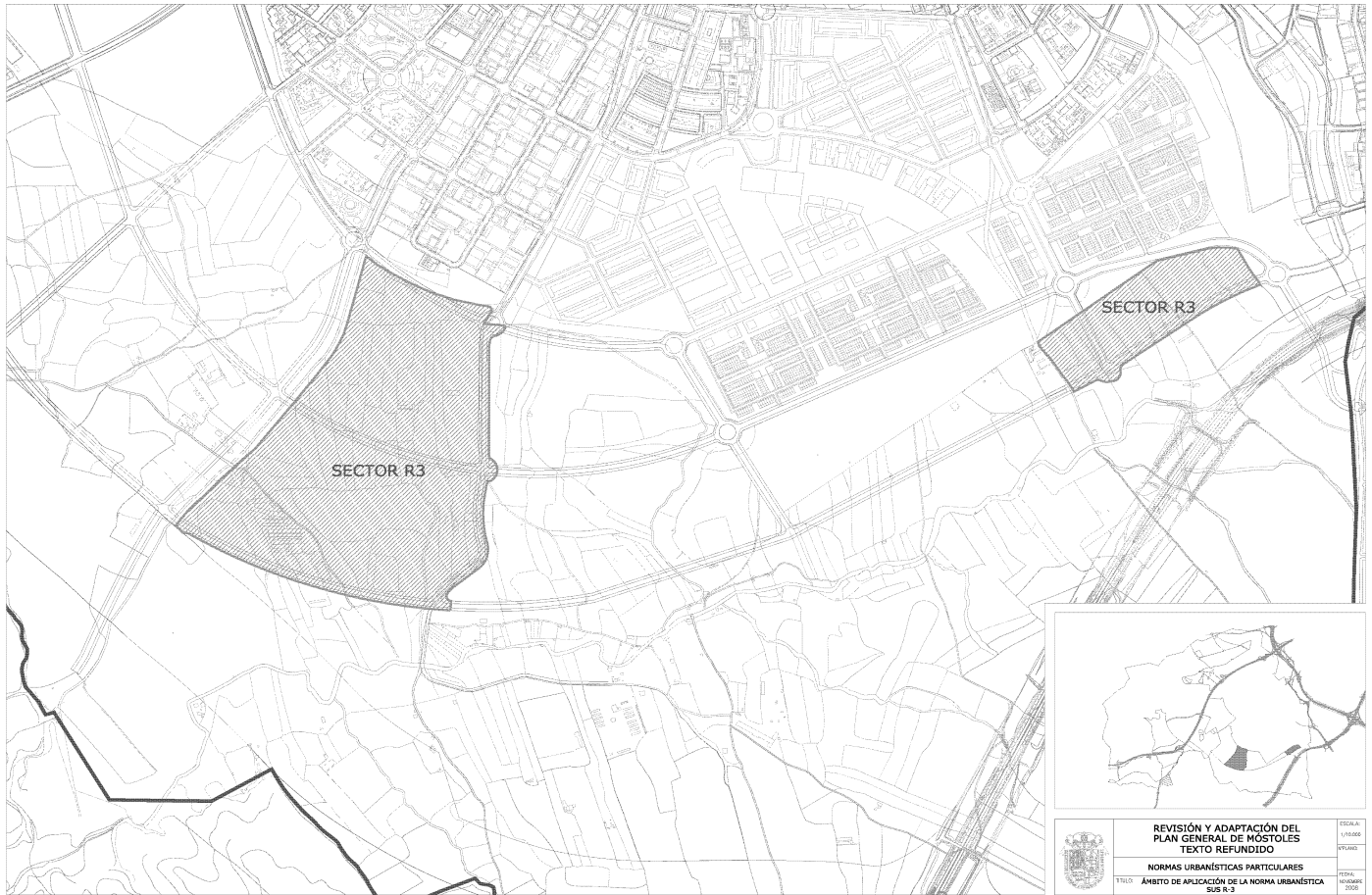
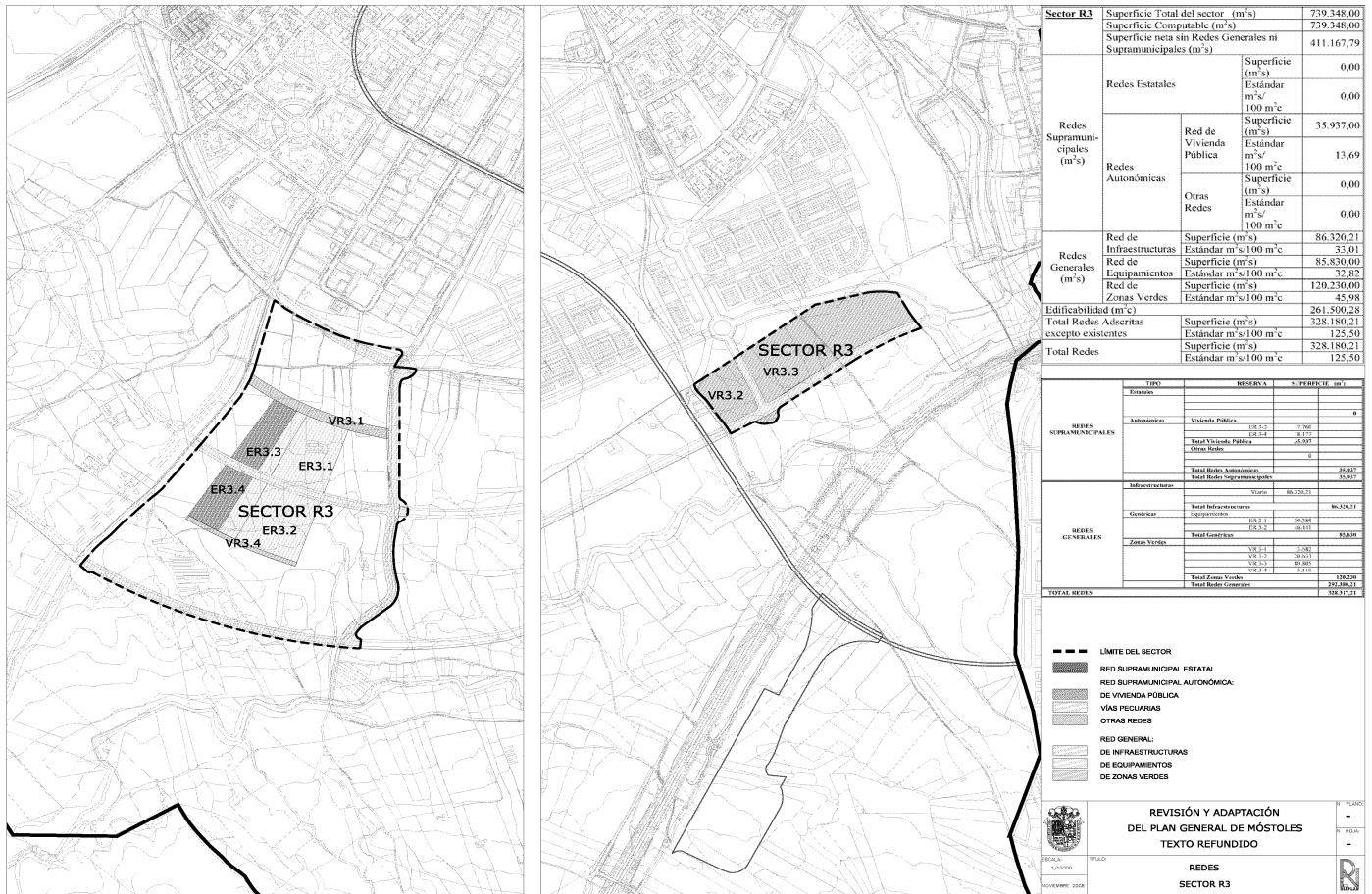
Los Planes Parciales aplicarán las medidas previstas en el estudio acústico del Plan General, debiendo realizar en cualquier caso los estudios acústicos específicos que permitan valorar de manera más detallada las condiciones y medidas a aplicar.

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.



Objeto.- Establece las determinaciones necesarias para el desarrollo del sector SUS-R4 del suelo urbanizable sectorizado del Plan General de Móstoles.

Características básicas del sector.-

- Superficie total del Sector..... 713.811,00 m².
- Superficie computable del Sector 712.713,00 m².
- Superficie de redes adscritas (excepto las existentes) 303.867,92 m² (*).
- Superficie total de redes adscritas..... 304.965,92 m².
- Superficie neta del sector (sin redes generales ni supramunicipales)..... 408.845,08 m².

(Ver cuadro Anexo a esta Ordenanza).

Determinaciones de Aprovechamiento.-

Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto.- 0,24 m²/m² (expresado en vivienda unifamiliar).0,3232 (expresado en el uso global del sector)

Aprovechamiento Unitario del sector.- 0,3384 m²/m² (expresado en el uso global)

Aprovechamiento Total.- 241.159,18 m²c (expresado en el uso global del Sector).
179.104,78 m²c (expresado en vivienda unifamiliar libre).

Edificabilidad Total.- 241.159,18 m²c.

Edificabilidad según uso.-

- Uso residencial unifamiliar libre 113.010,23 m²c.
- Uso residencial multifamiliar libre 33.403,04 m²c.
- Uso residencial multifamiliar protegida PL..... 19.194,63 m²c.
- Uso residencial multifamiliar protegida PB 70.710,47 m²c.
- Uso comercial..... 3.707,47 m²c.

Altura máxima.- Será fijada por el Plan Parcial respetando los límites establecidos por la legislación vigente.

(*) Los suelos preexistentes no computables corresponden al dominio público hidráulico – 1.098 m².

Número de viviendas de referencia.-

- Libres Unifamiliares 746
- Libres Multifamiliares 278
- Protegidas PL 173
- Protegidas PB..... 707
- TOTAL 1.904

Determinaciones de uso.-

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

a) Uso global.-

Residencial unifamiliar-multifamiliar mixto. Integrado por los siguientes usos pormenorizados en los porcentajes que se indican:

- Residencial unifamiliar libre.....47,33%
- Residencial multifamiliar libre en condominio 13,85%
- Residencial multifamiliar protegida PL 7,96%
- Residencial multifamiliar protegida PB 29,32%
- Comercial..... 1,54%

b) Uso predominante.-

Residencial unifamiliar libre

c) Usos permitidos en edificio exclusivo.-

- *Del uso genérico residencia y estancia*

- Residencial unifamiliar libre.
- Residencial multifamiliar libre.
- Residencial multifamiliar protegido.
- Hotelero.
- Residencias colectivas.

Coefficientes de homogeneización de los diferentes usos admitidos en edificio exclusivo.⁵

- Residencial unifamiliar libre	1
- Residencial multifamiliar libre en condominio	1
- Residencial multifamiliar protegida PL.....	0,53
- Residencial multifamiliar protegida PB	0,25
- Hotelero	0,6
- Residencias colectivas	0,5
- Equipamiento privado	0,5
- Comercial	1
- Hostelería y ocio	1
- Abastecimiento de combustible.....	4
- Oficinas.....	0,6

Determinaciones de Gestión.-

Sistema de Actuación.- Compensación.
Orden de Prioridad.- 2º .

Condiciones de Ordenación.-

Deberán respetarse las condiciones de ordenación reflejadas en la ficha del Tomo de Gestión.

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 de los sectores R1, R2, R3, R4, R5 y P5. Deberá asumir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.

⁵ Con relación al uso predominante del área de reparto (vivienda unifamiliar libre).

- Del uso genérico equipamientos

Bienestar social.

Deportivo.

Docente.

Religioso.

Sanitario.

Servicios Administrativos.

Sociocultural.

Zonas verdes.
- Del uso genérico abastecimiento y consumo

Gran comercio especializado y Gran almacén.

Pequeño y mediano comercio.

Hostelería y ocio.

Oficinas.

Abastecimiento de combustible (previa autorización de la Comisión de Gobierno Municipal).

d) Usos prohibidos.-

- Del uso genérico residencia y estancia.-

Residencias colectivas, cuarteles.
- Del uso genérico equipamientos.-

Cementerio y funerario.

Servicios Administrativos.

Instalaciones militares.

Mataderos.
- Del uso genérico infraestructuras.-

Estación depuradora.

Estaciones de mercancías.

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

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.

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.

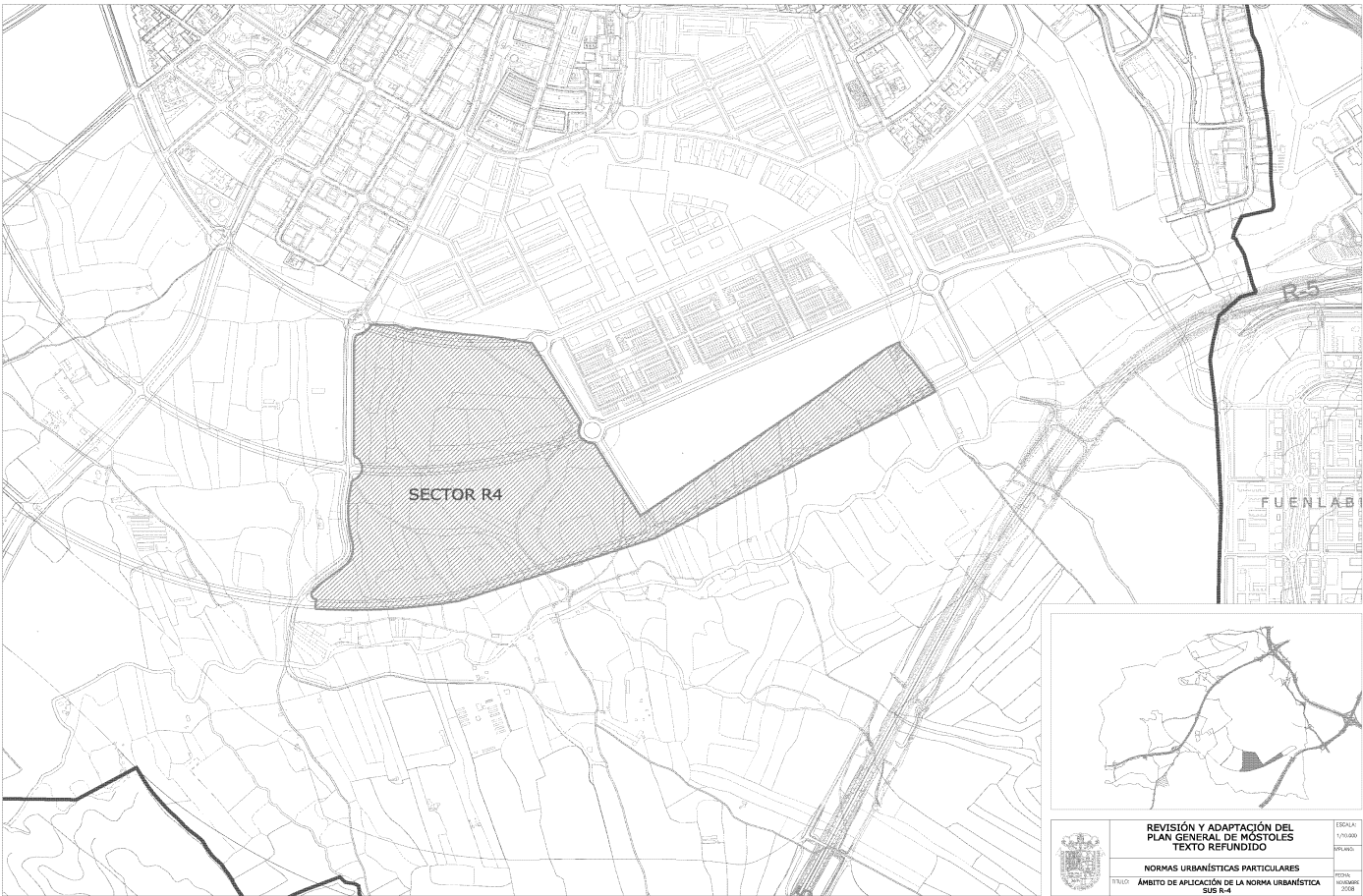
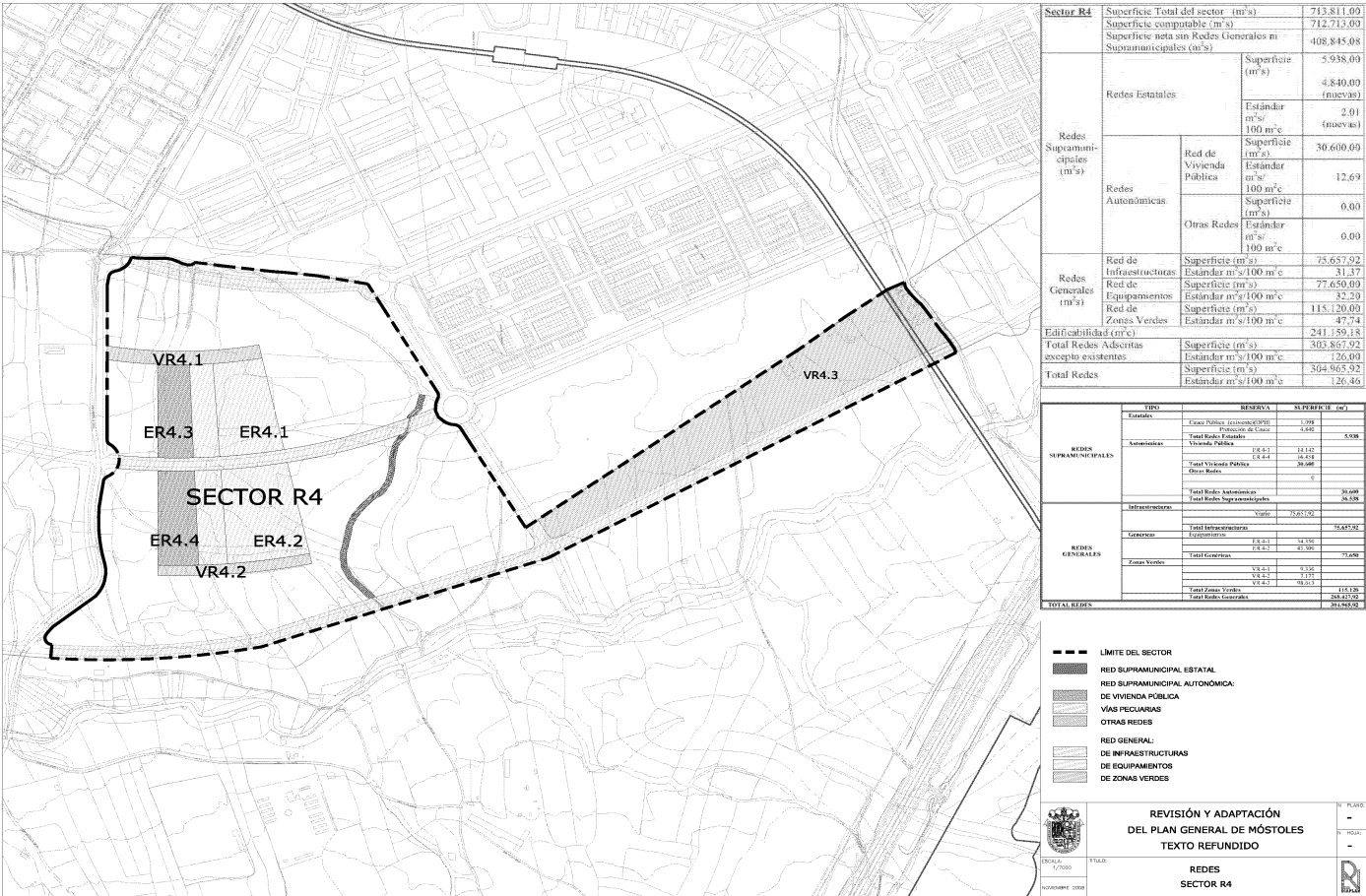
4.3. Deberá aportarse a la Confederación Hidrográfica del Tajo, para su conformidad, un estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles con periodo de retorno 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.



NORMA URBANÍSTICA NU-SUS-R5

Objeto.- Establece las determinaciones necesarias para el desarrollo del sector SUS-R5 del suelo urbanizable sectorizado del Plan General de Móstoles.

Características básicas del sector.-

- Superficie total del Sector..... 1.180.502,00 m².
- Superficie computable del Sector 1.177.702,00 m².
- Superficie de redes adscritas (excepto las existentes) 414.798,00 m².
- Superficie total de redes adscritas..... 417.598,00 m².
- Superficie neta del sector (sin redes generales ni supramunicipales)..... 762.904,00 m².

(Ver cuadro Anexo a esta Ordenanza).

Determinaciones de Aprovechamiento.-

Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto.- 0,24 m²/m² (expresado en vivienda unifamiliar) 0,2881 (expresado en el uso global del sector)

Aprovechamiento Unitario del sector.- 0,2752 m²/m² (expresado en el uso global)

Aprovechamiento Total.- 324.060,04 m² c (expresado en el uso global del Sector).
269.976,60 m² c (expresado en vivienda unifamiliar libre).

Edificabilidad Total.- 324.060,04 m² c.

Edificabilidad según uso.-

- Uso residencial unifamiliar libre 170.502,00 m² c.
- Uso residencial multifamiliar libre 228.427,20 m² c.
- Uso residencial multifamiliar protegida PL..... 50.276,77 m² c.
- Uso residencial multifamiliar protegida PB 40.604,78 m² c.
- Uso comercial 4.751,59 m² c.

Altura máxima.- Será fijada por el Plan Parcial respetando los límites establecidos por la legislación vigente.

(*) Los suelos preexistentes no computables corresponden al dominio público hidráulico – 2.800 m².

Número de viviendas de referencia.-

- Libres Unifamiliares 1.493
- Libres Multifamiliares 0
- Protegidas PL 453
- Protegidas PB..... 406
- TOTAL 2.352

Determinaciones de uso.-

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

a) Uso global.-

Residencial unifamiliar-multifamiliar mixto. Integrado por los siguientes usos pormenorizados en los porcentajes que se indican:

- Residencial unifamiliar libre.....70,49%
- Residencial multifamiliar libre.....0%
- Residencial multifamiliar protegida PL15,51%
- Residencial multifamiliar protegida PB12,53%
- Comercial.....1,47%

b) Uso predominante.-

Residencial unifamiliar libre.

c) Usos permitidos en edificio exclusivo.-

- Del uso genérico residencia y estancia

- Residencial unifamiliar libre.
- Residencial multifamiliar libre.
- Residencial multifamiliar protegido.
- Hotelero.
- Residencias colectivas.

- Del uso genérico equipamientos

- Bienestar social.
- Deportivo.
- Docente.
- Religioso.
- Sanitario.
- Servicios Administrativos.

- Sociocultural.
Zonas verdes.

-

Del uso genérico abastecimiento y consumo

Pequeño y mediano comercio.
Hostelería y ocio.
Oficinas.

-

Abastecimiento de combustible (previa autorización de la Comisión de Gobierno Municipal).

d) Usos prohibidos.-

-

Del uso genérico residencia y estancia.-

Residencias colectivas, cuarteles.

-

Del uso genérico equipamientos.-

Cementerio y funerario.
Servicios Administrativos
Instalaciones militares
Mataderos

-

Del uso genérico infraestructuras.-

Estación depuradora.
Estaciones de mercancías.

Coefficientes de homogeneización de los diferentes usos admitidos en edificio exclusivo.-⁶

-	Residencial unifamiliar libre	1
-	Residencial multifamiliar libre en condominio	1
-	Residencial multifamiliar protegida PL	0,53
-	Residencial multifamiliar protegida PB	0,25
-	Hotelero	0,6
-	Residencias colectivas	0,5
-	Equipamiento privado	0,5
-	Comercial	1
-	Hostelería y ocio	1
-	Abastecimiento de combustible	4
-	Oficinas	0,6

⁶ Con relación al uso predominante del área de reparto (vivienda unifamiliar libre).

Determinaciones de Gestión.-

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

Condiciones de Ordenación.-

Deberán respetarse las condiciones de ordenación reflejadas en la ficha del Tomo de Gestión.

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 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.

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.

Determinaciones en relación a la aplicación de la Ley 2/002, 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.

- 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.

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

Además de las condiciones explicitadas en páginas anteriores, 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.



NORMA URBANÍSTICA NU-SUS-P1

Objeto.- Establece las determinaciones necesarias para el desarrollo del sector SUS-P1 del suelo urbanizable sectorizado del Plan General de Móstoles.

Características básicas del sector.-

- Superficie total del Sector.....648.687,00 m².
- Superficie computable del Sector648.687,00 m².
- Superficie de redes adscritas (excepto las existentes)217.410,00 m².
- Superficie total de redes adscritas.....217.410,00 m².
- Superficie neta del sector (sin redes generales ni supramunicipales).....431.277,00 m².

(Ver cuadro Anexo a esta Ordenanza).

Determinaciones de Aprovechamiento.-

Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto.- 0,24 m²/m² (expresado en vivienda unifamiliar) 0,4160 (expresado en el uso global del sector)

Aprovechamiento Unitario del sector.- 0,4038 m²/m² (expresado en el uso global)

Aprovechamiento Total.- 261.955,46 m²c (expresado en el uso global del Sector).
151.144,07 m²c (expresado en vivienda unifamiliar libre).

Edificabilidad Total.- 261.955,46 m²c.

Edificabilidad según uso.-

- Uso industria pequeña y mediana 51.059,22 m²c.
- Uso gran industria 39.116,09 m²c.
- Uso almacenes 44.865,92 m²c.
- Uso comercio industrial/industria escarparte 60.436,04 m²c.
- Uso terciario productivo y oficinas.....66.478,20 m²c.

Altura máxima.- Será fijada por el Plan Parcial respetando los límites establecidos en la legislación vigente.

Parcela mínima.- 2.000 m².

Ocupación máxima.- 70%.

Determinaciones de uso.-

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

a) Uso global.-

Productivo 1. Integrado por los siguientes usos pormenorizados en los porcentajes que se indican:

- Industria pequeña y mediana.....19,49%
- Gran industria.....14,93%
- Almacenes.....17,13%
- Comercio industrial/industria escarparte.....23,07%
- Terciario productivo y oficinas.....25,38%

b) Uso predominante.-

Industria, talleres y almacenes.

c) Usos permitidos en edificio exclusivo.-

- *Del uso genérico residencia y estancia*
Hotelero en el centro de servicios del polígono.
- *Del uso genérico equipamientos*
Deportivo.
Docente (Investigación y desarrollo).
- *Del uso genérico productivo*
Industria talleres y almacenes.
Terciario productivo servicios.
Comercio industrial.
Abastecimiento de combustible (previo acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal).

- *Del uso genérico red viaria*

Aparcamientos.

- *Del uso genérico infraestructuras*

Subestaciones, transformadores.
Transporte.

d) Usos prohibidos.-

- *Del uso genérico residencia y estancia.-*
Residencial.
Hotelero (excepto en el centro de servicios).
Residencias colectivas.
- *Del uso genérico equipamientos.-*
Bienestar social.
Cementerio y funerario.
Docente (excepto centros de investigación y docente relacionado con el uso productivo).
Religioso.
Sanitario (excepto clínicas de urgencia al servicio del uso productivo).

Coefficientes de homogeneización de los diferentes usos admitidos en edificio exclusivo.-⁷

-	Pequeña y mediana industria	0,55
-	Gran industria	0,5
-	Almacenes	0,475
-	Comercio industrial	0,7
-	Terciario productivo y servicios	0,6
-	Abastecimiento de combustible.....	4
-	Equipamiento privado	0,5
-	Hotelero	0,6

Determinaciones de Gestión.-

Sistema de Actuación.- Compensación.
Orden de Prioridad.- 2º.

Condiciones de Ordenación.-

Deberán respetarse las condiciones de ordenación reflejadas en la ficha del Tomo de Gestión.
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.

⁷ Con relación al uso predominante del área de reparto (vivienda unifamiliar libre).

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.

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

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.

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:

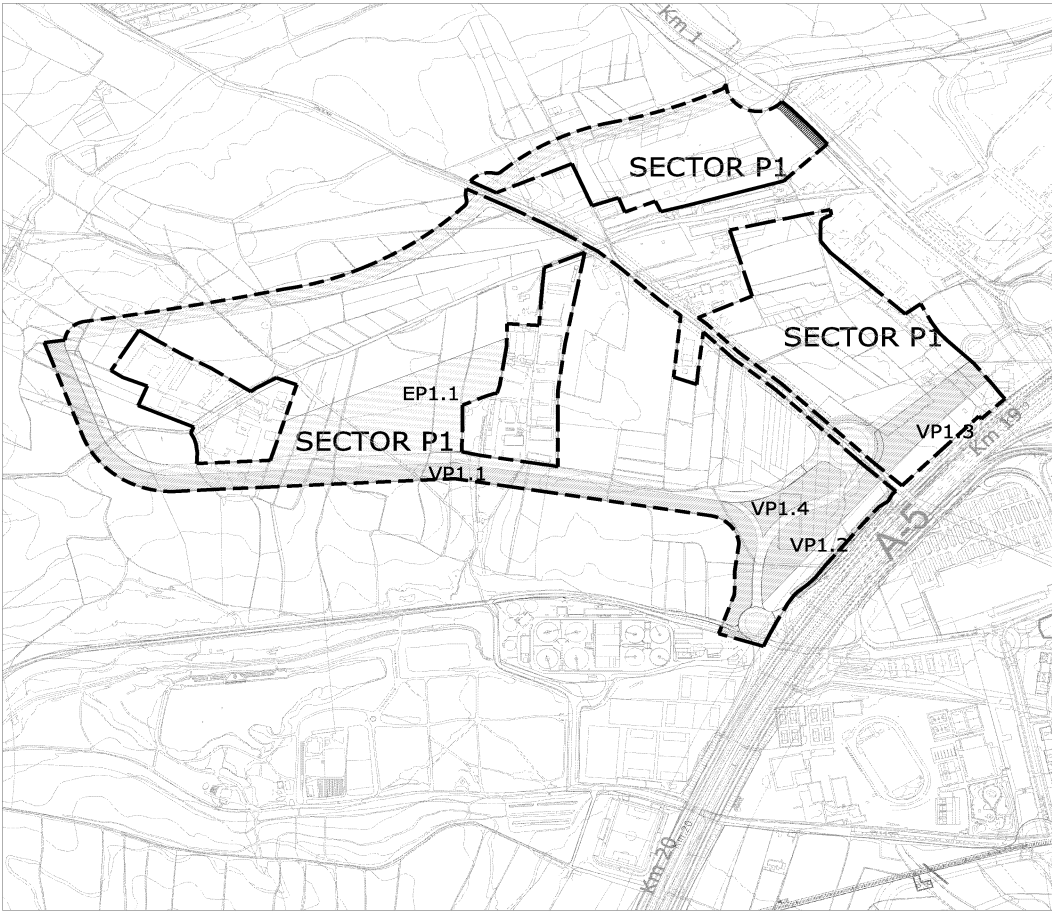
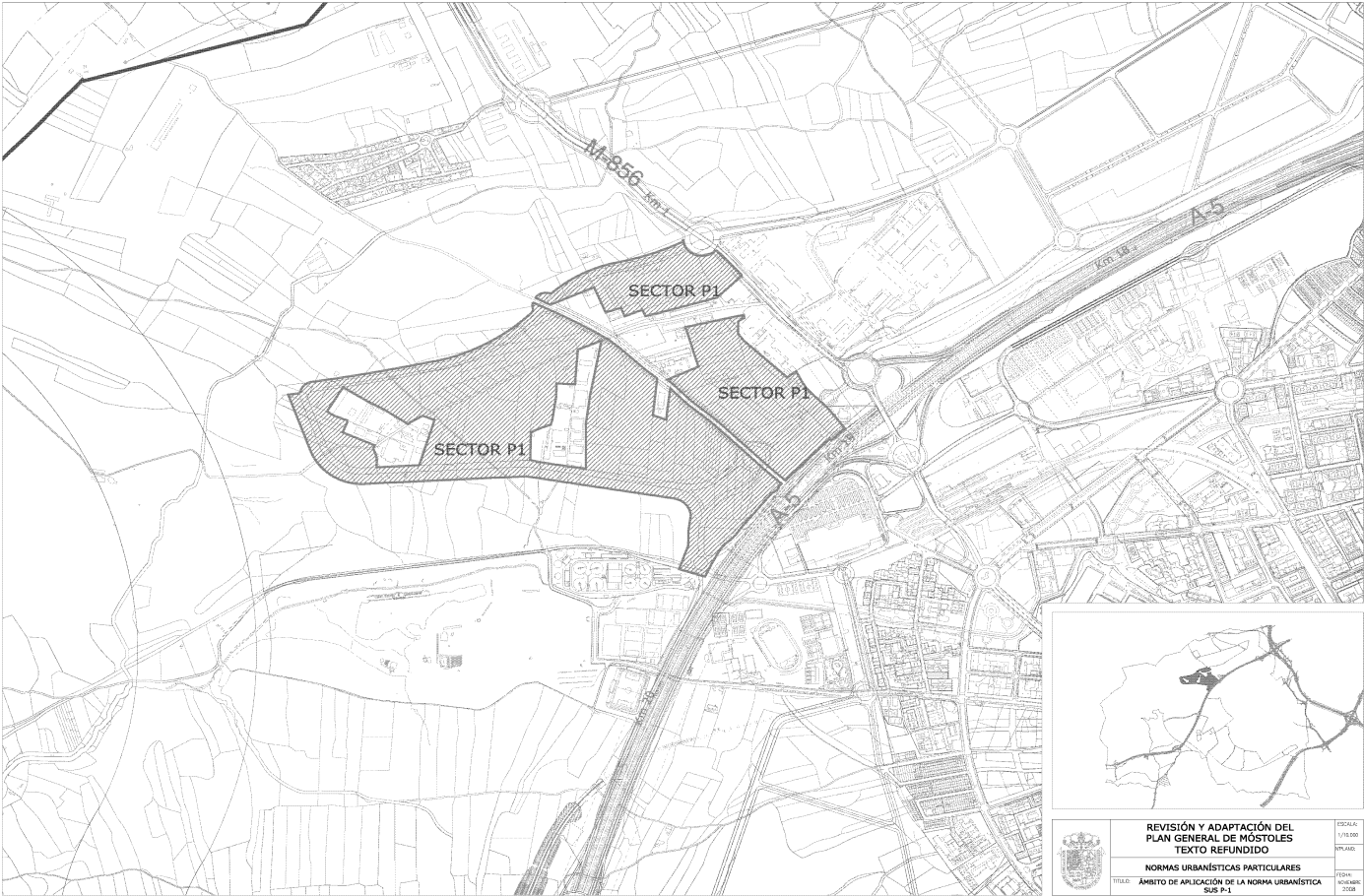
- Antiguo vertedero municipal del Camino de Pajarillas, Polígono 22, Parcela 34 (en la parte que se incluye en el Sector).
- Actividades industriales del Polígono Pajarillas incluidas dentro del ámbito de aplicación del Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, por el que se establece la relación de actividades 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 páginas anteriores, 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.



Sector P1	Superficie Total del sector (m ² s)	648.687,00
	Superficie Computable (m ² s)	648.687,00
	Superficie neta sin Redes Generales ni Supramunicipales (m ² s)	431.277,00
Redes Supramunicipales (m²s)	Redes Estatales	Superficie (m ² s) Estándar m ² /100 m ² c 0,00
	Redes Autonómicas	Superficie (m ² s) Estándar m ² /100 m ² c 0,00
	Redes de Vivienda Pública	Superficie (m ² s) Estándar m ² /100 m ² c 0,00
	Otras Redes	Superficie (m ² s) Estándar m ² /100 m ² c 7.850,00
Redes Generales (m²s)	Red de Infraestructuras	Superficie (m ² s) Estándar m ² /100 m ² c 81.240,00
	Red de Equipamientos	Superficie (m ² s) Estándar m ² /100 m ² c 46.140,00
	Red de Zonas Verdes	Superficie (m ² s) Estándar m ² /100 m ² c 17,61
	Edificabilidad (m ² c)	Superficie (m ² s) Estándar m ² /100 m ² c 31,37
Total Redes Adscritas excepto existentes	Superficie (m ² s)	261.955,46
	Estándar m ² /100 m ² c	83,00
	Superficie (m ² s)	217.410,00
Total Redes	Superficie (m ² s)	217.410,00
	Estándar m ² /100 m ² c	83,00

TIPO	RESERVA	RESERVA (m ² s)
REDES SUPRAMUNICIPALES	Estados	
	Estados	
	Vivienda Pública	
	Otras Redes	
REDES GENERALES	Infraestructuras	
	Equipamientos	
	Zonas Verdes	
	Edificabilidad	
TOTAL REDES		

--- LIMITE DEL SECTOR

RED SUPRAMUNICIPAL ESTATAL

RED SUPRAMUNICIPAL AUTONÓMICA

VIVIENDA PÚBLICA

VÍAS PEQUEÑAS

OTRAS REDES

RED GENERAL:

DE INFRAESTRUCTURAS

DE EQUIPAMENTOS

DE ZONAS VERDES

REDES

SECTOR P1

ESCALA: 1/10.000
FECHA: 2008

NORMA URBANÍSTICA NU-SUS-P2

Objeto.- Establece las determinaciones necesarias para el desarrollo del sector SUS-P2 del suelo urbanizable sectorizado del Plan General de Móstoles.

Características básicas del sector.-

- Superficie total del Sector.....987.704,00 m².
- Superficie computable del Sector972.548,00 m².
- Superficie de redes adscritas (excepto las existentes)325.928,00 m² (*).
- Superficie total de redes adscritas.....339.084,00 m².
- Superficie neta del sector (sin redes generales ni supramunicipales)646.620,00 m².

(Ver plano Anexo a esta Ordenanza).

Determinaciones de Aprovechamiento.-

Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto.- 0,24 m²/m² (expresado en vivienda unifamiliar)0,4159 (expresado en el uso global del sector)

Aprovechamiento Unitario del sector.- 0,4038 m²/m² (expresado en el uso global)

Aprovechamiento Total.- 392.701,34 m²c (expresado en el uso global del Sector).
226.603,68 m²c (expresado en vivienda unifamiliar libre).

Edificabilidad Total.- 392.701,34 m² c.

Edificabilidad según uso.-

- Uso industria pequeña y mediana 117.833,92 m²c.
- Uso gran industria73.872,80 m² c.
- Uso almacenes29.768,57 m² c.
- Uso comercio industrial/industria escarparte 79.829,24 m²c.
- Uso terciario productivo y oficinas.....91.396,82 m²c.

Altura máxima.- Será fijada por el Plan Parcial respetando los límites establecidos en la legislación vigente.

Parcela mínima.- 2.000 m².

Ocupación máxima.- 70%.

(*) Los suelos no computables a efectos de aprovechamiento corresponden a:

- Dominio público hidráulico – 4.217 m².
- Carreteras existentes de la Comunidad de Madrid – 8.939 m².

Determinaciones de uso.-

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

a) Uso global.-

Productivo 1. Integrado por los siguientes usos pormenorizados en los porcentajes que se indican:

- Industria pequeña y mediana.....30,01%
- Gran industria.....18,84%
- Almacenes.....7,58%
- Comercio industrial/industria escarparte20,33%
- Terciario productivo y oficinas23,27%

b) Uso predominante.-

Industria, talleres y almacenes.

c) Usos permitidos en edificio exclusivo.-

- *Del uso genérico residencia y estancia*
Hotelero en el centro de servicios del polígono.
- *Del uso genérico equipamientos*
Deportivo.
Docente (Investigación y desarrollo).
- *Del uso genérico productivo*
Industria talleres y almacenes.
Terciario productivo servicios.
Comercio industrial.
Abastecimiento de combustible (previo acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal).
- *Del uso genérico red viaria*
Aparcamientos.
- *Del uso genérico infraestructuras*
Subestaciones, transformadores.
Transporte.

d) Usos prohibidos.-

- *Del uso genérico residencia y estancia.-*
Residencial.
Hotelero (excepto en el centro de servicios).
Residencias colectivas.
- *Del uso genérico equipamientos.-*
Bienestar social.
Cementerio y funerario.
Docente (excepto centros de investigación y docente relacionado con el uso productivo).
Religioso.
Sanitario (excepto clínicas de urgencia al servicio del uso productivo).

Coefficientes de homogeneización de los diferentes usos admitidos en edificio exclusivo.-⁸

- Hotelero	0,6
- Pequeña y mediana industria	0,55
- Gran industria	0,5
- Almacenes	0,475
- Comercio industrial	0,7
- Terciario productivo y servicios	0,6
- Abastecimiento de combustible.....	4

Determinaciones de Gestión.-

Sistema de Actuación.- Pública, Expropiación.
Orden de Prioridad.- 1º.

Condiciones de Ordenación.-

Deberán respetarse las condiciones de ordenación reflejadas en la ficha del Tomo de Gestión.

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 adaptarla a la estructura urbana propuesta.

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.

⁸ Con relación al uso predominante del área de reparto (vivienda unifamiliar libre).

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.

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.

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 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.

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.

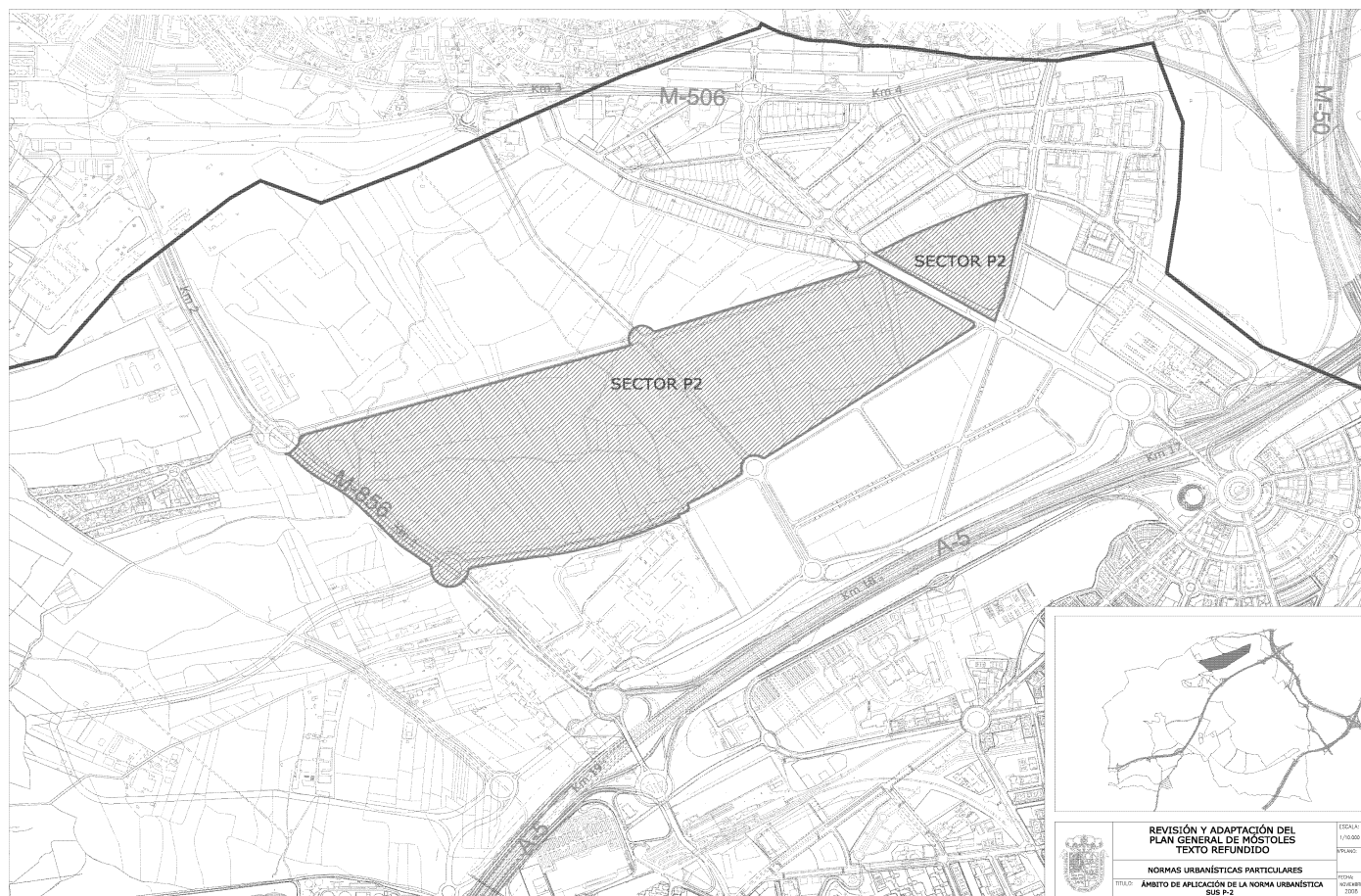
En la fase de aprobación inicial del Plan Parcial se incluirá como anexo un estudio de caracterización de suelos para ser informado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio dirigido a establecer el blanco ambiental en la situación preoperacional del ámbito. En dicha caracterización 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 páginas anteriores, deberá cumplirse las siguientes.

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.



NORMA URBANÍSTICA NU-SUS-P3

Objeto.- Establece las determinaciones necesarias para el desarrollo del sector SUS-P3 del suelo urbanizable sectorizado del Plan General de Móstoles.

Características básicas del sector.-

- Superficie total del Sector.....713.350,00 m².
- Superficie computable del Sector703.900,00 m².
- Superficie de redes adscritas (excepto las existentes)235.925,00 m² (*).
- Superficie total de redes adscritas.....245.735,00 m².
- Superficie neta del sector (sin redes generales ni supramunicipales).....467.975,00 m².

(Ver cuadro Anexo a esta Ordenanza).

Determinaciones de Aprovechamiento.-

Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto.- 0,24 m²/m² (expresado en vivienda unifamiliar) 0,4159 (expresado en el uso global del sector)

Aprovechamiento Unitario del sector.- 0,4038 m²/m² (expresado en el uso global)

Aprovechamiento Total.- 284.244,21 m²c (expresado en el uso global del Sector).
164.008,70 m²c (expresado en vivienda unifamiliar libre).

Edificabilidad Total.- 284.244,21 m²c.

Edificabilidad según uso.-

- Uso industria pequeña y mediana86.477,31 m²c.
- Uso gran industria18.168,88 m²c.
- Uso almacenes50.411,10 m²c.
- Uso comercio industrial/industria escarparte59.043,13 m²c.
- Uso terciario productivo y oficinas.....70.143,79 m²c.

Altura máxima.- Será fijada por el Plan Parcial respetando los límites establecidos en la legislación vigente.

Parcela mínima.- 2.000 m².

Ocupación máxima.- 70%.

(*) Los suelos no computables a efectos de aprovechamiento corresponden a:

- Dominio público hidráulico – 1.895 m².
- Carreteras existentes de la Comunidad de Madrid – 7.555 m².

Determinaciones de uso.-

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

a) Uso global.-

Productivo 1. Integrado por los siguientes usos pormenorizados en los porcentajes que se indican:

- Industria pequeña y mediana.....30,42%
- Gran industria.....6,39%
- Almacenes.....17,74%
- Comercio industrial/industria escarparte.....20,77%
- Terciario productivo y oficinas.....24,68%

b) Uso predominante.-

Industria, talleres y almacenes.

c) Usos permitidos en edificio exclusivo.-

- *Del uso genérico residencia y estancia*
Hotelero en el centro de servicios del polígono.
- *Del uso genérico equipamientos*
Deportivo.
Docente (Investigación y desarrollo).
- *Del uso genérico productivo*
Industria talleres y almacenes.
Terciario productivo servicios.
Comercio industrial.
Abastecimiento de combustible (previo acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal).
- *Del uso genérico red viaria*
Aparcamientos.
- *Del uso genérico infraestructuras*
Subestaciones, transformadores.
Transporte.

d) Usos prohibidos.-

- *Del uso genérico residencia y estancia.-*
Residencial.
Hotelero (excepto en el centro de servicios).
Residencias colectivas.
- *Del uso genérico equipamientos.-*
Bienestar social.
Cementerio y funerario.
Docente (excepto centros de investigación y docente relacionado con el uso productivo).
Religioso.
Sanitario (excepto clínicas de urgencia al servicio del uso productivo).

Coefficientes de homogeneización de los diferentes usos admitidos en edificio exclusivo.-⁹

- Hotelero	0,6
- Pequeña y mediana industria	0,55
- Gran industria	0,5
- Almacenes	0,475
- Comercio industrial	0,7
- Terciario productivo y servicios	0,6
- Abastecimiento de combustible.....	4

Determinaciones de Gestión.-

Sistema de Actuación.- Compensación.
Orden de Prioridad.- 1º.

Condiciones de Ordenación.-

Deberán respetarse las condiciones de ordenación reflejadas en la ficha del Tomo de Gestión.
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.

⁹ Con relación al uso predominante del área de reparto (vivienda unifamiliar libre).

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.

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.

- 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

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:

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 previsible 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.

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.

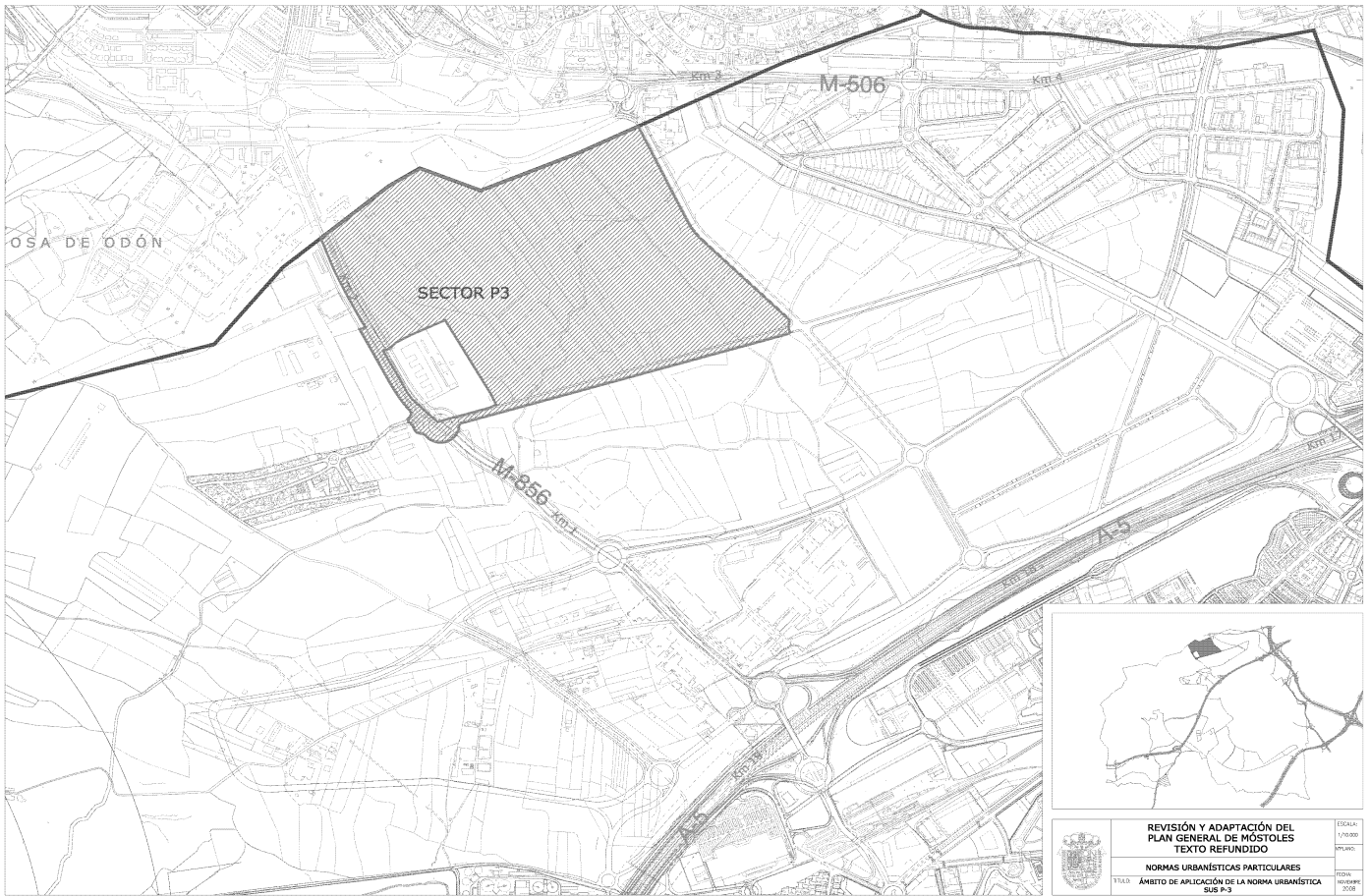
El Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta la existencia del ACU-3 y establecer la correspondiente coordinación.

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.



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 quien 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.

NORMA URBANÍSTICA NU-SUS-P4

Objeto.- Establece las determinaciones necesarias para el desarrollo del sector SUS-P4 del suelo urbanizable sectorizado del Plan General de Móstoles.

Características básicas del sector.-

- Superficie total del Sector.....271.495,00 m².
- Superficie computable del Sector.....270.372,00 m².
- Superficie de redes adscritas (excepto las existentes)..... 90.612,00 m² (*).
- Superficie total de redes adscritas.....91.735,00 m².
- Superficie neta del sector (sin redes generales ni supramunicipales)179.760,00 m².

(Ver cuadro Anexo a esta Ordenanza).

Determinaciones de Aprovechamiento.-

Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto.- 0,24 m²/m² (expresado en vivienda unifamiliar).0,4159 (expresado en el uso global del sector)

Aprovechamiento Unitario del sector.- 0,4038 m²/m² (expresado en el uso global)

Aprovechamiento Total.- 109.174,06 m²c (expresado en el uso global del Sector).
62.996,68 m²c (expresado en vivienda unifamiliar libre).

Edificabilidad Total.- 109.174,06 m²c.

Edificabilidad según uso.-

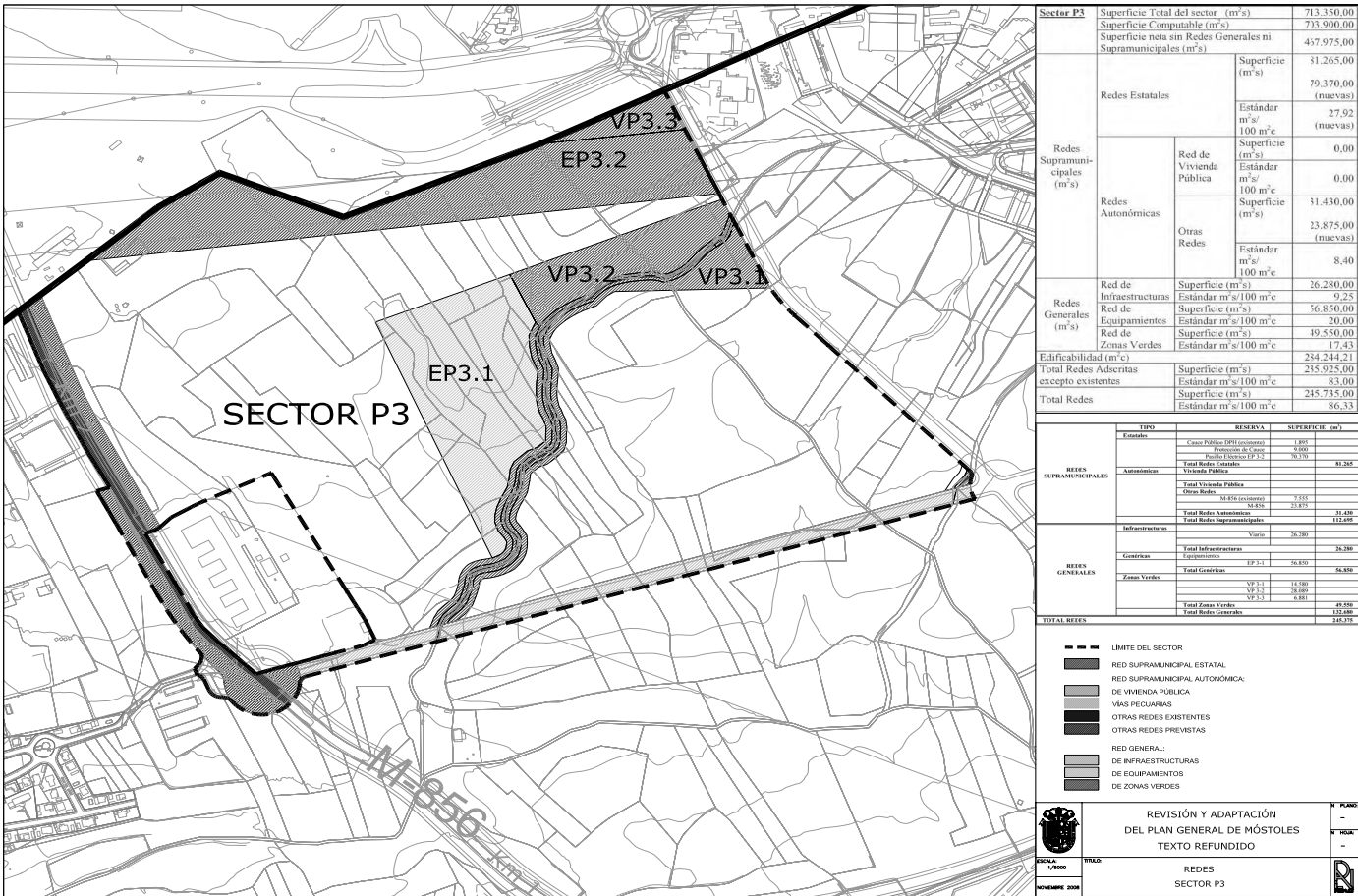
- Uso industria pequeña y mediana.....36.079,91 m²c.
- Uso gran industria.....17.639,07 m²c.
- Uso almacenes.....12.095,36 m²c.
- Uso comercio industrial/industria escaparate25.720,64 m²c.
- Uso terciario productivo y oficinas.....17.639,07 m²c.

Altura máxima.- Será fijada por el Plan Parcial respetando los límites establecidos en la legislación vigente.

Parcela mínima.- 2.000 m².

Ocupación máxima.- 70%.

(*) Los suelos no computables a efectos de aprovechamiento corresponden a dominio público hidráulico - 1.123 m².



Determinaciones de uso.-

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

a) Uso global.-

Productivo 1. Integrado por los siguientes usos pormenorizados en los porcentajes que se indican:

- Industria pequeña y mediana33,05%
- Gran industria16,16%
- Almacenes11,08%
- Comercio industrial/industria escaparete.....23,56%
- Terciario productivo y oficinas.....16,16%

b) Uso predominante.-

Industria, talleres y almacenes.

c) Usos permitidos en edificio exclusivo.-

- *Del uso genérico residencia y estancia*

Hotelero en el centro de servicios del polígono.

- *Del uso genérico equipamientos*

Deportivo.

Docente (Investigación y desarrollo).

- *Del uso genérico productivo*

Industria talleres y almacenes.

Terciario productivo servicios.

Comercio industrial.

Abastecimiento de combustible (previo acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal).

- *Del uso genérico red viaria*

Aparcamientos.

- *Del uso genérico infraestructuras*

Subestaciones, transformadores.
Transporte.

d) Usos prohibidos.-

- *Del uso genérico residencia y estancia.-*

Residencial.

Hotelero (excepto en el centro de servicios).

Residencias colectivas.

- *Del uso genérico equipamientos.-*

Bienestar social.

Cementerio y funerario.

Docente (excepto centros de investigación y docente relacionado con el uso productivo).

Religioso.

Sanitario (excepto clínicas de urgencia al servicio del uso productivo).

Coefficientes de homogeneización de los diferentes usos admitidos en edificio exclusivo.¹⁰

- Hotelero0,6
- Pequeña y mediana industria0,55
- Gran industria0,5
- Almacenes0,475
- Comercio industrial0,7
- Terciario productivo y servicios.....0,6
- Abastecimiento de combustible.....4

Determinaciones de Gestión.-

Sistema de Actuación.- Compensación.

Orden de Prioridad.- 1º.

Condiciones de Ordenación.-

Deberán respetarse las condiciones de ordenación reflejadas en la ficha del Tomo de Gestión.

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.

¹⁰ Con relación al uso predominante del área de reparto (vivienda unifamiliar libre).

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.
- 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.

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 retomo de 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas.

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 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.

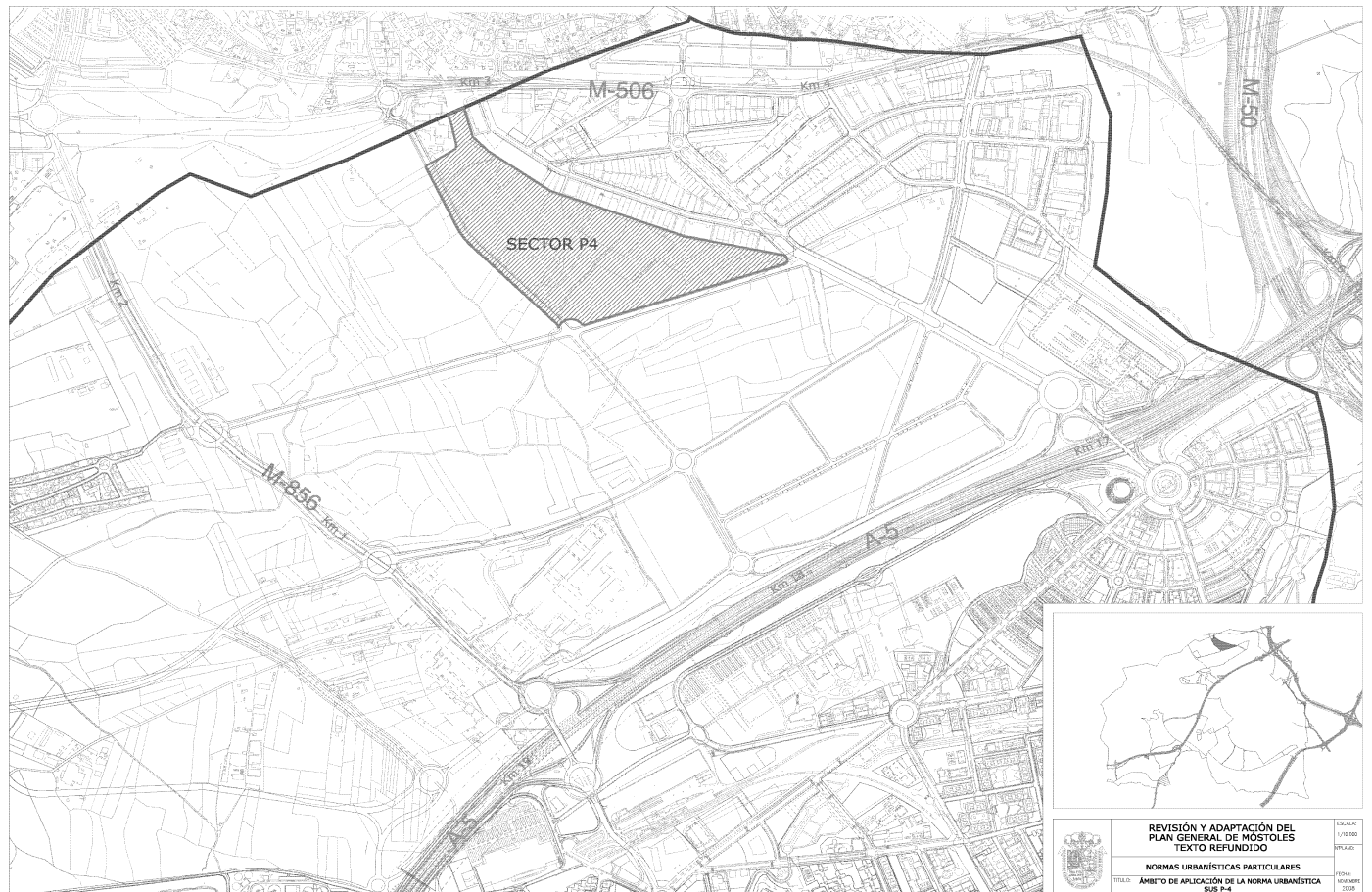
7. Tendidos eléctricos.- Deberán cumplirse los requisitos fijados por el Decreto 131/1997, de 16 de Octubre, de infraestructuras eléctricas.

8. 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.



NORMA URBANÍSTICA NU-SUS-P5

Objeto.- Establece las determinaciones necesarias para el desarrollo del sector SUS-P5 del suelo urbanizable sectorizado del Plan General de Móstoles.

Características básicas del sector.-

- Superficie total del Sector.....1.106.492,00 m².
- Superficie computable del Sector1.104.995,00 m².
- Superficie de redes adscritas (excepto las existentes)335.580,20 m² (*).
- Superficie total de redes adscritas.....337.077,20 m².
- Superficie neta del sector (sin redes generales ni supramunicipales).....769.414,80 m².

(Ver cuadro Anexo a esta Ordenanza).

Determinaciones de Aprovechamiento.-

Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto.- 0,24 m²/m² (expresado en vivienda unifamiliar)0,3636 (expresado en el uso global del sector)

Aprovechamiento Unitario del sector.- 0,3530 m²/m² (expresado en el uso global)

Aprovechamiento Total.- 390.057,71 m²c (expresado en el uso global del Sector).
257.463,84 m²c (expresado en vivienda unifamiliar libre).

Edificabilidad Total.- 390.057,71 m²c.

Edificabilidad según uso.-

- Uso industria pequeña y mediana 0 m²c.
- Uso gran industria 0 m²c.
- Uso almacenes 0 m²c.
- Uso comercio industrial/industria escaparte 234.292,09 m²c.
- Uso terciario productivo y oficinas..... 116.545,30 m²c.
- Uso hotelero..... 39.220,32 m²c.

Altura máxima.- Será fijada por el Plan Parcial respetando los límites establecidos en la legislación vigente.

Parcela mínima.- 2.000 m².

Ocupación máxima.- 70%.

(*) Los suelos no computables a efectos de aprovechamiento corresponden a dominio público hidráulico – 1.497 m².

Determinaciones de uso.-

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

a) Uso global.-

Productivo 2. Integrado por los siguientes usos pormenorizados en los porcentajes que se indican:

- Comercio industrial/industria escaparte60,07%
- Terciario productivo y oficinas29,88%
- Hotelero.....10,06%

b) Uso predominante.-

Industria escaparte.

c) Usos permitidos en edificio exclusivo.-

- Del uso genérico residencia y estancia

Hotelero en el centro de servicios del polígono.

- Del uso genérico equipamientos

Deportivo.

Docente (Investigación y desarrollo).

- Del uso genérico productivo

Industria talleres y almacenes.

Terciario productivo servicios.

Comercio industrial.

Abastecimiento de combustible (previo acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal).

- Del uso genérico red viaria

Aparcamientos.

- Del uso genérico infraestructuras

Subestaciones, transformadores.

Transporte.

d) Usos prohibidos.-

- *Del uso genérico residencia y estancia.-*
Residencial.
Hotelero (excepto en el centro de servicios).
Residencias colectivas.
- *Del uso genérico equipamientos.-*
Bienestar social.
Cementerio y funerario.
Docente (excepto centros de investigación y docente relacionado con el uso productivo).
Religioso.
Sanitario (excepto clínicas de urgencia al servicio del uso productivo).

Coefficientes de homogeneización de los diferentes usos admitidos en edificio exclusivo.-¹¹

- Hotelero	0,6
- Pequeña y mediana industria	0,55
- Gran industria	0,5
- Almacenes	0,475
- Comercio industrial	0,7
- Terciario productivo y servicios	0,6
- Abastecimiento de combustible.....	4

Determinaciones de Gestión.-

Sistema de Actuación.- Compensación.
Orden de Prioridad.- 1º.

Condiciones de Ordenación.-

Deberán respetarse las condiciones de ordenación reflejadas en la ficha del Tomo de Gestión.

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.

¹¹ Con relación al uso predominante del área de reparto (vivienda unifamiliar libre).

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 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 previsible 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.

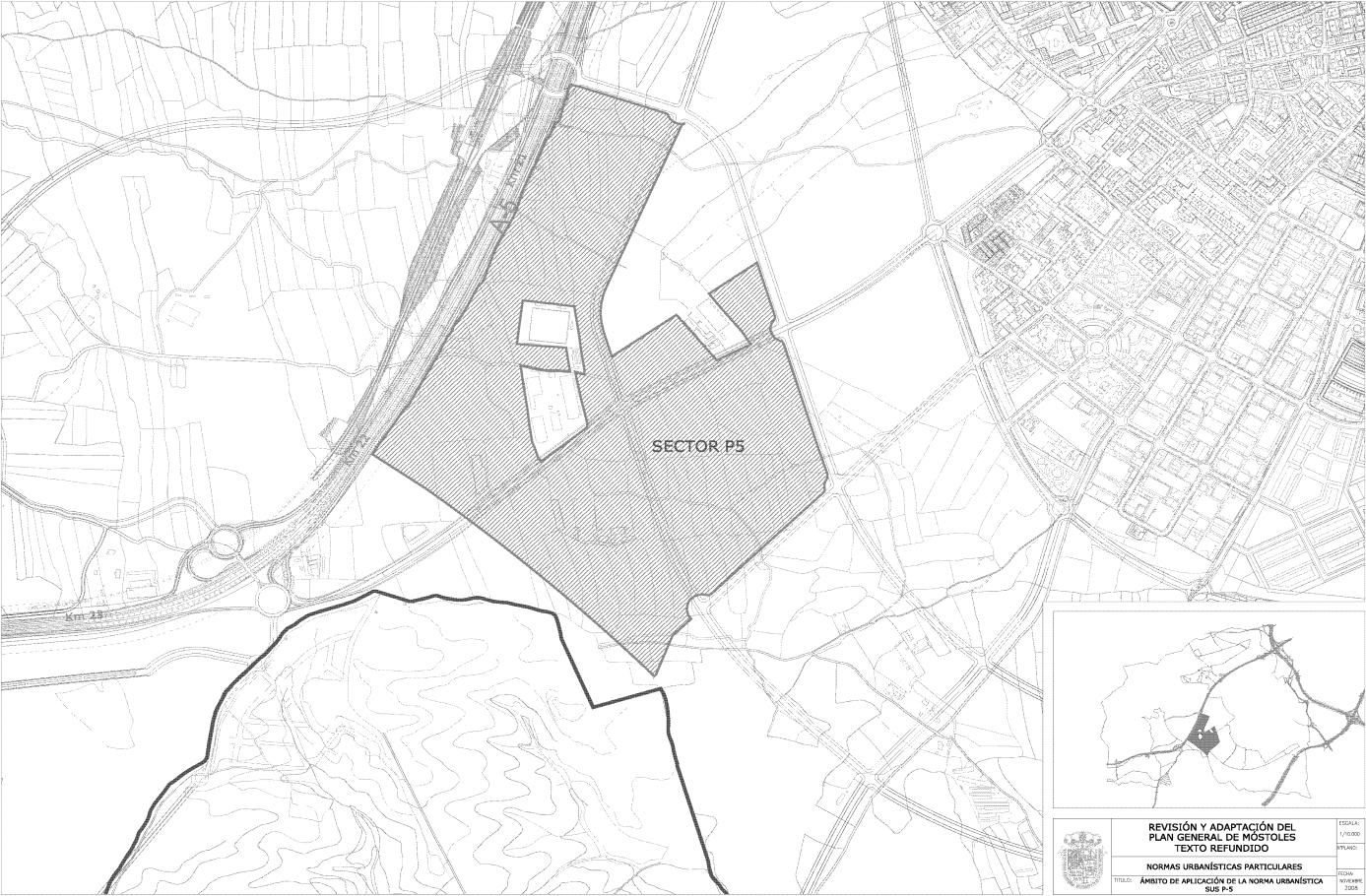
4.4. En el caso de los vertidos líquidos industriales se cumplirá la Ley 10/1993, de 26 de Octubre, de Vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento y las normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección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

Los emplazamientos sujetos a prescripción son los siguientes:

- Actividades industriales de los polígonos Las Monjas y Las Moreras, fuera de ordenación, incluidos en el Artículo 3 del R.D. 9/2005 como actividades potencialmente contaminantes.
- Movimiento de tierras en Polígono 21, Parcelas 9501 y 35.

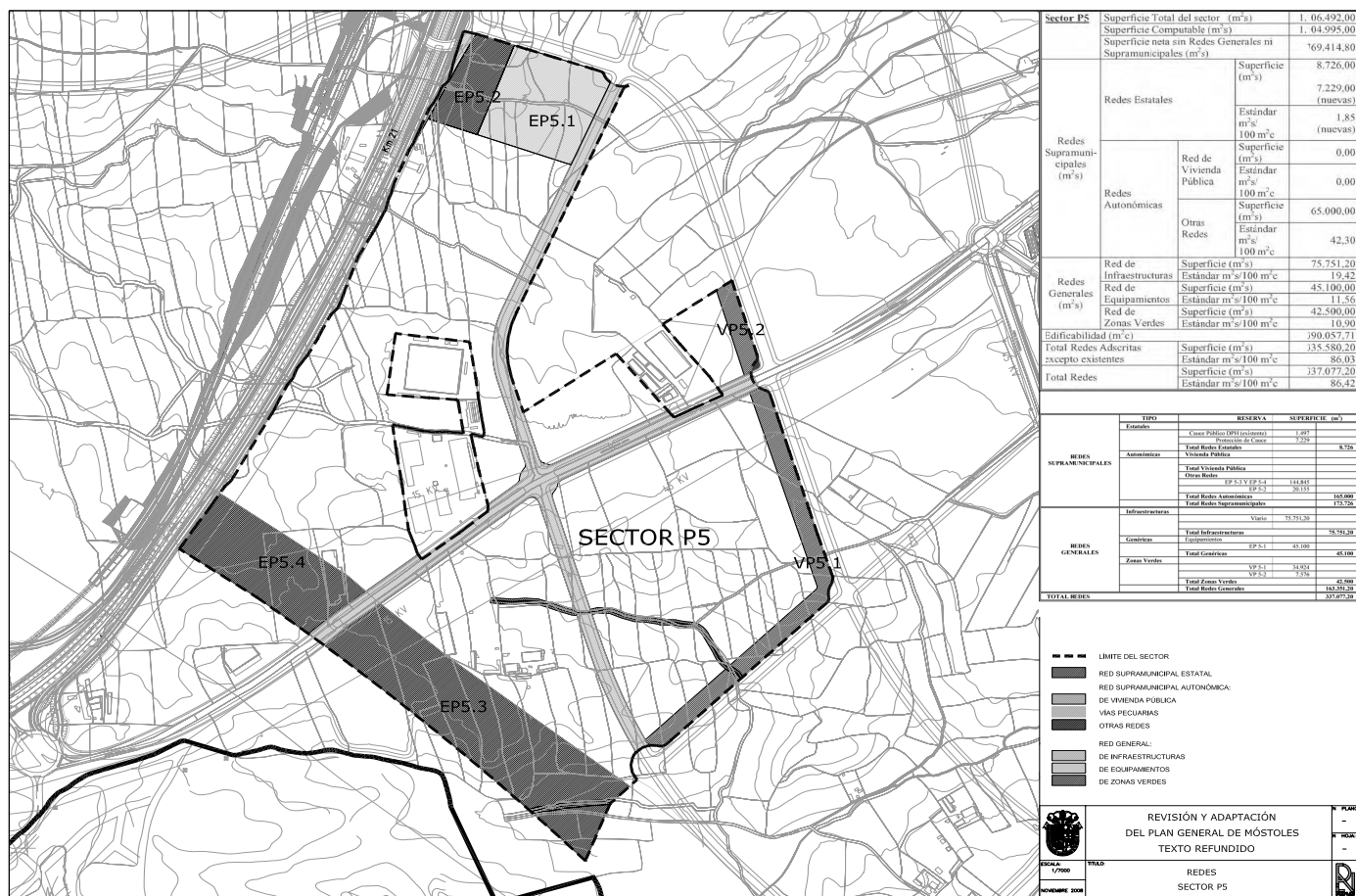
Condiciones en relación al cumplimiento del deber de Cesión de Redes Supramunicipales

Además de las condiciones explicitadas en páginas anteriores, deberán cumplirse las siguientes:

- Respecto a las reservas denominadas EP 5.3 y EP 5.4 adscritas al Sector P5, 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 P5 dicha superficie como Red Supramunicipal de Equipamientos, Infraestructuras o Servicios de localización preferente en el límite con el Sector SUS-R2.

- La reserva EP 5.2 deberá localizarse en el sector de modo que no se vea afectada por condicionantes acústicos y/o línea límite de edificación de la autovía estatal A-5.

(*) Los suelos no computables a efectos de aprovechamiento corresponden a dominio público hidráulico – 1.911 m².



Determinaciones de uso.-

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

a) Uso global.-

Ocio y consumo. Integrado por los siguientes usos pormenorizados en los porcentajes que se indican:

- Terciario productivo.....5%
- Hotelero.....5%
- Gran comercio.....45%
- Hostelero y ocio45%

b) Uso predominante.-

Comercio y hostelero.

c) Usos permitidos en edificio exclusivo.-

- *Del uso genérico consumo y ocio*

Pequeño y mediano comercio.
Hostelería y ocio.
Gran comercio.
Juego y recreativos.
Parques recreativos.

- *Del uso genérico productivo*

Terciario productivo y servicios.
Comercio industrial.
Abastecimiento de combustible (previo acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal).

- *Del uso genérico residencia y estancia*

Hotelero.

- *Del uso genérico equipamientos*

Deportivos.
Servicios Administrativos.
Sociocultural.

- *Del uso genérico red viaria*
- Aparcamientos.
- *Del uso genérico infraestructuras*
- Transformadores.
Transporte.
- d) Usos prohibidos.-
- *Del uso genérico productivo.-*
- Industria talleres y almacenes (excepto al servicio de la instalación y talleres artesanales).
- *Del uso genérico residencia y estancia.-*
- Residencial.
Residencias colectivas.
- *Del uso genérico equipamientos*
- Cementerio y funerario.
Bienestar social.
Docente.
Religioso.
Sanitario (excepto clínicas de urgencia al servicio del uso principal).
Servicios administrativos (instalaciones militares y mataderos).

Coefficientes de homogeneización de los diferentes usos admitidos en edificio exclusivo.-¹²

- Hotelero.....0,6
- Hostelero y ocio.....1
- Gran comercio1
- Terciario productivo y oficinas.....0,6
- Equipamiento privado0,5
- Almacenamiento de combustible.....4

¹² Con relación al uso predominante del área de reparto (vivienda unifamiliar libre).

Determinaciones de Gestión.-

Sistema de Actuación.- Compensación.
Orden de Prioridad.- 2º / 1º.

Condiciones de Ordenación.-

Deberán respetarse las condiciones de ordenación reflejadas en la ficha del Tomo de Gestión.

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 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.

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 previsible 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. 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.

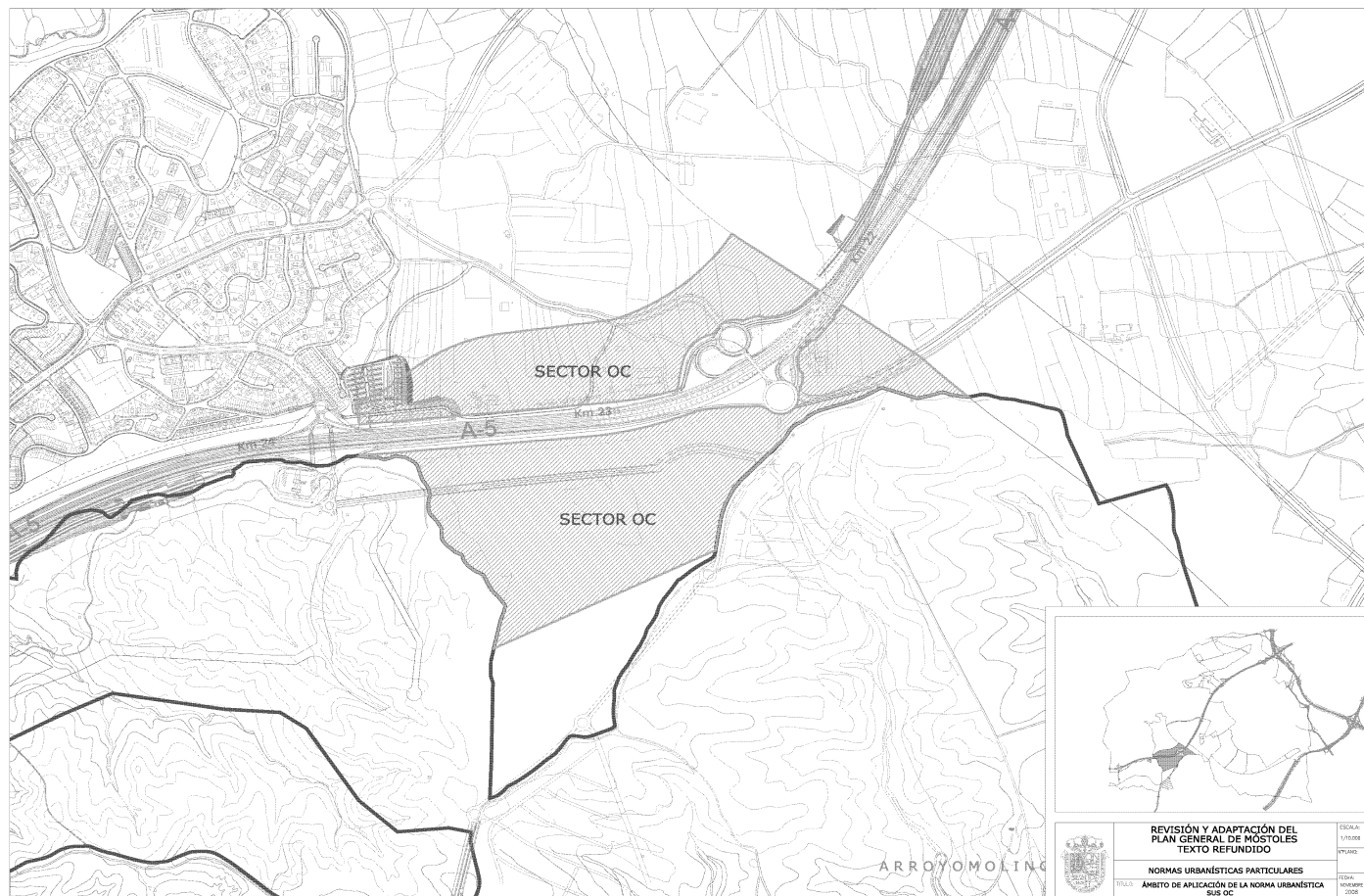
7. Tendidos eléctricos.- Deberán cumplirse los requisitos fijados por el Decreto 131/1997, de 16 de Octubre, de infraestructuras eléctricas.

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 páginas anteriores, 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.



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS

Como determinaciones complementarias de lo dispuesto en la Legislación Urbanística, el Plan General establece que:

- Son determinaciones estructurantes:

El uso global del Sector.- En este sentido se entenderá que se respeta este uso cuando se mantenga su coeficiente de homogeneización, el uso predominante (el que consume más aprovechamiento de los pormenorizados admitidos en edificio exclusivo) y un porcentaje del aprovechamiento total mínimo del 70% materializado en los usos que se indican a continuación para cada sector.

Sector 1:

- Residencial multifamiliar libre
- Residencial multifamiliar protegida

Sectores 2, 3 y 4:

- Residencial multifamiliar libre
- Residencial multifamiliar protegida
- Residencial unifamiliar libre

Sector 5:

- Residencial unifamiliar

Sectores P1 a P4:

- Industria pequeña
- Gran industria
- Almacenes
- Terciario productivo

Sector P5:

- Industria escarate
- Terciario oficinas

Sector P6:

- Hotelero/Ocio
- Gran comercio.

El aprovechamiento unitario del Área de Reparto y de cada sector.- El aprovechamiento unitario de cada sector se entiende como máximo de forma que sería admisible una disminución del aprovechamiento unitario del sector siempre que no supusiera disminución de cargas de Redes Generales y Supramunicipales, pero no un aumento del mismo.

Ningún propietario puede patrimonializar un aprovechamiento mayor que el 90% del unitario del Área de Reparto.

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.

Las determinaciones para el cómputo de edificabilidad.

Las determinaciones de estructura urbana.

Los coeficientes de homogeneización hacia el exterior. En el reparto de beneficios y cargas hacia el interior podrán establecerse coeficientes de homogeneización diferentes que se consideren más ajustados a los precios de mercado.

Los porcentajes de vivienda protegida como porcentajes mínimos.

- Son determinaciones pormenorizadas:

El ajuste de la localización concreta de las Redes Generales y Supramunicipales de equipamientos y zonas verdes para adaptarlo a la estructura urbana diseñada por el Plan Parcial siempre que no se incluyan entre las determinaciones de estructura suprasectorial.

El ajuste de las redes de infraestructuras en función de la topografía y los estudios de tráfico.

La localización concreta de la red de viviendas sociales.

La altura máxima.

El número de viviendas reales, respetando los estándares referenciales por vivienda.

Los usos pormenorizados hasta el 30% sin alterar el coeficiente de homogeneización de uso global.

El resto de determinaciones de nivel de Plan Parcial.

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS

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 fécales), 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.

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.

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.

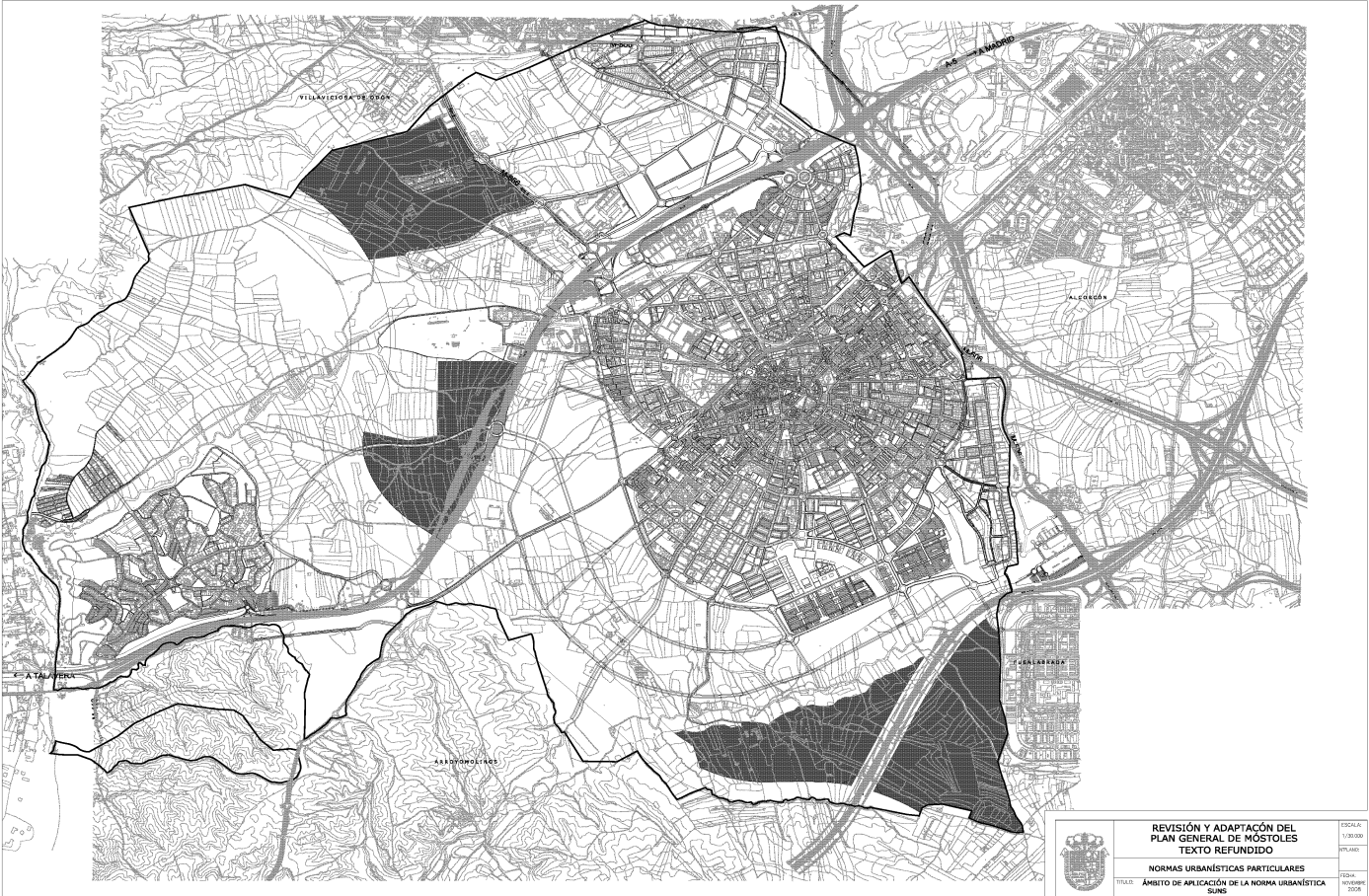
Obras a realizar y presupuesto

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.

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.



DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

El Plan General establece en primer lugar las actuaciones permitidas que no requieren cambio en la categoría de suelo y en segundo lugar, establece las condiciones de sectorización.

1. ACTUACIONES QUE NO REQUIEREN CAMBIO EN LA CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

1.1. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SUJETAS ÚNICAMENTE A LICENCIA PREVIA

Son las establecidas para el Suelo No Urbanizable de Protección cuya regulación resulta enteramente aplicable (Artículo 3.1.1. de las Determinaciones para el Suelo No Urbanizable de Protección).

1.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES RELACIONADAS CON EL ESTABLECIMIENTO, EL FUNCIONAMIENTO, LA CONSERVACIÓN O EL MANTENIMIENTO Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS PÚBLICOS ESTATALES, AUTONÓMICOS O LOCALES, QUE PRECISEN LOCALIZARSE EN TERRENOS CON ESTA CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA

a) Consideraciones Generales

Conforme a lo previsto en el Art. 25.a) Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid en el Suelo Urbanizable No Sectorizado podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos y locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación y categoría de suelo.

b) Condiciones Específicas

I. Superficie mínima de terrenos.

Será de aplicación lo establecido en las Determinaciones para el Suelo No Urbanizable de Protección para este tipo de construcciones e instalaciones (Artículo 3.1.2.b)I).

II. Condiciones formales y de volumen.

Será de aplicación lo establecido en las Determinaciones para el Suelo No Urbanizable de Protección para este tipo de construcciones e instalaciones (Artículo 3.1.2.b)II).

III. Condiciones para la autorización

Además de justificar la necesidad de su localización en los terrenos correspondientes y que tal implantación no desnaturaliza la aptitud del Suelo Urbanizable no Sectorizado para ser objeto de iniciativas de desarrollo general, se estará a las condiciones de autorización previstas para el Suelo no Urbanizable de protección en los cuatro últimos puntos del Apartado III del Artículo 3.1.2.b).

1.3. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO QUE REQUIERAN CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

a) Consideraciones Generales

De acuerdo con lo establecido por el Art. 26 Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid en Suelo Urbanizable no Sectorizado y el Artículo 10 de la Ley 6/2007 de 21 de Diciembre, en los términos que disponga el planeamiento urbanístico, podrán legitimarse, mediante previa calificación urbanística, la realización de determinadas construcciones, edificaciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes.

b) Actividades Permitidas

I. Las actuaciones a que se refiere el Artículo 3.1.3.b) de las Determinaciones para el Suelo No Urbanizable de Protección:

II. Las de carácter de infraestructuras. El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarios para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte por cualquier medio de personas y mercancías, así como de potabilización, transporte, abastecimiento, depuración y tratamiento de aguas; la generación, el transporte y la distribución de energía; las telecomunicaciones; y la recogida, la selección, el tratamiento y la valoración de residuos.

III. Las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terreno con esta clasificación, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora.

c) Determinaciones generales sobre construcciones e instalaciones

Serán de aplicación las Determinaciones generales reguladas para el Suelo No Urbanizable de Protección (Artículo 3.1.3.c).

d) Condiciones específicas por tipo de construcción e instalación

I. Aquellas actuaciones que, requiriendo calificación urbanística, sean también autorizables en Suelo No urbanizable de Protección, se regirán por las condiciones específicas previstas para tales actuaciones en esa clase de suelo (Artículo 3.1.3.d).

II. Condiciones específicas de las actuaciones propias del uso infraestructuras recogido en el punto II del Apartado 1.3.b).

A. Superficie mínima de los terrenos.- La necesaria para el cumplimiento de su función.

B. Condiciones formales y de volumen.- Las necesarias para el cumplimiento de su función.

C. Condiciones para la autorización.

- La obtención previa de calificación urbanística de acuerdo por el procedimiento establecido en el Art. 148 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Sometimiento a evaluación de impacto ambiental cuando así lo exija la legislación ambiental vigente.

1.4. **ACTUACIONES QUE REQUIEREN PARA SU REALIZACIÓN LA APROBACIÓN PREVIA DE UN PROYECTO DE ACTUACIÓN ESPECIAL**

a) Consideraciones generales

I. Objeto del Proyecto de Actuación Especial -. Definir con toda precisión el o los usos correspondientes y las obras e instalaciones precisas para su establecimiento y desarrollo en una o varias unidades mínimas completas, cuando tales actos pretendan llevarse a cabo justamente en suelo urbanizable no sectorizado.

II. Condiciones de viabilidad del Proyecto de Actuación Especial.

- Ausencia en el planeamiento (tanto territorial como urbanístico) de cualquier determinación que prohíba los usos que se pretenden legitimar a través del mismo.
- Justificación de que no es factible su localización en el suelo urbano y urbanizable sectorizado.
- Sometimiento a las condiciones impuestas por el planeamiento urbanístico.

- Se trate de usos, construcciones, edificaciones o instalaciones que no constituyan infraestructuras, instalaciones o servicios públicos.

b) Condiciones Particulares

I. **Uso de equipamiento social, comprensivo, en las condiciones que se señalan y, en su caso, en las fijadas por el planeamiento territorial, de:**

- Establecimientos e instalaciones para la defensa o seguridad pública.

Condiciones específicas-. Las necesarias para el cumplimiento de su función.

- Actividades y servicios culturales, docentes, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, y con carácter general, los de interés social.

Condiciones específicas-.

- No se podrá levantar ninguna construcción en la parcela de dimensión menor que treinta mil (30.000) metros cuadrados.
- Las construcciones se separará veinte (20) metros de los linderos de la finca.
- La edificabilidad máxima será de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
- La altura máxima de la edificación será de seis (6) metros, que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas.
- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
- Se cumplirán las condiciones de las Normas Urbanísticas Generales que, para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y de la regulación sectorial y municipal aplicable.

- Instalaciones deportivas, recreativas y de ocio y esparcimiento.

Condiciones específicas-.

- Superficie mínima: cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
- Altura máxima: la necesaria para el cumplimiento de su función.

II. Establecimientos industriales.

La escasa superficie de esta categoría de suelo y su proximidad a las zonas urbanas, así como la superficie calificada como suelo industrial desaconseja la implantación de cualquier uso o establecimiento industrial.

III. Uso turístico.

Las características del término y su grado de ocupación así como la inexistencia de edificios de valor etnográfico o arquitectónico no permiten la implantación de uso turístico en esta categoría de suelo.

c) Tramitación

- I. Se tramita ante la Comunidad de Madrid a solicitud, precisa y específica, de cualquier Administración o persona pública o privada.
- II. En cuanto a la procedimiento de aprobación se estará a lo establecido en los Art.149 y 150 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Debiendo, en todo caso, justificarse su viabilidad en función de un conjunto repercusiones de carácter socioeconómico, territorial y ambiental evaluadas a través de un estudio previo.
- III. En caso de que por su objeto el proyecto esté sujeto a evaluación de impacto ambiental, el estudio incluirá esta evaluación y la correspondiente declaración de impacto ambiental.
- IV. La aprobación del Proyecto comportará la obligación de abonar un canon por cuantía de entre 5 y el 10 por 100 del presupuesto de las obras.

- Plazas de Aparcamiento: las indicadas en las Condiciones Generales de uso de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

- Cumplirán la normativa Sectorial y municipal que fuera de aplicación.

- Actividades y servicios propios de las áreas de servicio de las carreteras.

Condiciones específicas:-

- Las edificaciones al servicio del tráfico automovilista pueden situarse aisladas o en Áreas de Servicio y requieren en ambos casos el permiso que corresponda del organismo de quien dependa la carretera.

- Las Áreas de Servicio serán delimitadas por en Plan Especial de la Carretera o en el Proyecto de Trazado, acondicionamiento o mejora de la misma.

- Requerirán la correspondiente evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la normativa aplicable a tal efecto.

- La edificabilidad máxima será de 0,10 m²/s/m²c, la ocupación máxima el 10% y la altura máxima dos plantas (6 metros) exceptuándose elementos decorativos y de señalización. En retranqueo a linderos será igual a la mitad de la altura de la edificación. Deberá arbolarse el 50% de la superficie de la parcela.

- Las instalaciones aisladas, no podrán situarse a menos de 2000 m. de otra existente salvo que viniera autorizada por el Plan Especial de la Carretera. Las condiciones serán las mismas que en las Áreas de Servicio, y la parcela mínima 9.000 m²s.

- Los elementos funcionales de control de tráfico se instalarán donde corresponda a su finalidad y con las características que requieran.

- Se ajustarán a lo dispuesto en Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (BOE 30 Julio), Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE 23 Septiembre) Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid (BOCM 21 Marzo), Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid (BOCM 14 Abril).

- Los depósitos de residuos inertes, materiales, maquinaria y vehículos.

Condiciones específicas:- Se estará a lo establecido en el Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente y a la legislación vigente sobre la materia.

2. CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN

2.1. 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 discontinuidades en el desarrollo urbano.
- Deberán respetar las condiciones de compatibilidad establecidas por el Plan Especial de Infraestructuras.

2.2. 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.*
- Deberán 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 el 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.

Los eventuales Planes de Sectorización deben observar las medidas de integración ambiental, mediante los correspondientes corredores ecológicos que fueron suscitadas tanto en el Estudio de Incidencia Ambiental del Avance como en los informes previo y definitivo de análisis ambiental, que se incluyen en la Memoria de Participación del Plan General.

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:

- Problemas de saneamiento: Vertidos al Arroyo de la Peña, Polígono 3, Parcela 900.
- Asentamientos situados junto a la A-5: Depósito 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 (Parcela 34 del Polígono 22).
- Antiguo vertedero del Camino de Pajarillas (Parcela 34 del Polígono 22).
- Cementerio Municipal, Polígono 16, Parcela 900.
- Instalaciones agropecuarias en la finca "La Masía", Polígono 3, Parcelas 1 y 36.

DETERMINACIONES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

El Plan General establece unas determinaciones para las diferentes categorías de Suelo No Urbanizable de Protección y Preservado, algunas de las cuales hacen referencia a Normas Urbanísticas de Redes.

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 de los Suelos No Sectorizados de uso industrial, en aquellos ámbitos en los que no han detectado indicios de afectación a la calidad del suelo en el Plan General, 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.

Los Planes de Sectorización que afecten o colinden con vías pecuarias deberán ser remitidos 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.

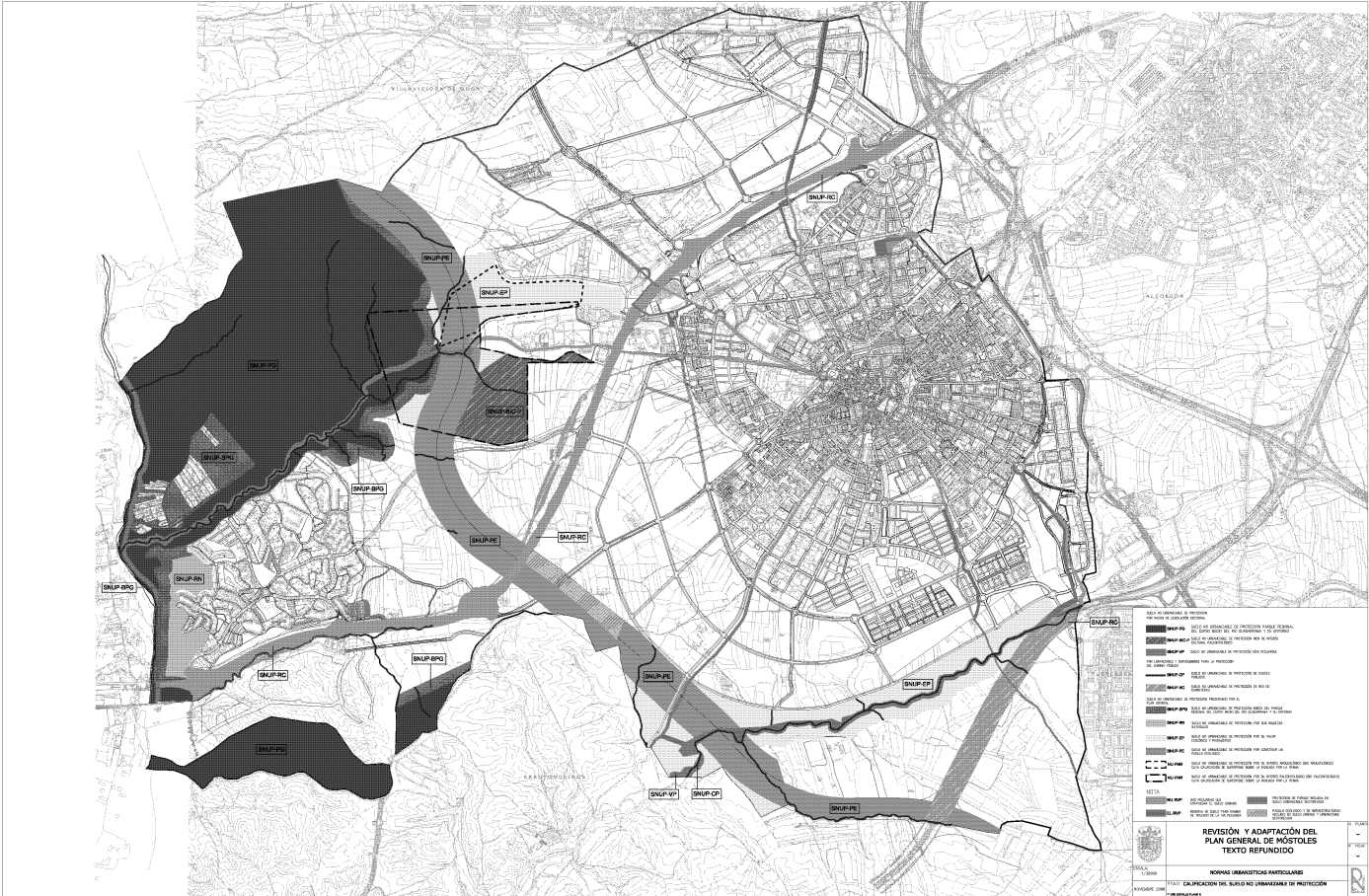
Los ámbitos colindantes con dominio público pecuario deberán acondicionar la vía pecuaria de acuerdo a las directrices que establezca el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias.

El Plan de Sectorización del Norte de la A-5, 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.

El Plan de Sectorización del Sur de la R-5, deberá tener en cuenta los requerimientos funcionales de la red supramunicipal de Metrosur que se sitúa en su ámbito.

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 y la Comunidad de Madrid no creará ningún paso a nivel planteando los cruces a distinto nivel.



1. CATEGORÍAS Y ÁMBITOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

A efectos de recuperar, mantener y potenciar los valores que justifican su protección, el Plan General establece las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable de Protección.

1.1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR RAZÓN DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE

a) Suelo integrado en el ámbito del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno definido por la Ley 20/1999, de 3 de mayo.

Se identifica con las siglas SNUP-PG.

b) Suelo que constituye Bien de Interés Cultural paleontológico declarado por la Comunidad de Madrid y no incluido en otra categoría de suelo no Urbanizable de Protección.

Se identifica con las siglas SNUP-BIC-P.

c) Suelo que forma parte de la Red Supramunicipal de Vías Pecuarias regulado por la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOCM 23 Junio). Cuando la Vía Pecuaria discorra por Suelo Urbano se califica como Red Supramunicipal con la Norma Urbanística aplicable a dicha red.

Se identifica con las siglas SNUP-VP.
- 1.2. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN EN FUNCIÓN DE SU SUJECCIÓN A LIMITACIONES Y SERVIDUMBRES PARA LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO CONFORME A LO ESTABLECIDO POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

a) Suelo que forma parte de la Red de Cauces Públicos en su zona de dominio público y servidumbre de protección.

Se identifica con las siglas SNUP-CP.

b) Suelo que forma parte de la Red de Carreteras.

Se identifica con las siglas SNUP-RC.

1.3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PRESERVADO POR EL PLAN GENERAL POR LOS VALORES QUE SE INDICAN A CONTINUACIÓN

- a) De Protección del borde del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno del Guadarrama.
Se identifica con las siglas SNUP-BPG.
- b) De Protección por sus riquezas naturales.
Se identifica con las siglas SNUP-RN.
- c) De Protección por su valor ecológico-paisajístico.
Se identifica con las siglas SNUP-EP.
- d) De Protección por constituir un pasillo ecológico.
Se identifica con las siglas SNUP-PE.

2. CONSIDERACIONES PREVIAS

La regulación se lleva a cabo mediante:

- a) Unas determinaciones generales que son aplicables a todo el Suelo No Urbanizable de Protección en lo que no se opongan a las restricciones que se establecen en cada una de las categorías en que el Plan General lo divide en base a los valores específicos que justifican la protección, o a exigencias de sostenibilidad del proceso de consolidación del modelo territorial.
- b) Unas determinaciones particulares propias de cada categoría de suelo y que, como se desprende del párrafo anterior, pueden imponer restricciones de forma que parte de las determinaciones generales no sean de aplicación en base a exigencias del valor que se pretende proteger, o de exigencia específica de sostenibilidad del proceso de consolidación del modelo territorial.
- c) En aquellas categorías que constituyan redes, por una remisión a la Norma Urbanística que regule la Red de que se trate.

3. DETERMINACIONES GENERALES

3.1. ACTUACIONES QUE PUEDEN REALIZARSE EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

3.1.1. Actuaciones en Suelo No Urbanizable de Protección sujetas únicamente a licencia previa.

a) Parcelaciones rústicas

- I. En Suelo No Urbanizable de Protección sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal y a lo previsto en la legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid¹³.
- II. No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, forestal o sectorial correspondiente o de la establecida en estas Determinaciones, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.

¹³ Decreto 65/1989 Unidades Mínimas de Cultivo.
Ley 9/01, de 17 de Junio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

III. Únicamente se podrán segregar parcelas por debajo de la unidad mínima de cultivo, a que se hace referencia en el punto anterior:

- Cuando vaya a constituir el soporte de una infraestructura básica del territorio, red general o red supramunicipal de las establecidas por el Plan General.
 - Cuando la segregación se efectúe simultáneamente con la agrupación con otra u otras parcelas de la que resulte una parcela con superficie igual o superior a la unidad mínima y siempre que el resto de finca matriz tenga asimismo una superficie superior a la citada unidad.
 - Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.
- IV. Serán nulas de pleno derecho las parcelaciones que infrinjan lo dispuesto en los anteriores apartados.
- V. Cualquier acto de parcelación precisará licencia urbanística previa conforme a lo dispuesto en el Artículos 143.2 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- VI. La licencia urbanística para actos de parcelación rústica requerirá previo informe y vinculante en caso de ser desfavorable de la Consejería competente en materia de Agricultura (Art. 144.4 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid).

b) Prevención de las parcelaciones urbanísticas

- I. Por la propia naturaleza de los Suelos No Urbanizables de Protección, quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas tal como dispone el Artículo 144.3. de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- II. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.
- III. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

- Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
- Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto cuando sean canalizaciones subterráneas, de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas, de red de saneamiento con recogida única o cuando cualesquiera de los servicios discurren por espacios comunales.
- Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privado de los usuarios de las parcelas.
- Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
- Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la categoría del suelo.
- Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que lo otorgó.

IV. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

V. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Determinaciones, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos o constituir núcleo de población.

c) Vallados y cierre de fincas

- I. Los vallados y cierre de fincas en Suelo No Urbanizable de Protección y en el No Sectorizado, están sujetos exclusivamente a licencia municipal (Art. 151.1.k) de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid).

II. En cualquier caso deberán cumplir los requisitos exigidos por la Legislación Sectorial y los establecidos por el Art. 388 del Código Civil.

III. Cuando una finca colinde con el dominio público pecuario, antes de conceder la licencia municipal es necesario que el órgano competente en materia de vías pecuarias haya establecido una delimitación de la vía pecuaria.

3.1.2. Construcciones e instalaciones relacionadas con el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación.

a) Consideraciones Generales

Conforme a lo previsto en el Art. 29.2 en el Suelo No Urbanizable de Protección podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos y locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación.

En el supuesto de realizarse en los ámbitos que engloben algunos de los siguientes emplazamientos deberá realizarse un estudio histórico y, en su caso, de caracterización de suelo:

- Vertedero de Fuente Húmera (Parcela 34 del Polígono 22).
- Vertido de residuos en el cauce del Arroyo de la Reguera.
- Vertedero de las Cárcavas (Parcela 70 del Polígono 25).
- Deposición de residuos en las Casas de las Sabinas.
- Vertido de residuos en la ribera y cauce del Arroyo de El Soto.
- Antiguo vertedero de RSU en la confluencia de los Arroyos de El Soto y Los Moscatelares.
- Antiguo vertedero del Camino de Pajarillas (Parcela 34 del Polígono 22).
- Antiguo depósito y vertido de residuos varios (parcelas 263, 266, 267, 268, 269, 270, 290, 291 del Polígono 27).

Estos estudios e informes deberán ser informados por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos.

b) Condiciones Específicas

I. Superficie mínima de los terrenos.

Sólo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando la finca o las fincas correspondientes, que quedarán vinculadas legalmente a las correspondientes obras, construcciones e instalaciones y sus respectivos usos o actividades, tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de éstos.

II. Condiciones formales y de volumen.

Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos, vías pecuarias y fincas colindantes.

No se edificará a menos de 250 metros de ninguna otra edificación.

La altura máxima será de 4,50 m., salvo requerimientos funcionales de la instalación.

III. Condiciones para la autorización.

a. Se deberá justificar la necesidad de su localización precisamente en los terrenos correspondientes dejando suficiente y convincentemente razonada la no desnaturalización de la aptitud del suelo para servir a los valores que motivaron su protección.

b. La construcción de su diseño a lo estrictamente indispensable para la implantación y desarrollo del uso según las características legalmente impuestas a este por su legislación específica, eligiendo la solución de diseño, que siendo conforme con las expresadas características, menor impacto produzcan al suelo afectado.

c. La aprobación del correspondiente proyecto conforme a la legislación específicamente aplicable y su tramitación ulterior, a efectos urbanísticos conforme a lo dispuesto por el Art. 161 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

d. En relación con la construcción de las obras públicas de interés general se será de aplicación lo previsto en la Disposición adicional tercera de la Ley 13/2003, de 23 de mayo reguladora del contrato de concesión de obras públicas (BOE 24 Mayo).

e. Sometimiento a evaluación de impacto ambiental cuando así lo exija la legislación vigente.

3.1.3. Actuaciones en Suelo No Urbanizable de Protección que requieran Calificación Urbanística.

a) Consideraciones Generales

En el Suelo No Urbanizable de Protección, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previsto en la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid, podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento territorial o el planeamiento urbanístico.

En el supuesto de realizarse en los ámbitos que engloben algunos de los siguientes emplazamientos deberá realizarse un estudio histórico y, en su caso, de caracterización de suelo:

- Vertedero de Fuente Húmera (Parcela 34 del Polígono 22).
- Vertido de residuos en el cauce del Arroyo de la Reguera.
- Vertedero de las Cárcavas (Parcela 70 del Polígono 25).
- Deposición de residuos en las Casas de las Sabinas.
- Vertido de residuos en la ribera y cauce del Arroyo de El Soto.
- Antiguo vertedero de RSU en la confluencia de los Arroyos de El Soto y Los Moscatelares.

Estos estudios e informes deberán ser informados por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos.

b) Actividades permitidas

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 29.3 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid el Suelo No Urbanizable de Protección, sin perjuicio de las mayores limitaciones que se establecen en la legislación sectorial específica y en las condiciones específicas establecidas para cada categoría, podrá ser calificado, por el procedimiento pertinente de entre los previstos en la propia Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid, a los efectos de la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones para la realización de actividades que, estando asociadas a necesidades de la población urbana y siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquier de los objetos siguientes:

- I. Las de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, forestales, cinegéticos o análogos, que comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, y deberán guardar proporción con la extensión y características de

dichas explotaciones, quedando vinculadas a ellas y a las superficies de suelo que les sirvan de soporte.

Los usos a que se refiere este apartado, podrán ser autorizados con el accesorio de vivienda, cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación e instalación.

- II. La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera, así como instalaciones de energías alternativas.

- III. Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.

- IV. Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.

- V. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 10 de la Ley 6/2007, de 21 de Diciembre, en el Suelo No Urbanizable de Protección podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación.

c) Determinaciones generales sobre construcciones e instalaciones

Condiciones generales de accesibilidad.

- Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas además de obtener la calificación urbanística, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fuera de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.
- Los accesos de parcelas a vías de tránsito rodado, además de cumplir las determinaciones de la normativa sectorial de rango superior, satisfarán las siguientes condiciones:
 - I. No podrán realizarse accesos con giro a la izquierda, cuando acometan a carreteras nacionales.

2. Podrán autorizarse accesos con giro a la izquierda previa autorización del organismo de que dependa la carretera, cuando se trate de conexiones a carreteras comarcales y disten más de dos mil (2.000) metros de otro acceso existente, y las condiciones del trazado lo permitan.

3. Podrán permitirse accesos con giro a la izquierda en carreteras locales previa autorización del organismo de que dependa la carretera, cuando disten de otro existente más de quinientos (500) metros, y siempre que las condiciones de tráfico lo permitan.

4. Los accesos a carreteras nacionales y comarcales con incorporación al sentido del tránsito, salvo disposición en contrario del organismo de que dependa la carretera, se permitirán con las condiciones del anterior apartado 1. Asimismo se permitirá este tipo de acceso en carreteras locales con las condiciones del apartado 2.

d) Condiciones específicas por tipo de construcción e instalación

I. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES DE NATURALEZA AGRÍCOLA, FORESTAL, GANADERA, CINEGÉTICA O ANÁLOGAS

A) Superficie mínima de los terrenos.

Sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse, cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

Salvo para el uso accesorio de vivienda se entenderá cumplida esta condición cuando, tratándose de fincas de secano inferiores a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas del Término Municipal y en Suelo No Urbanizable de Protección, en forma que el conjunto alcance la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

La vinculación legal a que se refiere el párrafo anterior implica la afectación real de la finca o fincas correspondientes a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la Administración municipal como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

B) Condiciones formales y de volumen.

Con carácter subsidiario de las que puedan establecerse en la calificación urbanística se señalan las siguientes:

1) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza.

a) Se separarán veinte (20) metros del eje de los caminos y seis (6) metros de los linderos con las fincas colindantes.

b) Su superficie no superará los veinte (20) metros cuadrados o, caso de explotaciones colectivas veinte (20) metros cuadrados por agricultor con un máximo absoluto de cien (100) metros cuadrados.

c) La altura máxima total será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

d) No se permitirán más huecos que los imprescindibles para ventilación.

2) Invernaderos o protección de los cultivos: se refiere este apartado a invernaderos de tipo doméstico, que no tienen consideración de explotaciones de carácter industrial y/o comercial.

a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para el almacenamiento de aperos de labranza, salvo que su superficie podrá alcanzar una ocupación del cuarenta por ciento (40%) de la parcela.

b) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

3) Invernaderos comerciales.

a) En ningún caso ocuparán una superficie superior al 10 por ciento de la finca.

b) Cumplirán una separación a lindero superior a siete (7) metros.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total de seis (6) metros.

d) Resolverán en el interior de su parcela, el aparcamiento de vehículos.

4) Establos, residencias y criaderos de animales.

a) Estarán separados del Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado una distancia mínima de 2.000 ml.

b) En ningún caso ocuparán una superficie superior al 10 por ciento de la finca.

II. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES RELACIONADAS CON EXTRACCIÓN O EXPLOTACIÓN DE RECURSOS MINERALES O ESTABLECIMIENTOS DE BENEFICIO REGULADOS EN LA LEGISLACIÓN MINERA

A) Superficie mínima de los terrenos.

Sólo podrán autorizarse, legitimarse y ejecutarse cuando la finca o fincas correspondientes tengan la superficie funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad minera.

B) Condiciones formales y de volumen.

Deberá justificarse la necesidad de edificaciones, que deberán proyectarse de modo que se adecuen al paisaje tanto en su localización como en su volumetría y diseño.

C) Condiciones para la autorización.

La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficios regulados en la legislación minera estarán sujetas al procedimiento regulado en dicha legislación y en la legislación medioambiental.

En todo caso se deberán respetar las siguientes determinaciones:

- a) La obtención previa de calificación urbanística de acuerdo por el procedimiento establecido en el Art. 148 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- b) La cobertura formal y material por licencia municipal con carácter previo al inicio de la actividad minera (Art. 148.4 Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid). No podrá darse curso a ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia, sin que a la misma se acompañe la pertinente autorización o concesión de explotación minera.
- c) Sometimiento a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad de Madrid.

III. LAS INSTALACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO DESTINADAS AL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CIENTÍFICAS, DOCENTES Y DIVULGATIVAS RELACIONADAS CON LOS ESPACIOS NATURALES, INCLUYENDO EL ALOJAMIENTO, SI FUERA PRECISO, ASÍ COMO LAS INSTALACIONES PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 10 DE LA LEY 6/2007, DE 21 DE DICIEMBRE.

A) Superficie mínima de los terrenos.

La superficie mínima será la funcionalmente indispensable.

c) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a los quinientos (500) metros.

d) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total, de seis (6) metros.

e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

f) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.

g) Almacenes de productos agrícolas.

Cumplirán las mismas condiciones que las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, salvo que se permite una superficie máxima construible de 0,1 m²/m² y una ocupación del 10% de la parcela.

C) Condiciones para la autorización.

La realización de las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere este epígrafe y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos están sujetos al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) La obtención previa de calificación urbanística de acuerdo por el procedimiento establecido en el Art. 148 de la LSCM/01, así como de licencia urbanística municipal (Art. 148.4 LSCM/01).

La calificación determinará, exactamente las características del aprovechamiento que se otorga o se estima viable, así como las condiciones para su materialización.

Para preservar los valores naturales de los terrenos y de su entorno, las calificaciones y los informes autonómicos fijarán la parte proporcional de dichos terrenos que deba ser objeto de forestación.

- b) La cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa. La solicitud de licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente plan de restauración y programa de forestación.

- c) Sometimiento a evaluación de impacto ambiental cuando así lo exija la legislación vigente, en particular, la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad de Madrid.

B) Condiciones formales y de volumen.

- No se podrá levantar ninguna construcción en la parcela de dimensión menor que treinta mil (30.000) metros cuadrados.
- Las construcciones se separará veinte (20) metros de los linderos de la finca.
- La edificabilidad máxima será de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
- La altura máxima de la edificación será de seis (6) metros, que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas.
- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
- Se cumplirán las condiciones de las Normas Urbanísticas Generales que, para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y de la regulación sectorial y municipal aplicable.

C) Condiciones para la autorización.

- a) La obtención previa de calificación urbanística de acuerdo por el procedimiento establecido en el Art. 148 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- b) La cobertura formal y material por licencia municipal con carácter previo al inicio de la actividad (Art. 148.4 Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid).
- c) Sometimiento a evaluación de impacto ambiental cuando así lo exija la legislación vigente, en particular, la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad de Madrid.

IV. LAS ACTIVIDADES QUE FAVOREZCAN EL DESARROLLO RURAL SOSTENIBLE, INCLUYENDO LAS DE COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS AGROPECUARIOS Y LOS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE DICHAS ACTIVIDADES.

A) Superficie mínima de los terrenos.

La superficie mínima será tres mil (3000) metros cuadrados..

B) Condiciones formales y de volumen.

En defecto de límites superficiales y de capacidad determinados reglamentariamente serán de aplicación:

- La separación de la edificación a cualquiera de los linderos será superior a diez (10) metros.
- Las construcciones no podrán superar el treinta por ciento (30%) de la superficie de la finca.
- Su altura máxima no podrá rebasar doce (12) metros ni tres (3) plantas.
- La edificabilidad máxima se establece en siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
- Satisfarán las Condiciones Generales de los distintos usos que la integren.

C) Condiciones para la autorización.

- a) La obtención previa de calificación urbanística de acuerdo por el procedimiento establecido en el Art. 148 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- b) La cobertura formal y material por licencia municipal con carácter previo al inicio de la actividad (Art. 148.4 Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid).
- c) Sometimiento a evaluación de impacto ambiental cuando así lo exija la legislación vigente, en particular, la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad de Madrid.

3.2. ACTUACIONES SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

- a) Las actuaciones admisibles en las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de Aprobación Inicial del Plan General, estarán en función de la situación en que se encuentre en relación a las determinaciones del mismo.
- b) Edificaciones e instalaciones que queden dentro de ordenación, en aplicación de la presente Normativa, en donde con las condiciones y limitaciones en ésta impuestas, será posible cualquier actuación de las señaladas en epígrafes anteriores, siendo asimismo posibles con las mismas condiciones las obras de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación.
- c) Obras de carácter provisional, que deberán seguir los criterios del Artículo 20.1.b) de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid y que habrán de ser demolidos cuando lo acordare el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización.
- d) Edificaciones que, una vez aprobado definitivamente el Plan General, queden fuera de ordenación pero no atentan contra los valores que justifican la protección. Se mantendrá durante el periodo de vida útil de las mismas, autorizando el cambio de actividad hacia otra de las permitidas en la categoría de suelo en que se sitúen siempre que la permanencia de la edificación no se oponga al valor que se pretende proteger.

- b) La parcela en cuyo terreno se pretende construir la vivienda, una vez justificada su necesidad para la explotación por la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica, habrá de tener una superficie mínima de treinta mil (30.000) metros cuadrados en secano y siete mil quinientos (7.500) metros cuadrados en regadío, según Decreto de la Comunidad de Madrid, 65/1989, de 11 de Mayo.
- c) Las distancias mínimas para todas las edificaciones permitidas serán de diez (10) metros con el límite de las parcelas colindantes o con el camino público o vía pecuaria. Para las edificaciones destinadas a viviendas de quinientos (500) metros respecto del límite de los restantes sectores de los planos de zonificación y respecto del centro de otras viviendas adscritas a distintas instalaciones agropecuarias o mineras.

3.4. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD

Deberá quedar justificado en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el abastecimiento de agua, evacuación de residuos y saneamiento, así como la depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca, suministro de energía y asimismo las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia de los Servicios Técnicos Municipales o de la Comisión de Urbanismo de Madrid, solicitar del promotor previamente a la autorización, la modificación de los medios adoptados para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de dichos medios para depurar, al objeto de proteger el medio natural.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes, o en las que, en aplicación de las presentes Determinaciones, pudiesen edificarse y que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, deberán modificar los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control si los tuviesen o instalar los adecuados en caso contrario, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudieran derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento u Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida.

Esta autorización requerirá la aprobación, previa solicitud, de los organismos competentes, Ayuntamiento y Comunidad Autónoma.

- e) Edificaciones incompatibles con la protección de los valores que justifican la categorización. Deberán ser objeto de un Plan Especial de Recuperación del Medio, que programe su erradicación y traslado, en su caso, a zonas en que el uso sea compatible.

3.3. DEFINICIÓN DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN

3.3.1. Concepto

A efectos de aplicación de estas Determinaciones, se entenderá por núcleo de población, el constituido como mínimo por cuatro (4) viviendas, siempre que se dé alguna de las siguientes condiciones objetivas:

1. La superficie delimitada por el cuadrilátero formado uniendo los centros de las plantas de cada una de las tres viviendas sea inferior a tres hectáreas (3 Has.) en regadío, o seis hectáreas (6 Has.) en secano.
2. La distancia entre los centros de cada dos (2) viviendas constituidas por cada una de las combinaciones de dos en dos del grupo de tres (3) viviendas antes citadas, no sea menor de quinientos (500) metros.
3. Que las tres (3) viviendas estén afectadas por más de un servicio común: abastecimiento de agua, saneamiento o energía eléctrica.

3.3.2. Medidas tendentes a impedir la posibilidad de formación de núcleos de población en Suelo No Urbanizable

Al objeto de impedir el proceso de desarrollo urbano en el ámbito territorial correspondiente al Suelo No Urbanizable y con el fin de que las construcciones se adapten en lo básico al ambiente rural en que van a estar situadas, se exigirá que toda edificación nueva a construir en Suelo No Urbanizable, cumpla las siguientes condiciones:

- a) Se tendrá en cuenta que cada nueva vivienda en relación con cualquier grupo de dos viviendas próximas ya existentes no constituyen núcleo de población, tal como se definió en el epígrafe anterior.

Condiciones estéticas

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales y texturas utilizadas, tanto en paramentos verticales como en cubiertas, con el fin de conseguir una incidencia mínima sobre su entorno.

Se utilizará en cualquier caso cubierta inclinada con un ángulo máximo respecto al plano horizontal de treinta grados sexagesimales (30°).

El material de cubrimiento se elegirá entre la teja de color natural, placas con tratamiento de colores tierras u ocres, y chapa de cinc.

Los materiales de paramentos verticales deberán resolverse con piedra natural, madera o enfoscados, pintado en colores tierras y ocres, permitiéndose asimismo materiales tales como tapial o adobes.

Las carpinterías y demás elementos anejos y auxiliares de las edificaciones deberán tratarse con el mismo criterio respecto al entorno en donde se implante, mediante pinturas acordes a él o bien en sus colores naturales.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones, procurando atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación procurando que las especies a plantar sean de las propias de la zona.

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red nacional¹⁴, provincial, comarcal o autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determinan, debiendo separarse unos de otros un mínimo de trescientos metros (300 m.) y siempre que no se instalen en suelo con categorías de especial protección.

Los cerramientos de las parcelas serán preferiblemente vegetales, o bien mixtas en el mismo o en distinto plano.

4. DETERMINACIONES PARTICULARES DE LAS DIFERENTES CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

4.1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN BIEN DE INTERÉS CULTURAL PALEONTOLÓGICO (SNUP-BIC-P)

Objeto.- La salvaguarda y protección de los terrenos declarados Bien de Interés Cultural que no se incluyen en el Parque Regional u otros Suelos Protegidos, para su exploración, puesta en valor, difusión y transmisión a las generaciones venideras y el disfrute por la actual generación, la parte del BIC que se incluye en el Parque Regional se regula y protege en el PORN, y para la que se sitúa en otros Suelos No Urbanizables de Protección las determinaciones de esta Norma se superponen sobre las de la categoría específica de suelo.

En cualquier caso se regula en el Catálogo de Bienes de Interés Cultural.

Condiciones Específicas.- Las actividades, usos, construcciones y obras se regularán por lo dispuesto en:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- La Norma Urbanística Particular NU-PAR a cuyo contenido se remite.

Ámbito de aplicación.- El indicado en el plano adjunto, en el que se representa la totalidad del BIC.

¹⁴ En las carreteras estatales se ha de tener en cuenta la prohibición de publicidad que establece el Artículo 24 de la Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras.

4.2. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS (SNUP-VP)

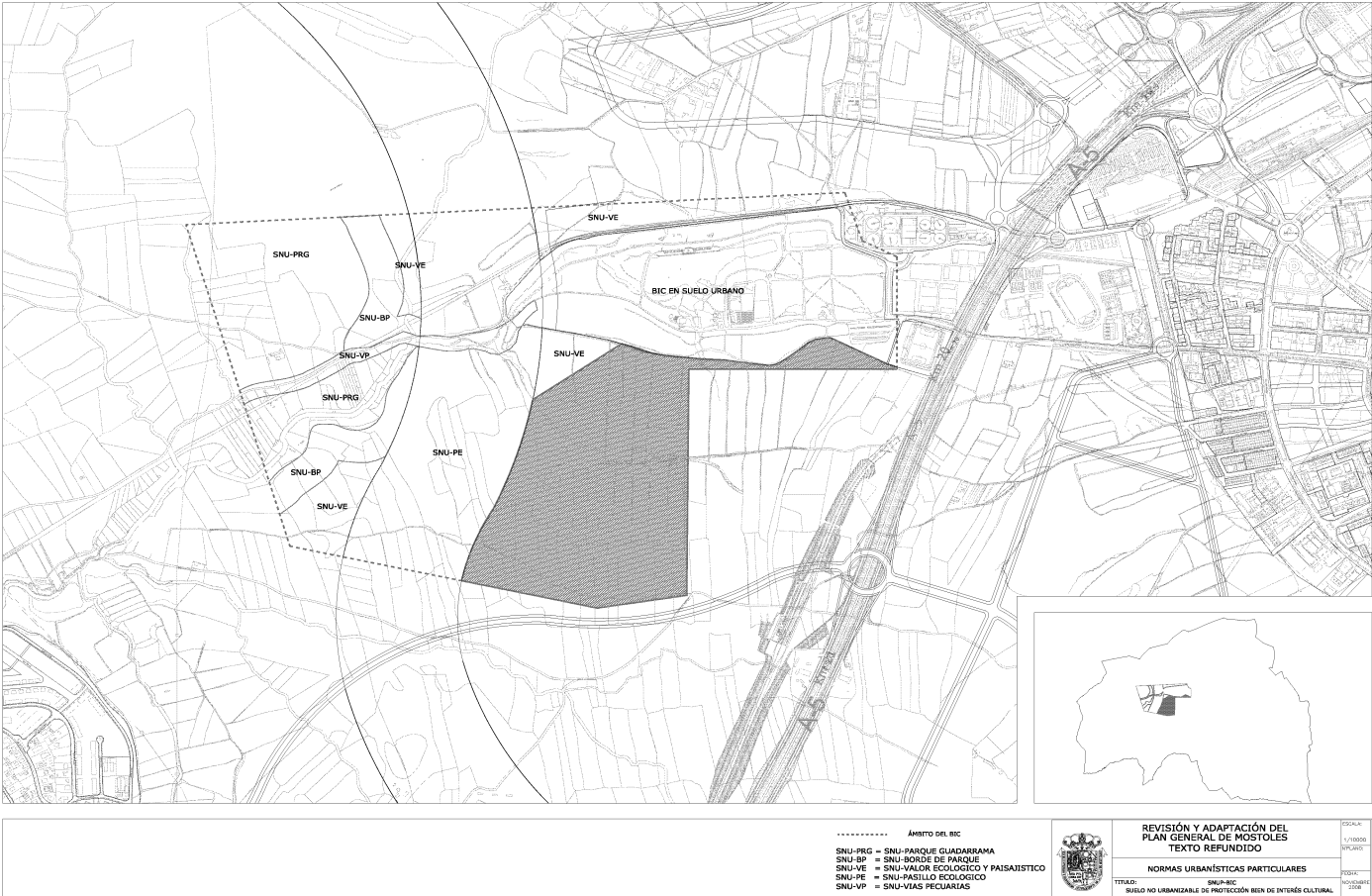
Objeto.- El objeto de protección de dichos terrenos es preservar los itinerarios tradicionalmente utilizados para el tránsito ganadero para ese uso prioritario y para otros acordes con su naturaleza y fines, tales como, tránsito peatonal, plantaciones lineales.

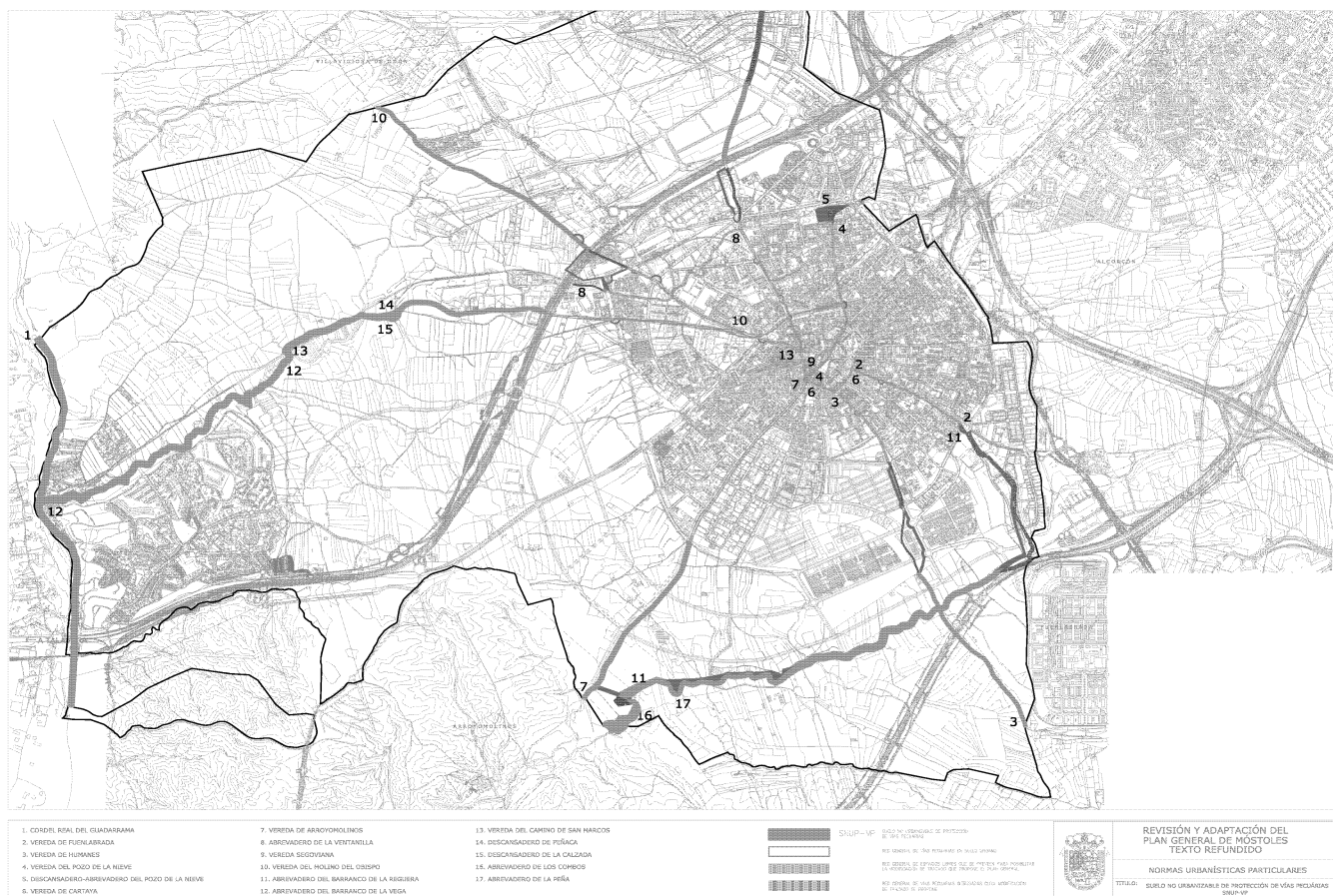
Ámbito.- El indicado en el plano adjunto en el que se señalan también las Vías Pecuarias que discurren por Suelo Urbano a las que se aplica idéntica normativa.

Condiciones específicas.- En todo caso las actividades, obras, usos y construcciones dentro de esta categoría de suelo se regularán por lo establecido en:

- La Ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- La Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias del Estado.
- La Norma Urbanística NU-RVP a cuyo contenido se remite.

NOTA.- Con objeto de facilitar la lectura de la red de vías pecuarias se reflejan en el Plano la totalidad de las vías pecuarias y los espacios libres calificados con el objeto de hacer posible los cambios de trazado propuesto por el Plan General, y que, en su caso, deberán sustanciarse siguiendo los procedimientos previstos en la legislación específica.





4.4. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE RED DE CARRETERAS (SNUP-RC)

a) RADIAL R-5

Objeto.- Protección de una franja de doscientos (200) metros medidos a eje de la Autopista.

Condiciones específicas.- En todo caso las actividades, obras, usos y construcciones, tanto en esta categoría de suelo como en los colindantes se regularán por lo establecido en:

- Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras del Estado y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- La Norma Urbanística Particular NU-RC a cuyo contenido se remite.

b) A-5

Objeto.- Protección de los suelos ocupados por la calzada, vías colectoras previstas, BUS-VAO y zona de dominio público.

Condiciones específicas.- En todo caso las actividades, obras, usos y construcciones se regularán por lo establecido en:

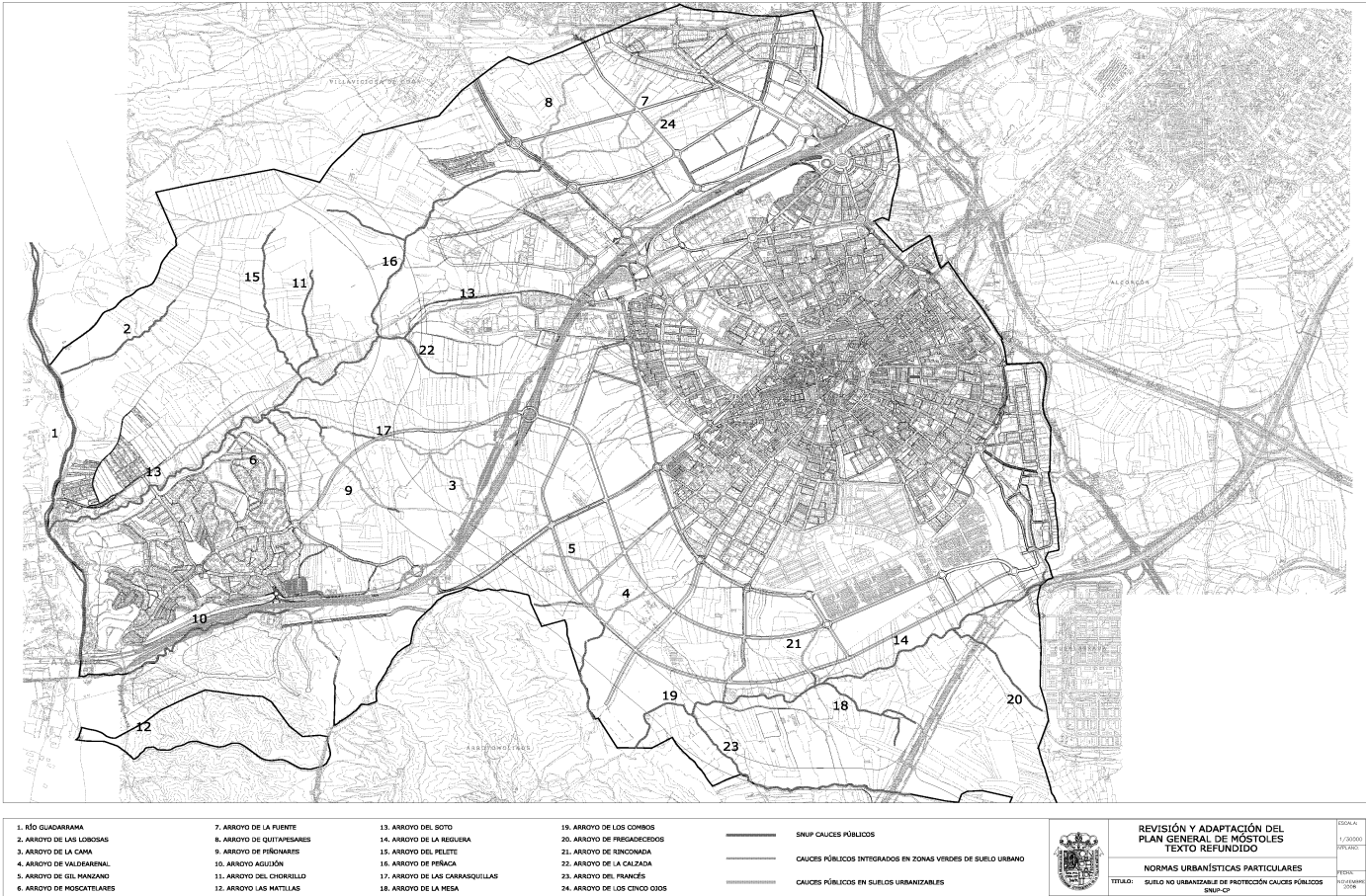
- Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras del Estado y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- La Norma Urbanística Particular NU-RC a cuyo contenido se remite.

c) M-506

Objeto.- Protección de los suelos ocupados por la carretera autonómica en los tramos que discurren en el borde del Suelo Urbano.

Condiciones específicas.- En todo caso las actividades, obras, usos y construcciones se regularán por lo establecido en:

- Ley 3/1991, de 7 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y Decreto 29/1993, de 11 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- La Norma Urbanística Particular NU-RC a cuyo contenido se remite.



4.5. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL PARQUE REGIONAL DEL CURSO MEDIO DEL RÍO GUADARRAMA Y SU ENTORNO (SNUP-PG)

Objeto. - Proteger los recursos y riquezas naturales de los terrenos que, ubicados en el término municipal de Móstoles, se integran dentro del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno¹⁵, evitando su deterioro.

Condiciones específicas. - Las actividades, usos, construcciones y obras se regularán por lo dispuesto en:

- La citada Ley 20/1999, del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno.
- El Decreto 26/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno.
- El Decreto 124/2002, de 5 de julio, por el que se aprueba la ampliación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional Curso Medio del río Guadarrama y su entorno.

Zonificación. -

Se distinguen tres zonas:

- a. Zonas de máxima protección
- b. Zonas de protección y mejora
- c. Zonas de mantenimiento de la actividad.

Condiciones específicas para cada una de las zonas. -

1. Zonas de máxima protección

a) Definición.

En primer lugar las Zonas de Máxima Protección agrupan salvo alguna excepción, las «Zonas» consideradas de mayor interés y valor ecológico, que constituyen los ecosistemas mejor conservados dentro del ámbito de ordenación .

b) Usos y Actuaciones permitidos.

Se permiten las actividades de restauración de la vegetación que tengan por objeto la conservación y mejora de las formaciones existentes.

¹⁵ El Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno se encuentra incluido dentro del LIC “Cuenca del Río Guadarrama”.



Se permiten las actividades de investigación y educativas que no impliquen la construcción de nuevas infraestructuras.

Se permiten las actividades de ocio y recreo, tales como el senderismo o el recreo pasivo, siempre y cuando no entrañen riesgos de degradación medioambiental.

Se fomentará la transformación de las formaciones arbustivas de encina en masas arbóreas mediante los tratamientos selvícolas pertinentes.

El trazado y ubicación de las infraestructuras previstas en el Plan de Saneamiento y Depuración de la Comunidad de Madrid 1995-2005, se realizará preferentemente excluyendo las Zonas de Máxima Protección definidas en la Normativa Particular. No obstante será admisible la ubicación de dichas instalaciones en las Zonas de Máxima Protección por causas de mejor servicio y de acuerdo con la declaración de impacto ambiental correspondiente. En cualquier caso las medidas correctoras deberán incluir la recuperación de la vegetación afectada y la integración en el paisaje circundante.

Se permite la edificación de nuevas construcciones auxiliares vinculadas a la explotación agraria, ganadera o forestal, siempre que cumplan los requisitos de la normativa sectorial.

c) Usos y actividades no permitidos:

Se prohíben todas aquellas actividades que puedan constituir focos importantes de emisión de contaminantes y que degraden los recursos naturales y/o culturales.

Se prohíben todas aquellas actividades que puedan afectar a la flora y a la fauna silvestres cuando se realicen sin la previa autorización de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

Se prohíbe la circulación de vehículos a motor fuera de las vías adecuadas para ello, salvo autorización temporal y expresa otorgada por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

No se permitirá la instalación de tendidos aéreos (eléctricos, telefónicos, etcétera), así como la construcción de nuevos caminos y vías sin autorización expresa de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

Con relación a las construcciones auxiliares de nueva planta vinculadas a actividades agropecuarias:

I. Se consideran construcciones auxiliares vinculadas a explotaciones agropecuarias aquellas instalaciones destinadas a almacenamiento y conservación de útiles, aperos de labranza, productos agrarios, ganaderos y forestales, así como todas aquellas destinadas a la producción, extracción y clasificación de productos relacionados.

II. Dichas construcciones auxiliares, no podrán tener carácter residencial, y por tanto no podrán destinarse en ningún caso a vivienda familiar principal o secundaria.

III. Las construcciones auxiliares de nueva planta, vinculadas a explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas sólo se autorizarán en caso de que cumplan la normativa existente en el planeamiento urbanístico municipal vigente, así como la dispuesta en la presente ampliación del PORN.

VI. La autorización de estas construcciones estará supeditada a lo establecido en el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, de la Consejería de Agricultura y Cooperación, sobre unidades mínimas de cultivo, lo que supondrá que dichas construcciones deberán estar ubicadas en fincas con una superficie mínima de 3 ha, en secanos y 0,75 ha. en regadíos.

VII. Las construcciones auxiliares de nueva planta vinculadas a explotaciones ganaderas deberán reunir a efectos de superficie mínima 0,5 ha., mientras las ligadas a explotaciones forestales deberán reunir un mínimo de 30 ha.

VIII. En ningún caso se permitirá la edificación de construcciones vinculadas a explotaciones agropecuarias dentro del Dominio Público Hidráulico definido por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Con relación a las construcciones auxiliares existentes vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal o ganadera, las obras de reforma, mejora o rehabilitación, no supondrán en ningún caso cambio de uso a vivienda o residencia.

En cuanto a las viviendas existentes en la actualidad, las obras de reforma, mejora o rehabilitación, no podrán aumentar, en ningún caso, la superficie o volumen edificado.

Con independencia de lo establecido en este apartado de Normativa Particular, deberán respetarse las limitaciones y prohibiciones contenidas en los apartados 1, 2, 3 y 4 de la Propuesta de Instrumentación Normativa de la presente ampliación del PORN, sin menoscabo de la legislación sectorial aplicable

2. Zonas de protección y mejora

a) Definición.

Se corresponden con áreas encaminadas a la conservación y recuperación del ecosistema, las cuales debido a los tradicionales procesos de aprovechamiento agropecuario y forestal, han sufrido una profunda transformación.

b) Usos y Actuaciones permitidos.

Se permiten en esta zona, además de las actividades especificadas en la Zona de Máxima Protección, las acciones encaminadas a la recuperación de la cubierta vegetal y a la mejora y ampliación de la superficie ocupada por la encina, así como las destinadas al tratamiento de los procesos erosivos.

Se fomentará de forma prioritaria el desarrollo de la Orden 3.040/1997, de 6 de octubre, de la Consejería de Economía y Empleo, por la que se modifica la Orden 1.432/1993, de aplicación en la Comunidad de Madrid de un régimen de ayudas para fomentar inversiones forestales en explotaciones agrarias.

Se permiten los usos socio-recreativos, particularmente mediante la adaptación de ciertos espacios para actividades tipo pic-nic, recreo pasivo, etc. que no entrañen la construcción de nuevos edificios.

Se permiten los aprovechamientos ganaderos.

c) Usos y Actuaciones no permitidos.

Se prohíbe cualquier actuación que suponga una modificación sustancial de las características del territorio.

Deberán, además, respetarse las limitaciones y prohibiciones contenidas en los apartados 1, 2, 3 y 4 de la Propuesta de Instrumentación Normativa de la ampliación del P.O.R.N., sin menoscabo de la legislación sectorial aplicable.

3. Zonas de mantenimiento de la actividad

a) Definición.

Está constituida por las áreas ocupadas por cultivos y los terrenos con repoblaciones de pino.

b) Usos y Actuaciones permitidos.

Se permiten las actividades agrícolas, ganaderas y forestales en los términos en los que se viene practicando, o la mejora de los mismos, siempre y cuando dé cumplimiento a la legislación sectorial vigente.

Se permiten todas las actividades que no menoscaben la consecución de los objetivos de la ampliación del P.O.R.N. y de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación.

Se permiten todos los usos y actuaciones contemplados por el capítulo anterior de Propuesta de Instrumentación Normativa.

Se permitirán las acciones encaminadas al desarrollo de la cubierta vegetal.

Se fomentará el desarrollo de la Orden 3.040/1997, de 6 de octubre, de la Consejería de Economía y Empleo, por la que se modifica la Orden 1.432/1993, de aplicación en la Comunidad de Madrid, por el que se establece un régimen de ayudas para fomentar las inversiones forestales en explotaciones agrarias.

Se impulsará el desarrollo de la Orden 2.441/1998, de 15 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se aprueban las bases reguladoras para convocar subvenciones para la ejecución de obras y trabajos en montes de titularidad privada, en la Comunidad de Madrid.

c) Usos y Actuaciones no permitidos.

Deberán respetarse las limitaciones y prohibiciones contenidas en los apartados 1, 2, 3 y 4 de la Propuesta de Instrumentación Normativa de la ampliación del P.O.R.N., sin menoscabo de la legislación sectorial aplicable.

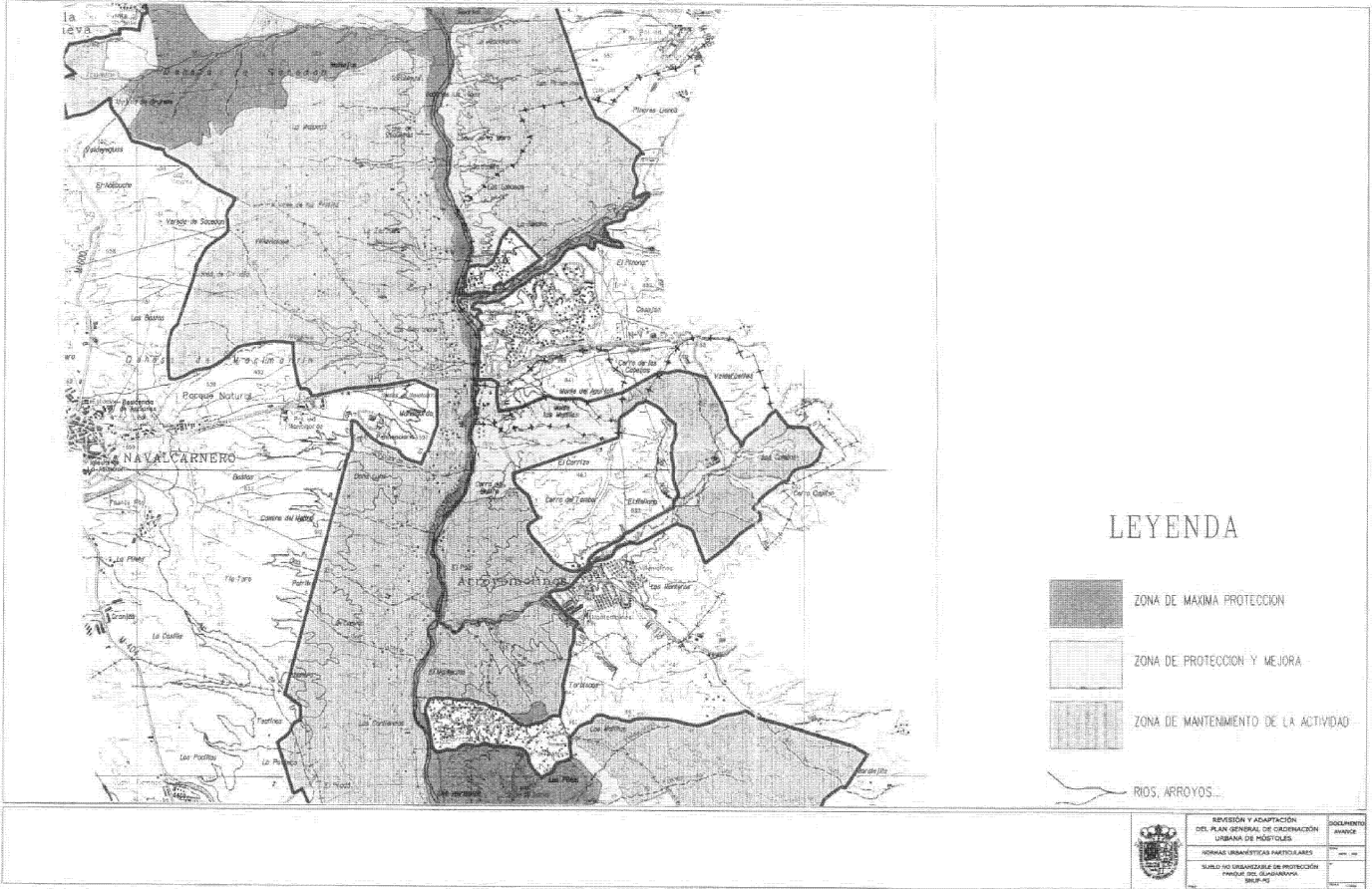
Dentro de esta categoría de suelo se incluye parte de la zona declarada BIC de Interés Cultural Paleontológico a la que se aplicará lo establecido en:

- Ley 16/1985, de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de Enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 10/1998, de 9 de Julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- La Norma Urbanística Particular NU-PAR.
- Las Determinaciones de Protección del Patrimonio Histórico. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos incluidas en tomo específico del Plan General.

De acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 26/1999, de 11 de Febrero, por el que se aprueba el PORN para el Curso medio del Río Guadarrama y su entorno "La Consejería competente en materia de Medio Ambiente junto a la Consejería competente en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio y los Ayuntamientos afectados, iniciará las acciones necesarias para eliminar, progresivamente, todas aquellas construcciones que sean determinadas por el Catálogo de Edificaciones Ribereñas y se encuentre en zonas ribereñas susceptibles de quedar inundadas en periodos de recurrencia de 25 y 50 años".



	REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MÓSTOLES TEXTO REFUNDIDO	ESCALA 1:50000 8/9/2007
	NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES	FECHA 15/04/2008
	TÍTULO: SUELLO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PARQUE REGIONAL DEL GUADARRAMA. SNUP-PG	PROYECTO 2008



	REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÓSTOLES	DOCUMENTO PRELIMINAR
	NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES	FECHA 15/04/2008
	TÍTULO: SUELLO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PARQUE DEL GUADARRAMA SNUP-PG	PROYECTO 2008

4.6. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL BORDE DEL PARQUE REGIONAL DEL CURSO MEDIO DEL RÍO GUADARRAMA Y SU ENTORNO (SNUP-BPG)

Objeto y ámbito.- La protección se extiende sobre un pasillo al límite del Parque de anchura 100 m. excepto en los suelos colindantes clasificados como Urbanizables Sectorizados en los que se reduce a 50 m. ya que los 50 restantes se incluyen en el Sector como zona verde de protección no computable en los estándares de Redes.

Asimismo se incluye en esta categoría de suelo el entorno de la Urbanización Guadarrama “incrustado” en el Parque Regional.

Puntualmente este ámbito es atravesado por el pasillo ecológico, franja de Suelo No Urbanizable de Protección compatible con el trazado de una vía supramunicipal cuya concreción deberá respetar las exigencias de estas determinaciones particulares (identificada como M-60).

Condiciones específicas.-

Además de las explicitadas para el Suelo No Urbanizable de Protección por sus riquezas naturales se establecen específicamente las siguientes:

- a) Se prohíbe la tala de arbolado característico de los ecosistemas de la zona y aquellas especies que posean valor científico o sean curiosidad natural. Se exceptúan de lo anterior los casos de ejemplares afectados por causas naturales que ofrezcan riesgos de contaminación para la colectividad vegetal o para la seguridad pública.
- b) La sustitución de ejemplares viejos o enfermos deberá realizarse por plantación de ejemplares nuevos dentro de las especies características de cada zona, no pudiendo ser especies ajenas que comprometan o pudieran dañar el equilibrio ecológico.
- c) Se prohíben las obras de excavación para obtención de áridos o tierras que pudieran afectar directa o indirectamente a los ecosistemas.
- d) Las vías rodadas, excepto para uso rural, agrícola o forestal que eventualmente lo atraviesan deberán plantearse a distinto nivel.
- e) Se prohíbe cualquier tipo de vertido.
- f) Se prohíbe cualquier tipo de edificación permanente.
- g) Los yacimientos arqueológicos incluidos en el Catálogo se regularán por lo establecido en el mismo.

Dentro de esta categoría de suelo se incluye parte de la zona declarada BIC de Interés Cultural Paleontológico “El Soto” y yacimientos arqueológicos “La Solana 1” y “La Solana 2” a los que se aplicará en la medida en que les fuera de aplicación lo establecido en:

- Ley 16/1985, de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de Enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 10/1998, de 9 de Julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- La Norma Urbanística Particular NU-PAR.
- Las Determinaciones del tomo específico Protección del Patrimonio Histórico. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Previa calificación urbanística se autorizan instalaciones culturales relacionadas con los yacimientos arqueológicos incluidos en esta categoría de suelo, en las condiciones establecidas en el punto 3.1.3.d).III.

En el Área señalada en el Tomo de Gestión, deberá redactarse un Plan Especial con objeto de compatibilizar las exigencias de Protección del Parque Regional y las necesidades sociales y de servicios de la población residente en la Urbanización Guadarrama. Si como conclusión del mismo se admitiera uso residencial o dotacional en algunas zonas del ámbito se tramitará la correspondiente modificación del Plan General, sin que ello suponga alteración del modelo territorial.

4.7. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR SUS RIQUEZAS NATURALES (SNUP-RN)

Objeto.- Son suelos colindantes con la zona de Borde del Parque Regional del Guadarrama y muy próximos al curso del río del mismo nombre, que merecen una protección especial por su singularidad natural (arroyos y escarpados) y su importancia geomorfológica o ecológica (promontorios y mogotes).

Ámbito.- El señalado en el plano adjunto.

Determinaciones sobre volumen.- La edificabilidad, ocupación y altura serán las que se incluyan en la calificación urbanística y con carácter subsidiario las especificadas en las condiciones generales para el uso de que se trate.

Determinaciones sobre uso y destino de la edificación.- Es uso característico de este suelo la defensa y mantenimiento del medio natural. Son usos permitidos los siguientes:

- a) La producción agrícola, en aquellas actividades que no supongan menoscabo de la calidad del medio ambiente objeto de protección, no permitiéndose, en todo caso edificaciones vinculadas a este uso.
- b) Los ligados a actividades culturales y/o científicas, docentes y divulgativas relacionadas con el espacio natural y que deberán situarse en una zona que cuente con obras de urbanización.

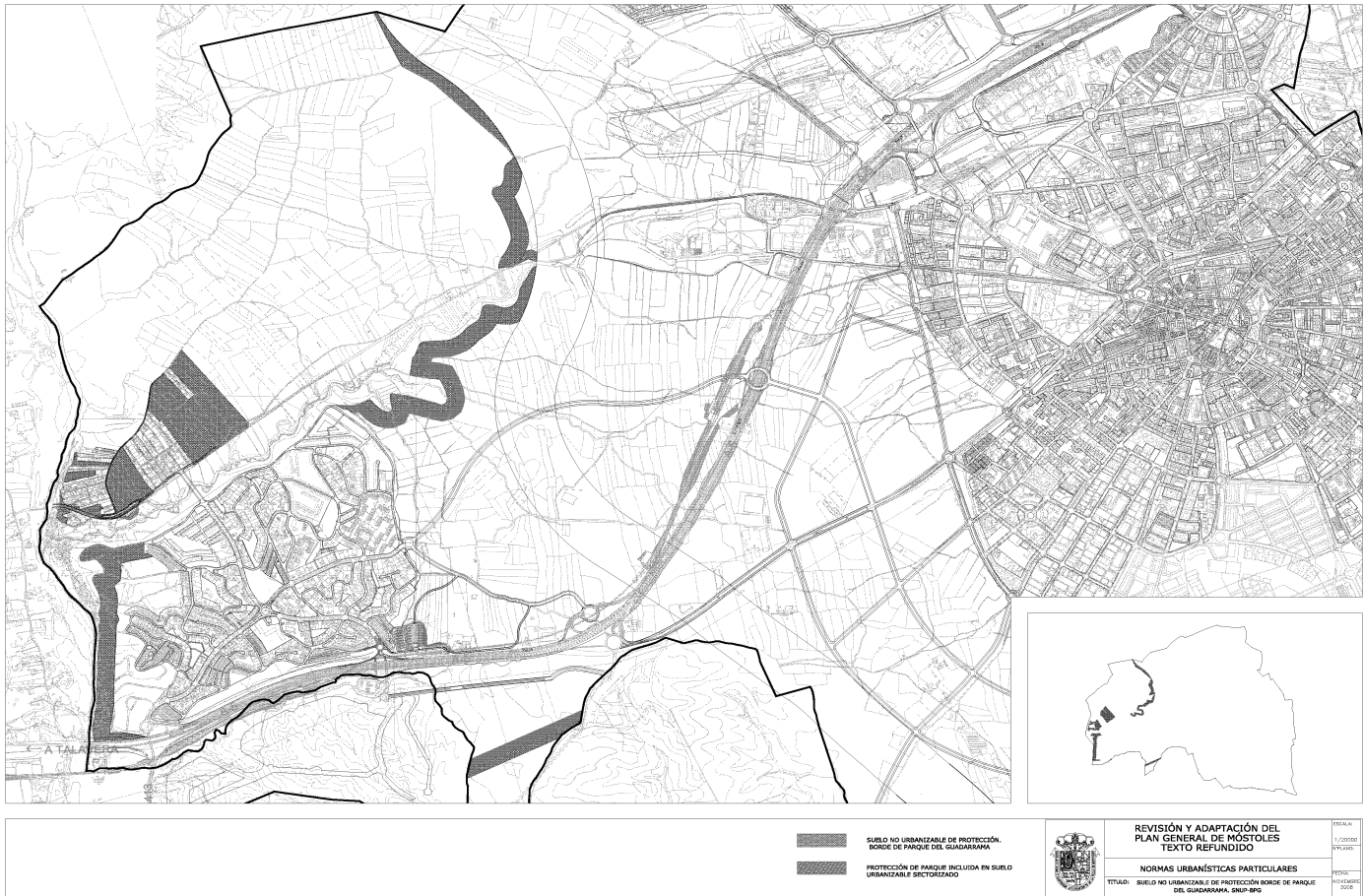
Condiciones particulares

- Queda especialmente prohibido el uso residencial salvo para vigilancia de las instalaciones citadas en el punto b) del párrafo anterior y el ganadero. Las viviendas existentes deberán erradicarse progresivamente, procediéndose a la repoblación con objeto de evitar su reconstrucción.
- Las instalaciones deberán asegurar la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para los suelos, y las aguas superficiales y subterráneas.

El resto de instalaciones deberá asegurar igualmente la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para las aguas superficiales o subterráneas.

- Se buscará la integración de las posibles construcciones o instalaciones en el paisaje. En todo caso, los proyectos que se presenten a la conformidad del órgano administrativo competente, justificarán su localización en el área de menor fragilidad paisajística, e incluirán un estudio de volúmenes, texturas y colores que aseguren su adaptación al medio.

El proyecto incluirá igualmente las medidas correctoras que garanticen la corrección de las posibles afecciones o impactos de la actuación.



4.8. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR SU VALOR ECOLÓGICO Y PAISAJÍSTICO (SNUP-EP)

Objeto.- Comprende y regula el Suelo No Urbanizable de Protección que merece una protección especial por su regularidad paisajística y visual, por el papel que desempeña en la configuración del entorno ambiental, así como por los valores naturales que albergan generalmente ligados a los cursos de agua, constituyendo también zonas de parque.

Ámbito.- El señalado en el plano adjunto.

Determinaciones sobre volumen.-

La edificabilidad, ocupación y altura serán las que se indique en la calificación urbanística y con carácter subsidiario las especificadas en las determinaciones generales para el Suelo No Urbanizable de Protección para cada uso concreto.

Determinaciones sobre uso y destino de la edificación.-

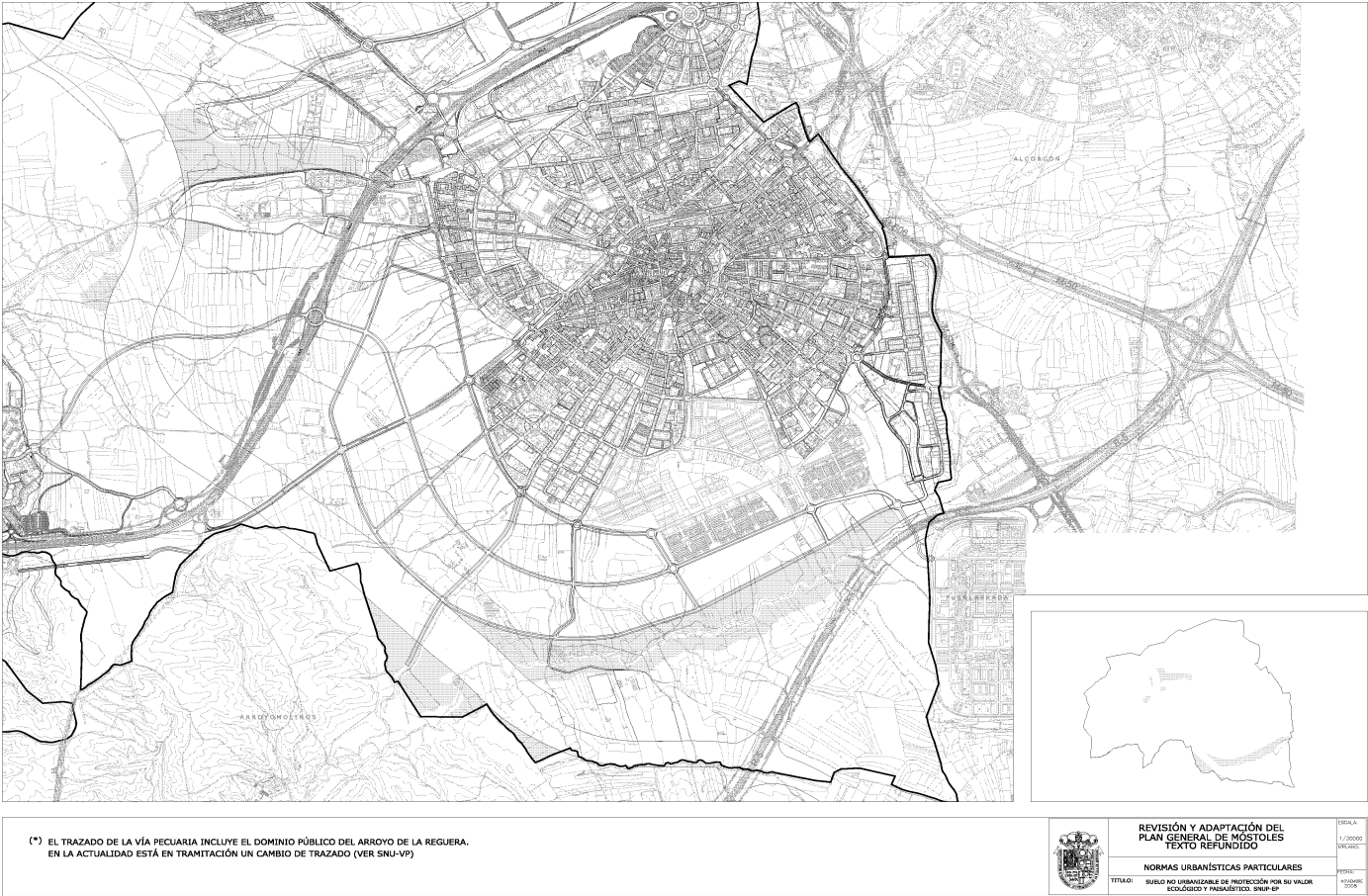
Son usos permitidos, los siguientes:

- a) Con las características que resulten de su función propia y de su legislación específicamente reguladora las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos en esta clasificación.
- b) El uso de zona verde y dotacional extensiva con tratamiento compatible con las exigencias de conservación del medio y de las masas de agua que lo atraviesen.
- c) Las actividades científicas, culturales, docentes y divulgativas, no autorizándose el uso residencial salvo para vigilancia de las mismas.
- d) La producción agrícola que no suponga menoscabo de la calidad del medio ambiente objeto de protección.

Son usos prohibidos los no especificados.

En las zonas colindantes con el Parque Regional serán de aplicación las determinaciones de la Norma SNUP-BPG.





- Dentro de esta categoría de suelo se incluye parte de la zona declarada BIC de Interés Cultural Paleontológico “El Soto” así como el Bien de Interés Cultural “Valle de las Higueras” a los que se aplicará lo establecido en:
- Ley 16/1985, de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español.
 - Real Decreto 111/1986, de 10 de Enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
 - Ley 10/1998, de 9 de Julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
 - La Norma Urbanística Particular NU-PAR.
 - Las Determinaciones del tomo específico Protección del Patrimonio Histórico. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Prevía calificación urbanística se autorizan instalaciones culturales relacionadas con los yacimientos arqueológicos incluidos en esta categoría de suelo, en las condiciones establecidas en el punto 3.1.3.d).III.

4.9. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR CONSTITUIR UN PASILLO ECOLÓGICO DE CONEXIÓN ENTRE EL ARROYO DE LA REGUERA Y EL PARQUE REGIONAL DEL CURSO MEDIO DEL RÍO GUADARRAMA Y SU ENTORNO (SNUP-PE)

Objeto.-

Comprende y regula el Suelo No Urbanizable de Protección que merece protección especial por conformar un pasillo ecológico de conexión entre el Arroyo de la Reguera y el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama.

Ámbito.-

El señalado en el plano adjunto.

Determinaciones de volumen.-

No se permiten edificaciones de nueva planta, no relacionadas con su función específica, que precisarán de calificación urbanística en la que se establecerá las condiciones, siendo de aplicación con carácter subsidiario las determinaciones generales del Suelo No Urbanizable de Protección y, en su caso, del PORN del Parque Regional que le fuera de aplicación al suelo comprendido en la franja.

Determinaciones de uso.-

Previos los estudios de impacto correspondientes y sin perjuicio de las exigencias derivadas de la legislación vigente que le fuera de aplicación y, en su caso, las expropiaciones que procedan, se admite el trazado de infraestructura viaria en la zona (a) indicada en el plano adjunto y el de infraestructuras eléctricas en la zona (b).

Dentro de esta categoría de suelo se incluye parte de la zona declarada BIC de Interés Cultural Paleontológico a la que se aplicará lo establecido en:

- Ley 16/1985, de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de Enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 10/1998, de 9 de Julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- La Norma Urbanística Particular NU-PAR.

Prevía calificación urbanística se autorizan instalaciones culturales relacionadas con los yacimientos arqueológicos incluidos en esta categoría de suelo, en las condiciones establecidas en el punto 3.1.3.d).III.

Zona (a).- AUTOVÍA M-60

Objeto.- Es una franja de doscientos (200) metros de anchura, por la que el Plan General admite que en las condiciones que determine el Estudio de Impacto Ambiental o documento equivalente que deba tramitarse, pueda discurrir una vía supramunicipal –identificada a efectos operativos como M-60-.

Dado que se trata de una reserva de infraestructuras que aparece en los documentos supramunicipales existentes (si bien ninguno ha finalizado su tramitación) el Plan General no impide su trazado pero no puede, desde el ámbito municipal, evaluar las necesidades sociales que a nivel estatal o metropolitano podrían llegar a justificar su trazado y la evaluación de las mismas en relación a los requerimientos ambientales de conexión de Parques Regionales, por ello remite la decisión última al Estudio de Impacto Ambiental que el proyecto de trazado, en caso de optarse por su ejecución, debe necesariamente redactar.

Condiciones específicas para el trazado de la infraestructura viaria.- Con independencia de las condiciones que se deriven del Estudio de Impacto Ambiental deberá garantizarse la continuidad del itinerario del Arroyo del Soto mediante un trazado a diferente nivel que deje totalmente expedito el ámbito de dicho arroyo incluido en el Parque Regional. Asimismo en el trazado definitivo se tendrá en cuenta que la reserva conforma simultáneamente un corredor ecológico de conexión del Parque Regional con la reserva del Arroyo de la Reguera. En todo caso las actividades, obras, usos y construcciones se regularán por lo establecido en:

- La Norma Urbanística Particular NU-RC a cuyo contenido se remite.

Una vez construida la Autovía, en caso de que llegue a construirse porque resulte compatible con los valores ambientales que justifican el pasillo, se aplicará la Ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras del Estado y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y la Norma Urbanística Particular N-RC a cuyo contenido se remite.

Zona (b)

El pasillo hace también las veces de pasillo de instalaciones, al que podrán trasladarse las líneas aéreas de transporte que discurren por el S-SO del término municipal. Se establece una anchura de 160 m., de acuerdo con los Proyectos de Red Eléctrica, si bien podrá ampliarse en la zona (a) hasta la anchura máxima de 230 m.

En el suelo de estas zonas se sitúan dos instalaciones industriales (ver plano) que se recogen como industrias existentes en su situación actual y en las condiciones de ampliación indicadas en la licencia hasta tanto se lleve a cabo, en su caso, la expropiación del suelo para la ejecución de la infraestructura viaria, momento en que se determinará su afección real.

NORMA URBANÍSTICA QUE REGULA LOS SUELOS PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO, CUANDO LA PROTECCIÓN SE SUPONE SOBRE LA ESPECÍFICA DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN, O, EN SU CASO, SOBRE LA ORDENANZA DE SUELO URBANO O LA NORMA URBANÍSTICA DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (NU-PAR)

CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MÓSTOLES

1. Objeto de la Norma Urbanística

Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica y paleontológica del municipio de Mostoles, para su debida exploración y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del rico pasado del municipio. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos y paleontológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en esta Norma Urbanística para la situación y calificación de las áreas de interés señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme avance la investigación y vayan aflorando los restos arqueológicos.

Esta Norma se completa con las Determinaciones del tomo específico “Protección del Patrimonio Histórico. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos” así como con la SNUP-BIC.

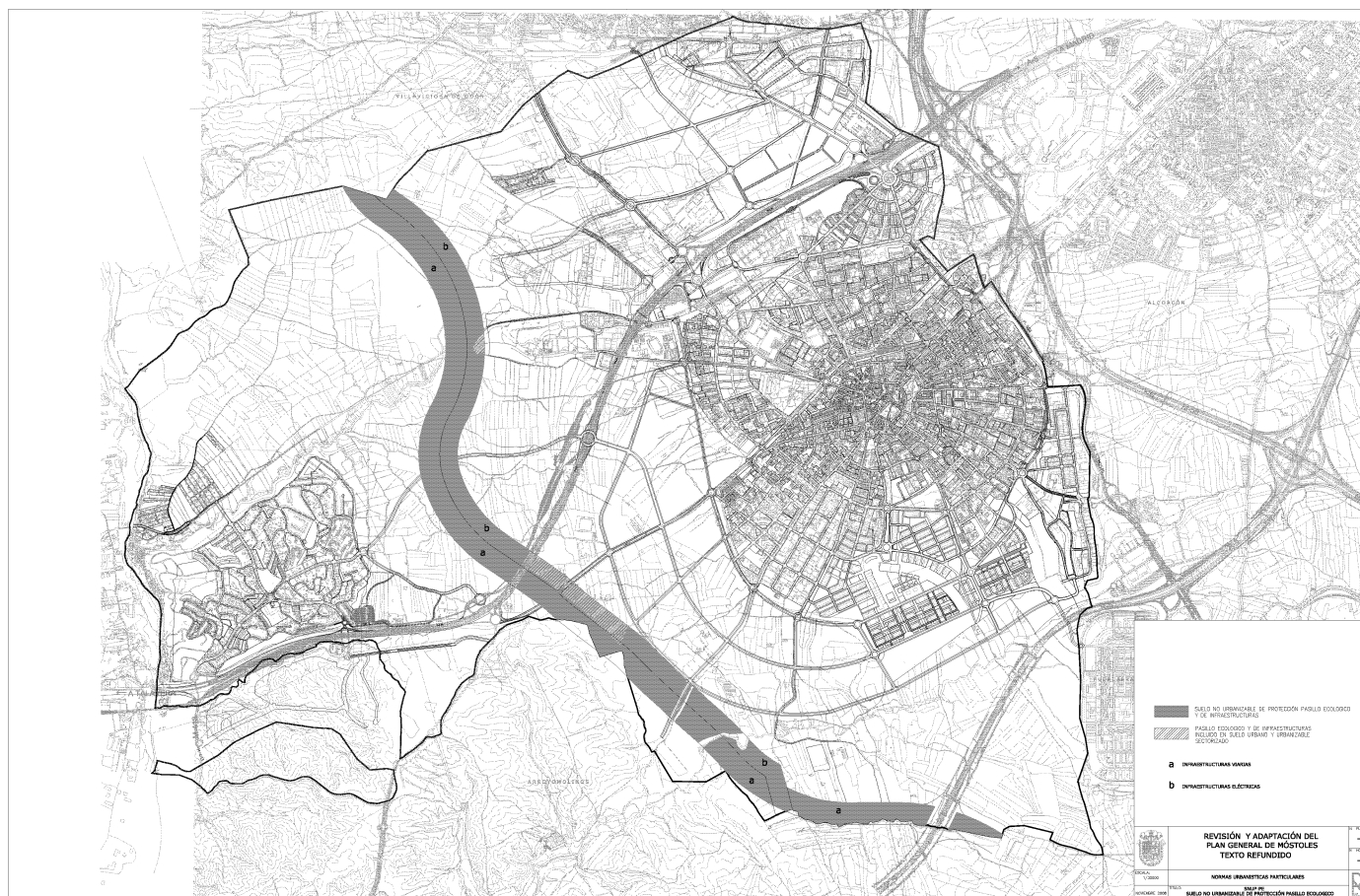
2. Valor arqueológico

Independientemente del valor económico de un hallazgo, así como de su valor urbanístico, social o estético, todo resto o pieza posee normalmente un valor intrínseco como tal hallazgo arqueológico. Por otra parte, los restos arqueológicos no sólo corresponden a épocas lejanas sino que pueden considerarse como tales todos aquellos que, aun siendo de época contemporánea, aporten información valiosa de carácter etnográfico.

3. Legislación aplicable y definiciones

El Patrimonio Arqueológico y Paleontológico de la Comunidad de Madrid se rige por la Ley 10/1998, de 9 de Julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y por la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español.

La ordenación urbanística tiene entre sus fines la protección, rehabilitación y mejora del Patrimonio Histórico (Art. 3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid).



Integran el Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Madrid los bienes muebles e inmuebles de carácter cultural e histórico, para cuyo estudio es preciso utilizar metodología arqueológica. También lo integran el territorio o paisaje habitado por el hombre en época histórica y prehistórica y los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con el ser humano y con sus orígenes y antecedentes (Art. 39 Ley 10/98).

Los bienes que integran el Patrimonio Arqueológico y Paleontológico de la Comunidad de Madrid protegidos específicamente por la legislación sectorial son los Bienes de Interés Cultural y los Bienes Incluidos en Inventario de Bienes Culturales o sometidos a su régimen de protección (Art. 8.2 y Disposición Adicional Segunda, Ley 10/98).

El Capítulo VI del Título I de la Ley 10/98, de 9 de Julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, recoge las normas específicas de protección del patrimonio arqueológico y paleontológico en la Comunidad de Madrid.

4. Intervenciones arqueológicas y paleontológicas

1. Son intervenciones arqueológicas y paleontológicas los estudios directos de arte rupestre y las prospecciones, los sondeos, las excavaciones, los controles y cualquier otra intervención, con remoción de terrenos o sin ella, que tenga por finalidad descubrir, documentar o investigar restos arqueológicos o paleontológicos (Art. 41 de la Ley 10/1998).
2. Todos los trabajos arqueológicos o paleontológicos señalados en las presentes normas serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes, tal y como se expone en los Artículos 40.2, 41 t 42 de la Ley 10/1998.
3. Finalizadas las intervenciones arqueológicas, se elaborará y presentará la memoria preceptiva, de la cual se entregará un informe preliminar de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatorio su registro en la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid que, a su vez, emitirá resolución, valorando la importancia de los restos hallados y estableciendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.
4. La financiación de los trabajos arqueológicos correrá por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas.

5. Ámbito y régimen de aplicación

El ámbito y régimen de aplicación de estas normas tiene carácter general, por lo que su uso es complementario a las disposiciones establecidas en el presente Plan General en las Normas Urbanísticas y el Catálogo.

Las presentes normas se refieren a los suelos y elementos que conforman el patrimonio protegido por sus valores arqueológicos y paleontológicos, tanto si se encuentran en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable.

Los bienes del patrimonio arqueológico y paleontológico se protegen mediante su inclusión en Áreas de Protección Arqueológica con distintos niveles, para las cuales se establecen normas específicas. Se incluyen aquellos terrenos, solares o edificios donde por haberse realizado prospecciones, sondeos o excavaciones arqueológicas, o bien por existir referencias documentales suficientes, es posible establecer delimitaciones y normas de protección adecuadas a la importancia de cada inmueble.

Se establecen asimismo normas generales de aplicación en todo el término municipal.

Todas las actuaciones en los Bienes de Interés Cultural Declarado ("El Soto") o incoado ("Valle de las Higueras") o sometidas al régimen de protección previsto para los Bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de Madrid, deberá contar con autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico (Art. 8.3 de la Ley 10/1998, de 9 de Julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid).

A los Bienes de Interés Cultural, y a los sometidos al régimen de protección previsto para los Bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales les serán de aplicación las normas previstas para un Área de Protección Arqueológica A. En el caso de los Bienes del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico se aplicarán las normas previstas para un Área Arqueológica B.

La Dirección General de Patrimonio Histórico determinará sobre los bienes inmuebles o restos que aparezcan.

Los Bienes del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico que se emplazan en suelo propuesto como urbanizable o urbano serán asignados a los sistemas de redes públicas. Se establecerá en ellos un procedimiento de investigación arqueológica previo o paralelo a la redacción de planes, programas, mediante procesos de intervención arqueológica progresivos: estudio documental, prospección, sondeos y excavación. Las excavaciones y remociones de tierras de cualquier signo se efectuarán con metodología arqueológica. La realización de las intervenciones requerirá autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico (Art. 41 de la Ley 10/1998) que, a la presentación de los informes preceptivos, dictaminará sobre la necesidad de adoptar procedimientos arqueológicos si estos aparecen.

En los casos en que se prescriba la conservación "in situ" de bienes de naturaleza arqueológica el planeamiento de desarrollo ubicará el aprovechamiento correspondiente al suelo afectado en otra localización. En caso de Suelo Urbano, se autorizan las transferencias dentro del Área Homogénea en la que se sitúa el yacimiento.

6. Definición y Normas Generales de Actuación y Protección

6.1. Áreas A, de Protección Integral.

Definición

Áreas que contienen restos arqueológicos y paleontológicos de objetiva y probada relevancia ya constatada, con un grado de conservación y entidad histórica tales que requieren su protección integral en el sitio, libres de edificación o incluidos en espacios construidos visitables, con el objeto de procurar la necesaria proyección social, atendiendo, fundamentalmente a su gran interés científico para el conocimiento de la historia de la Comunidad de Madrid.

Normas de actuación y protección

Los restos arqueológicos incluidos en este ámbito quedarán íntegramente protegidos, y no se permitirá ningún tipo de obra que suponga alteración o remoción de los mismos, salvo todas aquellas encaminadas a su excavación arqueológica con fines científicos, conservación, restauración, integración y eventualmente musealización. La Administración competente en materia de Protección del Patrimonio podrá excepcionalmente autorizar construcciones sobre rasante mediante estructuras de pilotes diáfanos con la menor incidencia posible sobre los restos conservados, que en todo caso no admitirán otros usos que los de su propia exposición al público. En todo caso, de forma previa a la redacción de planes o proyectos será preceptiva la realización de una intervención arqueológica de excavación que delimite y defina con precisión los bienes arqueológicos con el objeto de asegurar la compatibilidad de iniciativas con la protección del patrimonio.

6.2. Áreas B, de Protección General.

Definición

Ámbitos en los que se tiene constancia, mediante publicación, prospección, excavación, control, o estudios de carácter documental, de la existencia de yacimientos arqueológicos o paleontológicos, fortificaciones, o evidencias de edificios singulares ocultos cuya forma de conservación, que puede ser compatible con otros usos, se determinará a partir de los informes arqueológicos elaborados.

Normas de procedimiento

1. Ante cualquier iniciativa que afecte al suelo y al subsuelo será obligatoria la emisión de un estudio arqueológico y paleontológico, que incluirá la realización de intervenciones arqueológicas y paleontológicas en fases sucesivas. Esta obligación es anterior o paralela al proceso de redacción de los planes o proyectos de las promociones. Si éstas implican el desmontaje o derribo de edificaciones existentes, podrá concederse autorización para estas acciones con el fin de dejar el solar despejado sin perjuicio del cumplimiento de las restantes normas.
2. La realización de las actuaciones arqueológicas y paleontológicas sucesivas comporta la obligación en cada fase de redactar un informe técnico sobre su desarrollo y resultados, expresando la valoración que los hallazgos merecen e indicando, en cualquier caso, la propuesta de actuación arqueológica posterior, de conservar los restos arqueológicos aparecidos, así como la forma en que debe realizarse tal conservación y la compatibilidad con los usos previstos.

3. La Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura de la Comunidad de Madrid, a la vista de los informes presentados, resolverá bien la continuidad sin condicionantes de la obra, o bien determinará en su caso la realización de actuaciones arqueológicas subsiguientes y, a la vista de la importancia de los restos hallados, propondrá soluciones adecuadas para su correcta conservación.

Conservación

La resolución final de la Dirección General de Patrimonio Histórico se incorporará a las condiciones incluidas en la licencia de obras, mediante la adopción parcial o total de alguna de las siguientes opciones:

1. Protección integral según lo previsto en el Art. 3.1 de la presente normativa.
2. Conservación y restauración "in situ" de los elementos arqueológicos hallados, que puede ser compatible con otros usos no lesivos para los mismos.
3. Traslado a museos u otros espacios de exposición de forma que se garantice la coherencia y capacidad científica y didáctica de los restos.
4. Continuación de la obra, previa elaboración de la documentación técnica suficiente para el análisis y registro científico del patrimonio.

6.3. Áreas C, de Protección Cautelar

Definición

Áreas que por su configuración topográfica, geológica o morfológica configuran el entorno de las anteriores, que son altamente susceptibles de contener bienes del patrimonio arqueológico o paleontológico, o que no han podido ser investigadas por las condiciones de acceso, visibilidad o titularidad.

Normas de procedimiento

1. Ante cualquier iniciativa o promoción que afecte al suelo y al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de prospecciones y/o sondeos. El cumplimiento de esta obligación será anterior a la concesión de la licencia. Si la iniciativa implica el desmontaje o derribo de edificaciones existentes, podrá concederse autorización para estas acciones con el fin de dejar el solar despejado sin perjuicio del cumplimiento de las restantes normas.
2. En un plazo máximo de 30 días naturales contados desde la solicitud previa de licencia o, en su caso, de la terminación de los trabajos de derribo o desmontaje a que se refiere el punto anterior, se realizarán las prospecciones dirigidas por técnico competente, quien redactará de forma inmediata un informe dirigido al Ayuntamiento y a la Dirección General de Patrimonio Histórico, proponiendo la continuidad de la obra, o la necesidad de realizar intervenciones arqueológicas posteriores. En el caso de que dicho informe establezca tal necesidad, se seguirá el procedimiento establecido en el Área de Protección General.

6.4. Normas comunes en todo el término municipal

La redacción de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, los proyectos sometidos a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, o que requieran Plan Especial o Calificación Urbanística, cuando supongan remociones de tierra superiores a 500 m³ requerirán la realización de las actuaciones arqueológicas indicadas para las Áreas de Protección Arqueológica Cautelar.

Los descubrimientos de restos con valor arqueológico hechos por azar, entendiendo por tales los derivados de cualquier tipo de obra o remoción de terrenos que se realice en lugares en los que no se presumía la existencia de bienes arqueológicos o paleontológicos y los de carácter singular, producidos como consecuencia de una intervención arqueológica autorizada, se comunicarán en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Dirección General de Patrimonio Histórico o al Ayuntamiento correspondiente, sin que pueda darse conocimiento público de ellos antes de haber realizado la citada comunicación.

Si la comunicación se efectuara al Ayuntamiento, éste lo notificará a la Dirección General de Patrimonio Histórico en el plazo de cuarenta y ocho horas. De la misma manera, la Dirección General de Patrimonio Histórico notificará al Ayuntamiento correspondiente los descubrimientos que le sean comunicados y también al propietario del lugar donde se haya efectuado el hallazgo.

El descubridor de restos arqueológicos depositará el bien, en el plazo de cuarenta y ocho horas, en el Ayuntamiento correspondiente, en la Dirección General de Patrimonio Histórico o en el Museo Arqueológico de la Comunidad de Madrid, salvo que sea necesario efectuar remoción de tierras para hacer la extracción del bien, dadas sus características, o salvo que se trate de un hallazgo subacuático, en cuyos supuestos el objeto permanecerá en el emplazamiento originario. Mientras el descubridor no efectúe la entrega, se le aplicarán las normas del depósito legal.

6.5. Disciplina

El incumplimiento de las presentes normas puede constituir infracción urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en los Arts. 201 y 204 de la Ley 9/2001. En el caso de los Bienes de Interés Cultural, en los Bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales o sometidos a su régimen de protección, o en los procedimientos de autorización de intervenciones arqueológicas, será de aplicación el Título III de la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y para lo no previsto en él, se recurrirá a los preceptos contenidos en la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y disposiciones que la desarrollan.

7. Delimitación de las Áreas de Protección Arqueológica

Las áreas de protección arqueológica y el tipo correspondiente que se representa en el plano adjunto, elaborado en coordenadas UTM, son las siguientes:

ÁREAS TIPO A

- Solana 1.
- Solana 2.
- Prado de la Magdalena.
- BIC Arqueológico Valle de las Higueras.
- BIC Paleontológico El Soto.

ÁREAS TIPO B

- San Marcos.
- Casco Antiguo.

Se delimita la zona del casco antiguo situada en el interior del polígono formado por Avda. de Portugal desde la rotonda del principio de la Avda. Alcalde de Móstoles hasta la rotonda del final de la C/ Constitución.

- C/ Echegaray.
- C/ Pintor Miró.
- C/ Julio Romero de Torres.
- C/ Pintor Sorolla.
- Avda. Alcalde de Móstoles.
- Glorieta Oeste.
- C/ Gran Capitán.
- Avda. de Portugal.
- C/ Velarde.
- C/ Sevilla.
- C/ Asturias.
- C/ Zaragoza.
- C/ Logroño.
- C/ Río Tajuña.
- Pº de Arroyomolinos.
- C/ Las Palmas.
- Cº de Leganés.
- C/ Baleares.
- C/ Barcelona.
- C/ Berardo Martín.

- C/ Avila.
- Avda. de la ONU hasta la glorieta desde donde hemos partido.
- En concreto se intentan preservar las siguientes zonas:
- Cerro Prieto.
- Parque Estoril II.
- Zona Centro.

BIC Arqueológico Valle de las Higueras.

ÁREAS TIPO C

- Arroyo de los Cambos.
- Arroyo del Soto – La Peña.
- Camino de Segovia.

LISTADO DE YACIMIENTOS

En el plano adjunto se representan todos los yacimientos inventariados cuyas codificaciones tipo, extensión y características se exponen en el cuadro adjunto.

CÓDIGO	NOMBRE	TIPO	OTROS NOMBRES	EXTENSION	DESCRIPCIÓN YACIMIENTO	DESCRIPCIÓN MATERIALES	OBSERVACIONES
CM/0092/004	VALLE DE LAS HIGUERAS	3		3851	APARECIAN UNAS MANCHAS CIRCULARES DE COLORACIONES GRISAS Y BLANCAS SITUADAS FUNDAMENTALMENTE EN EL EXTREMO MÁS BAJO DEL TERRENO. ESTÁ MUY CERCANO A LA ACTUAL DEPURADORA DEL "ARROYO SOTO".	5 LASCAS DE SÍLEX, 2 DE ELLAS RETOCADAS, 3 FRAGMENTOS DE LASCAS PLANAS DE COCCIÓN OXIDANTE, 7 FRAGMENTOS DE BORDES, 3 DE FUEGO OXIDANTE CON VIDRIADO MELADO, 2 DE FUEGO REDUCTOR Y 2 DE FUEGO OXIDANTE. 1 FRAGMENTO DE DISCO METÁLICO. 1 FRAGMENTO DE ESCO	LAS COORDENADAS SÓLO SON VÁLIDAS A PARTIR DE LOS HECTÓMETROS.
CM/0092/005	PAJARILLAS	3		3851	APARECEN MANCHAS OBLONGAS O CIRCULARES DE COLORACIÓN BASTANTE OSCURA SOBRE TIERRA ARADA, ENCONTRÁNDOSE SOBRE TODO EN LA ZONA NOROESTE DEL YACIMIENTO.	1 "HOJA DE LAUREL" CON RETOQUE PLANO BIFACIAL, 6 LASCAS RETOCADAS, 1 FRAGMENTO DE LASCA, 1 BORDE, 1 BASE, 20 GALBOS. TERRENO ARADO	LAS COORDENADAS SÓLO SON VÁLIDAS A PARTIR DE LOS HECTÓMETROS.
CM/0092/006	LAS LOBOSAS / LOS BONARCOS / MONTE DE SAN MARTÍN / LOS BARRANCOS	3		40676		1 LASCA DE SÍLEX DESCALCIFICADA. 4 FRAGMENTOS DE BORDE VIDRIADO MELADO. 1 FRAGMENTO DE BORDE CON ENGIBE GRIS. 1 FRAGMENTO DE BORDE CON MOLDURA EN EL LABIO. 1 FRAGMENTO DE BASE CON ENGIBE MARRÓN Y VIDRIADO MELADO. 6 FRAGMENTOS DE GALBO. 1 FRAGMENTO	TAMBIÉN 581.6-2; 581.7-1 [LAS COORDENADAS SÓLO SON VÁLIDAS A PARTIR DE LOS HECTÓMETROS].
CM/0092/007	CHIRIVINA	3		13454		4 LASCAS DE SÍLEX RETOCADAS. 1 POSIBLE FRAGMENTO DE PIE DE COPA DE TERRA SIGILLATA. CERÁMICA VIDRIADA. 3 BORDES, 1 FONDO, 3 GALBOS. CERÁMICA A TORNO COMÚN. 1 ASA CON ENGIBE GRIS, 1 BORDE, 1 GALBO DECORADO, 2 GALBOS LISOS.	LAS COORDENADAS SÓLO SON VÁLIDAS A PARTIR DE LOS HECTÓMETROS.
CM/0092/008	CERRO DE LAS CUBERAS / LAS MATILLAS	3		7639		4 FRAGMENTOS DE BORDE, 1 DE ELLOS VIDRIADO Y LOS OTROS 3 POROSOS (ASPECTO DE CORCHO). 1 FRAGMENTO DE ASA (PASTA TIPO SANDWICH). 4 FRAGMENTOS DE GALBO DE CERÁMICA A TORNO.	LAS COORDENADAS SÓLO SON VÁLIDAS A PARTIR DE LOS DECÍMETROS.
CM/0092/009	LA PEÑACA	3		19335		INDUSTRIA LÍTICA: 12 LASCAS DE SÍLEX SIN RETOQUE, 6 LASCAS DE SÍLEX CON RETOQUE MARGINAL SIMPLE, 1 LASCA DE SÍLEX CON RETOQUE PROFUNDO Y DIRECTO. 1 BORDE A TORNO VIDRIADO MELADO. ESCORIA EN HIERRO. POMO DE TAPADERA.	LAS COORDENADAS SÓLO SON VÁLIDAS A PARTIR DE LOS HECTÓMETROS.
CM/0092/010	ENTRE LA URBANIZACIÓN PINARES LLANOS Y CARRETERA MÓSTOLES-VILLAVICIOSA	3		3851		12 LASCAS DE SÍLEX BLANCO, GRIS Y MELADO SIN RETOQUE. ALGUNAS CON PÁTINA DE USO. TODAS PRESENTAN UN TAMAÑO MUY SIMILAR, CONSERVANDO CUATRO DE ELLAS CÓRTEX EN SEGUNDO GRADO.	LAS COORDENADAS SÓLO SON VÁLIDAS A PARTIR DE LOS HECTÓMETROS.
CM/0092/011	QUITAPESARES	3		3851		1 LASCA Y 1 FRAGMENTO DE HOJA DE SÍLEX BLANCO DE TALÓN LISO Y SIN RETOQUE, 1 LASCA DE SÍLEX BLANCO CON TALÓN LISO Y POSIBLE RETOQUE SIMPLE MUY MARGINAL EN EL LATERAL IZQUIERDO, 2 FRAGMENTOS DE LASCAS -1 DE SÍLEX Y OTRA DE CUARCITA GRIS-. 1 FRAGMENT	LAS COORDENADAS SÓLO SON VÁLIDAS A PARTIR DE LOS HECTÓMETROS. ESTE HALLAZGO SE REALIZÓ AL LADO DE LA "CANADA REAL" QUE SIRVE DE LÍMITE ENTRE LOS TÉRMINOS DE MÓSTOLES Y VILLAVICIOSA DE ODO.
CM/0092/012	QUITAPESARES	3		10324	PARCELA AL LADO IZQUIERDO DEL CAMINO DE MÓSTOLES A VILLAVICIOSA. TERRENO LLANO Y UN POCO AL NORTE DEL ARROYO QUITAPESARES.	2 FRAGMENTOS DE LADRILLO, 5 FRAGMENTOS DE "TEGULAE", 5 FRAGMENTOS DE GALBO Y 1 DE BORDE DE CERÁMICA COMÚN ROMANA. 4 FRAGMENTOS DE GALBO, 1 BORDE Y ALGO DE LA MITAD DE 1 FONDO DE CERÁMICA GRIS, 2 FRAGMENTOS DE GALBO CON RESTOS DE PINTURA DE COLOR ROJO	LAS COORDENADAS SÓLO SON VÁLIDAS A PARTIR DE LOS HECTÓMETROS.

CÓDIGO	NOMBRE	TIPO	OTROS NOMBRES	EXTENSION	DESCRIPCIÓN YACIMIENTO	DESCRIPCIÓN MATERIALES	OBSERVACIONES
CM/0092/028	EL SOTO/LA SOLANA I	1	SOTO I Y II	81361	VARIAS PARCELAS EN SUAVE CAÍDA HACIA EL ARROYO DEL SOTO. CERCA DE SU DESEMBOCADURA EN EL GUADARRAMA. LADO IZQUIERDO DEL CAMINO DEL SOTO.	ABUNDANTES RESTOS CONSTRUCTIVOS: OPUS SIGNINUM, TEJA, IMBRICES CON DIGITACIONES Y FRAGMENTOS DE PLACAS DE MARIOL BLANCO. TAMBIÉN CALIZAS Y GRANITO. TAMBIÉN UN CIMACIO ESCULPIDO CON EL NUDO DE SALOMÓN, DOS FRAGMENTOS DECORATIVOS A BASE DE PERLAS Y TR	LOS RESTOS DOCUMENTADOS EN AMBOS PARAJES PARECEN PERTENER A UN MISMO YACIMIENTO CON DISTINTAS FASES DE OCUPACIÓN, YA QUE LA DISTANCIA ENTRE AMBOS ES MÍNIMA Y EL MATERIAL ENCONTRADO EN SUPERFICIE EN TODAS LAS PARCELAS ES PRÁCTICAMENTE EL MISMO.
CM/0092/029	LA SOLANA II	3		16255	SE TRATA DE DOS PARCELAS EN UN PEQUEÑO ALTOZANO, CON SUAVE CAÍDA HACIA EL ARROYO DEL SOTO, CERCA DE SU DESEMBOCADURA CON EL GUADARRAMA. LADO IZQUIERDO DEL CAMINO DEL SOTO.	ABUNDANTES RESTOS CONSTRUCTIVOS. FRAGMENTOS DE TEJA ROMANA BAJOIMPERIAL E IMBRICES DE GRAN TAMAÑO CON DIGITACIONES. ESCASCA CERÁMICA COMÚN ROMANA, DE PASTAS DEPURADAS Y CERÁMICA COMÚN DE COCCIÓN, CON PASTAS TOSCAS Y COCCIÓN REDUCTORA.	
CM/0092/030	SAN MARCOS	3	ARROYO DE VIÑAS	41464	LLANURA SUAVEMENTE LEVANTADA, DOMINANDO EL ARROYO. ZONA LLANA Y AMPLIA.	PIEDRAS DE CONSTRUCCIÓN DE TAMAÑO MEDIANO. TEJAS ROMANAS, UN FRAGMENTO DE TSH. ESCASA CERÁMICA ISLÁMICA Y DE REPOBLACIÓN. CERÁMICA MODERNA VIDRIADA EN MELADO.	
CM/0092/031	PRESA DEL ARROYO DEL SOTO	1		152	EN EL CAUCE DEL ARROYO DEL SOTO, JUSTO A LA SALIDA DEL PARQUE NATURAL.		LA PRESA SE HA QUEDADO COLGADA Y AMENAZA DERRUMBE.
CM/0092/032	DEPURADORA	3		2634		CERÁMICA COMÚN ROMANA Y UNA POSIBLE SIGILLATA CON EL ENGIBE PERDIDO. MATERIAL CONSTRUCTIVO, COMO FRAGMENTOS PEQUEÑOS DE TEJA. ESCASOS FRAGMENTOS DE SÍLEX.	EN LOS AÑOS 60 SE LOCALIZARON EN LAS CERCANÍAS (A UNOS 200 m.) DOS FIBULAS CELTIBÉRICAS.
CM/0092/033	EL CHOPO DE LA ADELA	3	EL LUCERO	16509	TERRENO LLANO CON SUAVE CAÍDA HACIA EL ARROYO DE LOS OJOS.	MATERIALES CONSTRUCTIVOS COMO TEJA CURVA Y PIEDRAS. CERÁMICAS DE PASTAS CLARAS, ESTRIADAS. CERÁMICAS VERDE-MANGANESO. CERÁMICAS COMUNES FINAS MEDIEVALES. CERÁMICAS COMUNES DE COCCIÓN REDUCTORA Y VIDRIOS MELADOS MODERNOS.	
CM/0092/001	NENUCO	3		9808		4 BORDES, UN GALBO CON MAMELÓN Y UN FONDO A TORNO. UN BORDE, GALBO Y FONDO CON ACABADO VIDRIADO MELADO.	LAS COORDENADAS SÓLO SON VÁLIDAS A PARTIR DE LOS HECTÓMETROS.
CM/0092/002	CARRASQUILLAS/ PESEBREJAS	3		23991		INDUSTRIA LÍTICA: 6 LASCAS RETOCADAS EN SÍLEX Y 2 CUARCITAS. CERÁMICA A TORNO. 6 BORDES, 12 GALBOS, 1 FONDO, 1 CARENA Y 1 ASA DE CINTA. CERÁMICA A TORNO MELADA: 1 BORDE. CERÁMICA A TORNO VIDRIADA: 13 BORDES VIDRIADOS; 1 BORDE DECORADO; 2 BORDES BA	
CM/0092/003		3		47581		PREDOMINIO DE LA CERÁMICA VIDRIADA MELADA (BORDES Y GALBOS). FRAGMENTOS DE CERÁMICA PRINCIPALMENTE A TORNO, DE CRONOLOGÍA MEDIEVAL, MODERNA Y CONTEMPORÁNEA. FRAGMENTOS CON RESTOS DE ENGIBE GRIS. LASCAS DE SÍLEX, ALGUNAS CON INICIOS DE DESCALCIFICACIÓN	

CÓDIGO	NOMBRE	TIPO	OTROS NOMBRES	EXTENSION	DESCRIPCIÓN YACIMIENTO	DESCRIPCIÓN MATERIALES	OBSERVACIONES
CM/0092/022	EL PANDERÓN	3		36828		INDUSTRIA LÍTICA EN SÍLEX: 1 LASCA MELADA CON TALLA BIFACIAL, 18 LASCAS MELADAS, ROSADA, AMARILLENAS, BLANCAS Y BEIGES, CON TALONES LISOS Y DIEDROS, 6 FRAGMENTOS DE LASCAS Y 1 RESTO DE TALLA EN CUARCITA; 7 LASCAS. ADEMÁS, 4 NÚCLEOS DE SÍLEX Y CUA	LAS COORDENADAS SÓLO SON VÁLIDAS A PARTIR DE LOS HECTÓMETROS.
CM/0092/023	CONFLUENCIA DE LOS CAMINOS LEÑEROS Y HUMANES Y ZONA DE HUERTAS Y ARROYO DE LA REGUERA	3		53304		SÍLEX: 8 LASCAS MELADAS, 1 DESCALCIFICADA Y CON RETOQUE INVERSO, 4 CON TALÓN LISO, 1 FRAGMENTO DE LASCA MELADA, 6 NÚCLEOS, 3 LASCAS DESCALCIFICADAS, 1 LASCA GRANATE, 1 LASCA VERDOSA, 6 LASCAS AMARILLENAS, 1 DE TALÓN LISO Y OTRA CORTICAL EN CUARCI	TAMBIÉN 582-1-3 [LAS COORDENADAS SÓLO SON VÁLIDAS A PARTIR DE LOS DECÍMETROS]
CM/0000/004	CARRIL DEL TOLEDANO	3		4911	PUENTE DE SILLARES DE GRANITO SOBRE EL RÍO GUADARRAMA, FECHADO EN 1803. CONSTA DE TRES OJOS CON CONTRAFUERTE ENTRE ELLOS. SOBRE EL PASA LA A-5 DIRECCIÓN NAVALCARNERO. EN ESTA MISMA MARGEN DEL RÍO SE CONSERVA PARTE DE UN LIENZO DE MURO DEL ANTIGUO PUENTE.		LAS COORDENADAS SÓLO SON VÁLIDAS A PARTIR DE LOS DECÍMETROS.
CM/0092/025	CASCO HISTÓRICO DE MÓSTOLES	1		139557	SITUADO EN LA MARGEN IZQUIERDA DEL RÍO GUADARRAMA. SU RELIEVE ES LLANO Y POCO ACUSADO, CON FORMAS ALOMADAS. EL T.M. ESTÁ INTEGRADO POR UN LLANO EN SU ZONA CENTRAL QUE DESCENDE HACIA EL OESTE FORMANDO UN BARRANCO POCO PROFUNDO.	AVDA. CONSTITUCIÓN/RICARDO MEDEM MATERIAL CERÁMICO DE GRANDES DIMENSIONES (CERÁMICA DE ALMACENAJE), MOLINO DE GRANITO. C/ COLÓN: MATERIAL CONSTRUCTIVO, CERÁMICAS A TORNO, UN FRAG. DE CERÁMICA EN AZUL Y BLANCO. C/ CUESTA DE LA VIRGEN 13-17: CERÁMICA	
CM/0092/026	CALLE GERONA	1		158	UBICADO EN EL CASCO URBANO, EN UNA ZONA TOTALMENTE EDIFICADA CON CONSTRUCCIONES DE MEDIADOS DEL SIGLO XX.	ABUNDANTE CERÁMICA. DESTACA LA TSHT, AUNQUE TAMBIÉN SE DOCUMENTA CERÁMICA PINTADA, CERÁMICA COMÚN ROMANA, VAJILLA DE MESA Y COCINA, Y UNA POSIBLE URNA DE CREMACIÓN. MATERIALES CERÁMICOS ALTOIMPERIALES Y BAJOIMPERIALES. UNGENTARIOS DE VIDRIO. OBJ	EL YACIMIENTO HA SIDO DOCUMENTADO EN LOS SOLARES 4 Y 9 DE LA CALLE GERONA. CON TODA PROBABILIDAD LA NECRÓPOLIS SOBREPASA LOS LÍMITES DEL SOLAR, EXTENDIÉNDOSE HACIA LA CALLE GERONA Y POSIBLEMENTE HACIA LOS SOLARES COLINDANTES.
CM/0092/027	CAMINO DE LAS CRUCES	3		7469	TERRENOS ACTUALMENTE ROTURADOS.	ESCASOS FRAGMENTOS DE CERÁMICA A MANO POSIBLEMENTE DEL BRONCE. UN GALBO DE T.S.H., TAMBIÉN RESTOS CERÁMICOS DE CRONOLOGÍA MEDIEVAL. FORMAS TOSCAS CON VIDRIADOS SUPERFICIALES DE ÉPOCA MODERNA. OTRAS DECORACIONES COMO VIDRIADOS SUPERFICIALES BLANCOS	MATERIALES RODADOS. ÁREA MUY ANTROPIZADA. EL POLÍGONO SE DIBUJA DE MANERA APROXIMADA, DADO QUE EN EL INFORME NO SE OFRECEN DATOS SUFICIENTES PARA SU CORRECTA DELIMITACIÓN. QUEDA PENDIENTE UNA FASE DE SONDEOS POSTERIORES A LA PROSPECCIÓN.
CM/0092/034	PRADO DE LA MAGDALENA	3	ALDEA DEL ABAD	6851	PARCELA A LA DERECHA DEL CAMINO DE LA MAGDALENA. TIENE A SUS ALREDEDORES CASUCHAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN.	TEJA CURVA ROMANA BAJOIMPERIAL. ALGO DE CERÁMICA COMÚN ROMANA. CERÁMICAS VIDRIADAS MODERNAS. CERÁMICAS COMUNES DE COCCIÓN REDUCTORA Y OXIDANTE. UN SEPARADOR DE HORNO DE CERÁMICA. CONJUNTO DE OCHO MONEDAS DE BRONCE DEL SIGLO XIX (1865-1870-ISABEL II)	EN LAS FUENTES APARECE CITADO COMO "ALDEA DEL ABAD".

CÓDIGO	NOMBRE	TIPO	OTROS NOMBRES	EXTENSION	DESCRIPCIÓN YACIMIENTO	DESCRIPCIÓN MATERIALES	OBSERVACIONES
CM/0092/013	LA AVENTURERA	3		14958		CERÁMICA A TORNO GROSERA: 5 BORDES Y 2 BASES. VIDRIADA MELADA: 1 BASE. VIDRIADA AMARILLA: 1 BORDE. VIDRIADO VERDE: 4 BORDES Y 1 BASE. VIDRIADO BLANCO: 3 BORDES. 8 BASES, 7 BORDES, 3 GALBOS Y 2 BASES DECORADAS EN AZUL. VIDRIADA MARRÓN: 4 BORDES, 2 B	LAS COORDENADAS SÓLO SON VÁLIDAS A PARTIR DE LOS HECTÓMETROS.
CM/0092/014	QUITAPESARES	3		74696		5 FRAGMENTOS DE CERÁMICA VIDRIADA BLANCA CON DECORACIÓN AZUL DE BANDAS O VEGETAL. 7 FRAGMENTOS DE CERÁMICA VIDRIADA MARRÓN. 2 LASCAS (UNA MUY GRANDE) DE SÍLEX, 3 PIEZAS NUCLEARES Y 1 LASCA CORTICAL. 1 FRAGMENTO DE GALBO CON SUPERFICIE INTERIOR VIDR	LAS COORDENADAS SÓLO SON VÁLIDAS A PARTIR DE LOS HECTÓMETROS.
CM/0092/015	EL LUCERO / LAS NIEVES/ ESPANTAVILANOS	3		36793		3 LASCAS DE SÍLEX GRIS CON TALÓN LISO; 3 PIEZAS NUCLEARES DE SÍLEX BLANCO GRISACEO; 2 LASCAS, 1 GRANDE Y ESPESA DE SÍLEX GRIS Y OTRA MENOR DE SÍLEX MELADO. 1 FRAGMENTO DE BORDE DE TAPADERA A TORNO VIDRIADA EN MARRÓN. 1 FRAGMENTO DE BORDE CON GALBO	LAS COORDENADAS SÓLO SON VÁLIDAS A PARTIR DE LOS HECTÓMETROS.
CM/0092/016	LANRUELA / LAS CARCAVAS / EL CERCADO	3		27925		LASCA CON DESCALCIFICACIÓN SUPERFICIAL Y SIN RETOQUE. LASCA CON TALÓN CORTICAL. IDENTIFICACIÓN PARCIAL Y POSIBLE RETOQUE RASPADOR. LASCA CON 1 ESCOTADURA DISTAL Y, EN ELLA, RETOQUE ESCAMOSO; 1 FRAGMENTO DE LASCA CON TALÓN LISO Y ESCOTADURA EN ZONA C	LAS COORDENADAS SÓLO SON VÁLIDAS A PARTIR DE LOS HECTÓMETROS.
CM/0092/017	EL VEINTE	3		48639		1 FRAGMENTO DE CUCHILLITO DE SÍLEX ROSADO, 1 POSIBLE PERFORADOR SOBRE LASCA DE SÍLEX GRIS MELADO, 2 LASCAS DE SÍLEX MELADO CON TALÓN LISO, UNA DE ELLAS MUY ESPESA, 1 LASCA DE SÍLEX MELADO MUY OSCURO CON FRACTURA DISTAL INDETERMINADA, 1 PIEZA NUCLEA	LAS COORDENADAS SÓLO SON VÁLIDAS A PARTIR DE LOS HECTÓMETROS.
CM/0092/018	EL PULPITO	3		38482		1 FRAGMENTO DE CUCHILLITO DE SÍLEX BEIGE CON FRACTURA PROXIMAL Y DISTAL. 3 LASCAS DE SÍLEX CON DESLIFICACIÓN SUPERFICIAL Y TALÓN LISO.	LAS COORDENADAS SÓLO SON VÁLIDAS A PARTIR DE LOS HECTÓMETROS.
CM/0092/019	QUIEBRAARADOS Y JICORA	3		93865		1 LASCA DE SÍLEX MELADO CON POSIBLE FRENTE RASPADOR. 1 LASCA DE SÍLEX BLANCO CON TALÓN FACETADO. 1 LASCA DE SÍLEX GRIS CON TALÓN LISO Y FRENTE RASPADOR. 2 LASCAS, UNA DE SÍLEX GRIS Y OTRA BLANCO, CON TALÓN LISO AMBAS. 1 RESTO DE TALLA DE SÍLEX GRIS	LAS COORDENADAS SÓLO SON VÁLIDAS A PARTIR DE LOS HECTÓMETROS.
CM/0092/020	LOS BARRANQUILLOS / EL CARIAVERAL / EL BARRERO	3		77354		INDUSTRIA LÍTICA (TODA EN SÍLEX): 1 FRAGMENTO DE CUCHILLO, 1 LASCA, 1 FRAGMENTO BLANCO CON FRENTE DE RASPADOR, 8 LASCAS GRISAS Y MELADAS -2 DE TALÓN LISO, 2 DE TALÓN FACETADO Y 1 DE TALÓN DIEDRO-, 3 PIEZAS NUCLEARES. 1 GALBO A TORNO INDETERMINADO.	LAS COORDENADAS SÓLO SON VÁLIDAS A PARTIR DE LOS HECTÓMETROS.
CM/0092/021	ZONA SUR DEL ARROYO DE COMBOS Y DEL ARROYO DE LA MESA DEL FRANCÉS	3		29238		LASCAS DE SÍLEX MELADO, GRIS Y BLANCO, CON TALONES LISOS, DIEDROS Y FACETADOS. UNA CON RETOQUE Y 3 CON FRENTE DE RASPADOR. 3 FORMAS NUCLEARES.	LAS COORDENADAS SÓLO SON VÁLIDAS A PARTIR DE LOS HECTÓMETROS.

8. Descripción de las zonas BIC de Protección Arqueológica o Paleontológica

1) “El Soto”

Bien de Interés Cultural en la categoría de Zona Paleontológica declarado por Decreto 250/2001, de 25 de Octubre (BOCM de 20 de Noviembre de 2001).

La zona paleontológica se ubica en ambas márgenes del Arroyo de “El Soto” que limitan con el parque del mismo nombre y con el Arroyo de las Carrasquillas, en el término municipal de Móstoles. Geológicamente, el área se incluye en la Zona Sur de la Cuenca terciaria de Madrid (Cuenca Alta del Río Tajo), y las dataciones proporcionan cronologías del Aragoniense medio, con unos quince millones de años aproximadamente. En el área se han encontrado restos fósiles tales como tortugas gigantes, proboscídeos, un pequeño caballo antiguo, etcétera, que revelan una composición faúnica muy distinta de la actual, que requiere un estudio exhaustivo para conocer el pasado remoto de la Comunidad de Madrid, lo que justifica que el conjunto de yacimientos paleontológicos y su zona de influencia sean declarados Bien de Interés Cultural en la categoría de “Zona Paleontológica”.

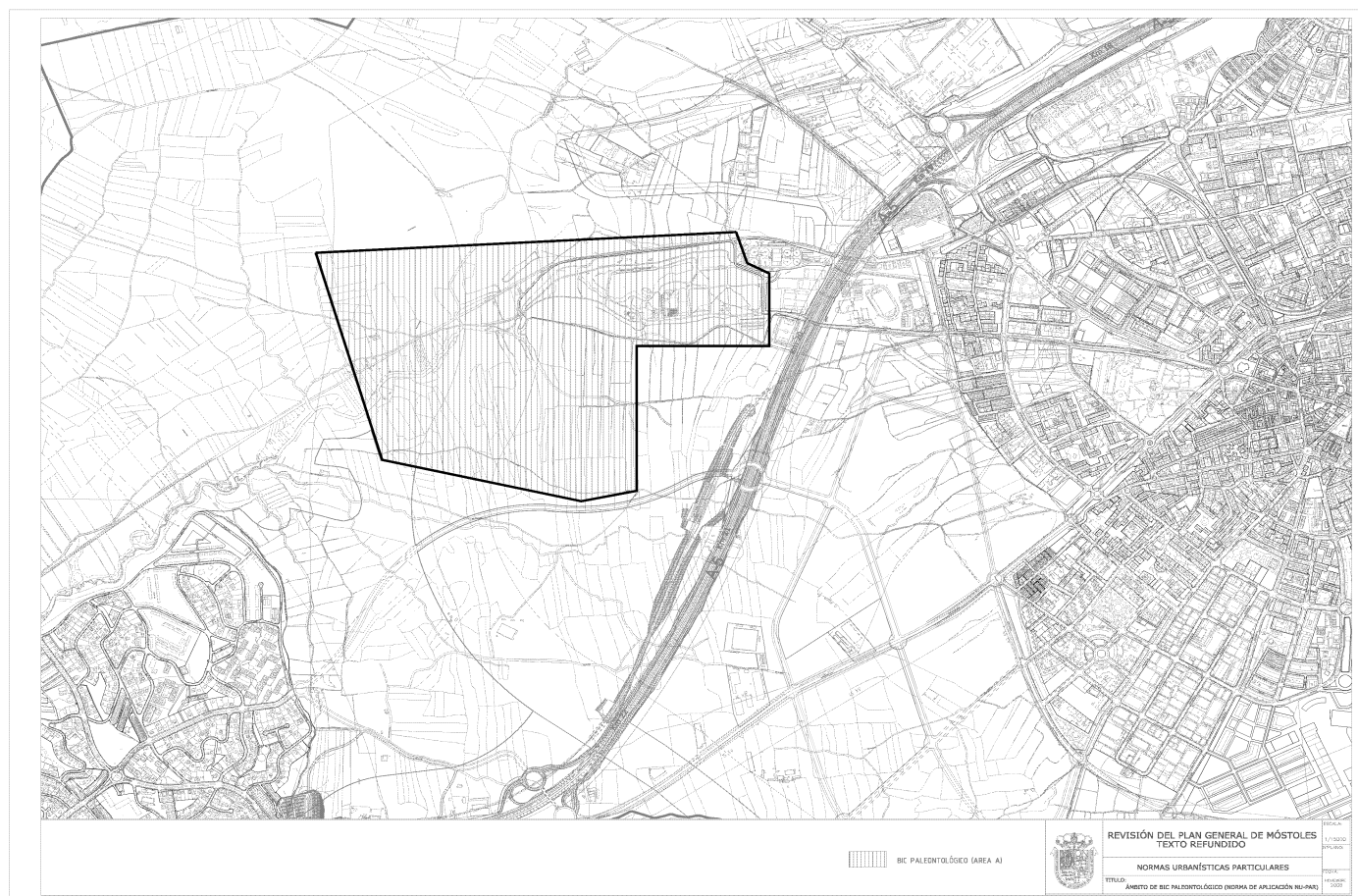
A) Descripción del bien:

La extensión del territorio en el que se incluye la Zona Paleontológica de Móstoles comprende tres áreas paleontológicas, así como zonas de influencia con las mismas características geológicas, susceptibles de contener nuevos yacimientos paleontológicos. Las tres áreas donde se han documentado yacimientos paleontológicos son:

1. La Calzada.
2. San Marcos y las Pesebrejas.
3. La Zarza.

Geológicamente, el área se incluye en la zona Sur de la cuenca terciaria de Madrid o cuenca alta del río Tajo. Los yacimientos se encuentran en sedimentos de arenas arcósicas de grano medio a fino, que pertenecen al conjunto denominado facies arcósicas, el cual comprende las facies terrígenas marginales, de composición arcósica, que se extienden desde el borde meridional del Sistema Central. Su régimen de depósito corresponde a un sistema de abanicos aluviales coalescentes, cuyas facies más distales muestran abundantes niveles de paleosuelos, con sepiolitas y arcillas sepiolíticas.

La mayoría de los puntos fosilíferos se encuentran en las inmediaciones del arroyo del Soto, cuyo cauce corta los sedimentos terciarios dejando a la vista afloramientos donde se hallan los fósiles de mamíferos neógenos. Las dataciones realizadas proporcionan cronologías del Aragoniense medio, con unos quince millones de años aproximadamente. Los restos fósiles encontrados en Móstoles, tales como tortugas





gigantes (*Cheirogaster bolivari*), proboscídeos (*Gomphotherium angustidens*), un pequeño caballo antiguo (*Anchitherium* sp.), etcétera, revelan una composición faunística muy distinta a la actual, que requiere un estudio exhaustivo para conocer el pasado remoto de nuestra Comunidad.

Todo ello justifica que estas tres áreas y su zona de influencia sean declaradas Zona Paleontológica, con objeto de otorgar a los yacimientos una protección legal que evite su expolio, asegure su conservación y ponga freno al deterioro que sufre la zona.

B) Delimitación literal:

La zona objeto de protección se incluye en el polígono que se representa en el plano adjunto en coordenadas UTM.

2) “Valle de las Higueras”

Bien de Interés Cultural con categoría de Zona Arqueológica incoado por Resolución de 18 de Enero de 1991, de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura (BOCM de 31 de Enero de 1991).

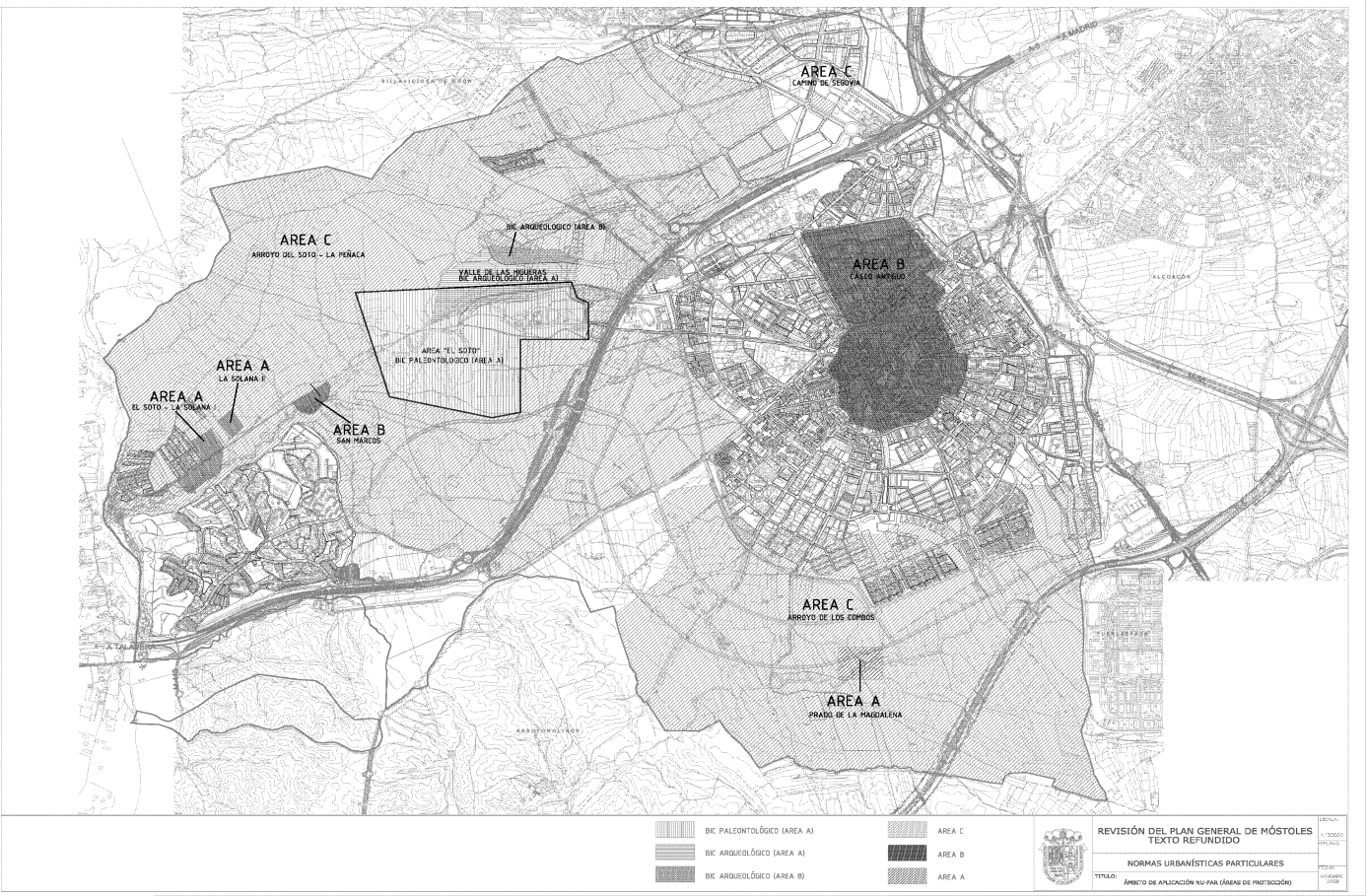
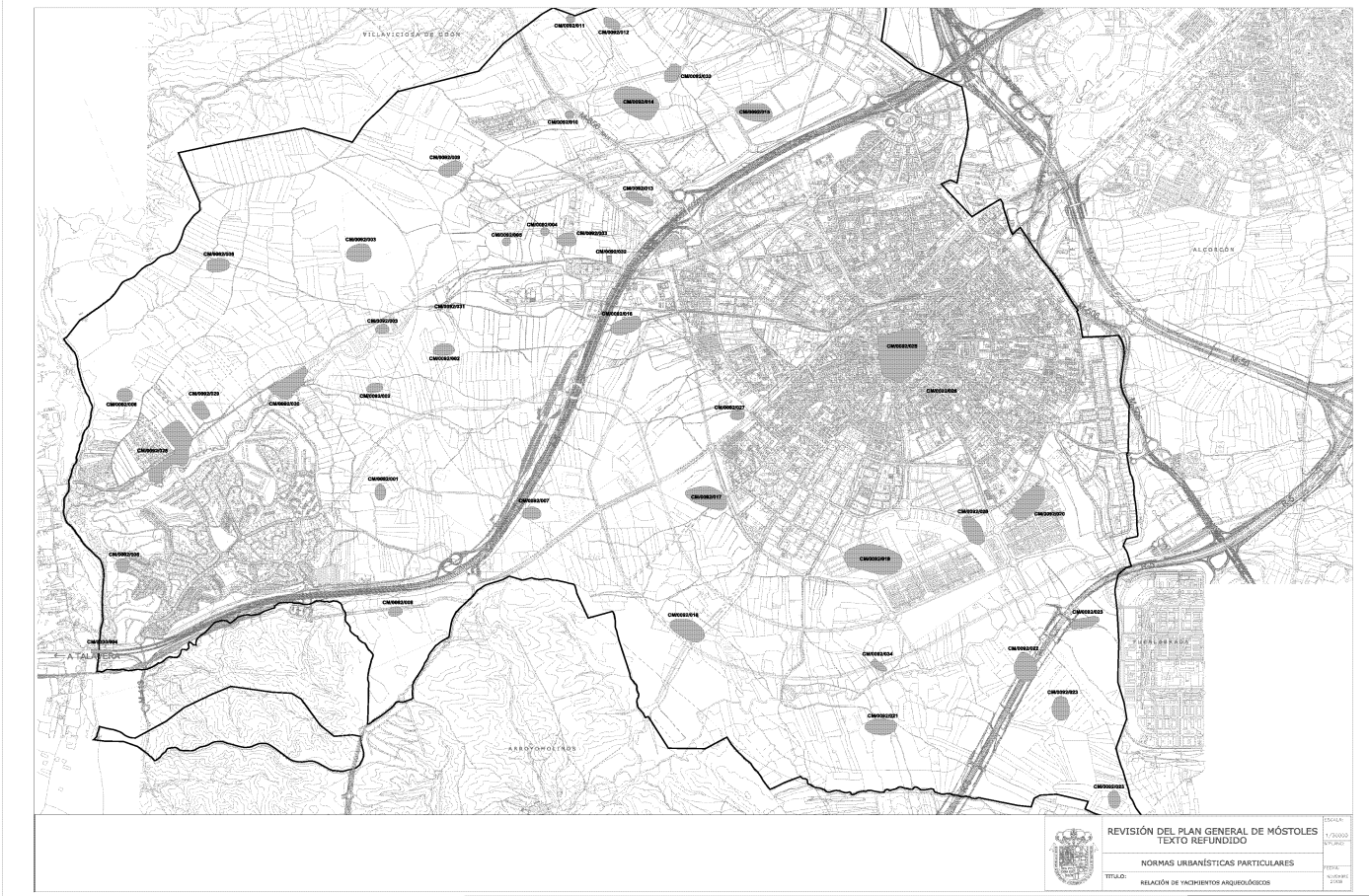
A) Descripción del bien:

Se trata de un conjunto de pequeños cerros, limitados por el Arroyo del Soto y el Arroyo Peñaça. Comprende también parte de la vega del Arroyo del Soto, en sus dos márgenes.

B) Delimitación de la zona afectada:

Se sitúa al Noroeste del casco urbano, dentro de la figura poligonal que se indica en el plano adjunto dibujado en coordenadas UTM.

La zona Norte del BIC (Suelo Urbanizable) es, además, un Área de Protección Arqueológica B y el resto del área BIC es un Área de Protección Arqueológica A.



El Plan General establece las siguientes Normas Urbanísticas para la regulación de las redes que se indican:

NU-RVP.- Norma Urbanística de Red Supramunicipal de Vías Pecuarias y Espacios Libres Protegidos.

NU-RCP.- Norma Urbanística de Red de Cauces Públicos.

NU-RC.- Norma Urbanística de Red de Carreteras.

NU-RIF.- Norma Urbanística de Red de Infraestructura Ferroviaria.

NU-PI.- Norma Urbanística de Protección de las Infraestructuras excepto red ferroviaria y de carreteras.

Artículo 1. Objeto

Regula de los usos y actividades en los terrenos de dominio público pertenecientes la Red de Vías Pecuarias que discurren dentro del término municipal de Móstoles de acuerdo con lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias (BOE 24 Marzo) y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOCM 23 Junio).

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Las vías pecuarias señaladas en los planos de Calificación del Suelo, que de acuerdo con los datos y previsiones de la Comunidad de Madrid, respetados por el Plan General son las que se indican a continuación con las anchuras que se reseñan:

1. Cordel Real del Guadarrama:

Anchura: 37,61 m.
Longitud aproximada del recorrido en el Término Municipal: 3.200 m.

2. Vereda de Fuenlabrada:

Anchura: 15 m.
Longitud aproximada del recorrido en el Término Municipal: 1.300 m.

3. Vereda de Humanes:

Anchura: 12 m.
Longitud aproximada del recorrido en el Término Municipal: 3.700 m.

4. Vereda del Pozo de la Nieve:

Anchura: 12 m.
Longitud aproximada del recorrido en el Término Municipal: 900 m.

6. Vereda de Cartaya:

Anchura: 12 m.
Longitud aproximada del recorrido en el Término Municipal: 200 m.

7. Vereda de Arroyomolinos:

Anchura: 20,89 m.
Longitud aproximada del recorrido en el Término Municipal: 3.600 m.

9. Vereda Segoviana: Anchura: 20 m. Longitud aproximada del recorrido en el Término Municipal: 3.400 m.	
10. Vereda del Molino del Obispo: Anchura: 15 m. Longitud aproximada del recorrido en el Término Municipal: 4.200 m.	
13. Vereda del Camino de San Marco: Anchura: Desde Río Guadarrama hasta el Plantío de Arroyo: anchura variable Desde el punto anterior hasta el Descansadero de la Calzada: 6 m. Desde el Descansadero citado a la Vereda del Molino del Obispo: 20 m. Longitud aproximada del recorrido en el Término Municipal: 6.700 m.	
5. Descansadero-Abrevadero del Pozo de la Nieve: Anchura: 35-80 m. Longitud: 400 m.	
8. Abrevadero de la Ventanilla: Anchura: Variable de 12 a 15 m. Longitud: 1.800 m.	
11. Abrevadero del Barranco de la Reguera: Anchura: 20,89 m. Longitud: 6.000 m.	
12. Abrevadero del Barranco de la Vega: Anchura: Variable. Longitud: 3.900 m.	
Descansadero de Cartaya: Sup.- 1.800 m ² . Descansadero del Barranco de la Reguera. Descansadero del Pilar. Abrevadero de la Peñaça. Descansadero de la Calzada. Descansadero de los Combos.	

Artículo 3. Usos Uso característico.- Tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias (BOE 24 Marzo) y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOCM 23 Junio). Otros usos permitidos.- Se admitirá en la forma legalmente establecida el resto de usos admitidos en el Capítulo II. “De los usos comunes y generales” de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOCM 23 Junio). Usos incompatibles.- Se considerarán usos incompatibles el resto de los posibles.	
Artículo 4. Condiciones particulares - En todas las actuaciones que se pretendan acometer en la vía pecuaria, se estará a lo regulado legalmente en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias (BOE 24 Marzo) y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOCM 23 Junio). - En ningún caso las vías pecuarias pueden generar aprovechamientos urbanísticos, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística. - Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viales de comunicación para el tránsito motorizado. Las actuaciones sobre la vía pecuaria deberá contar con la autorización previa al órgano de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión. - Se prohíbe la ocupación con cualquier tipo de elemento que impida o dificulte el paso, y expresamente los vertidos de cualquier naturaleza. - Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias para su informe, el planeamiento de desarrollo derivado que se vea afectado por alguna vía pecuaria. - Los equipamientos (conducciones de agua, electricidad, etc.) para urbanización de las parcelas colindantes con vía pecuaria, deben situarse fuera de la misma. - Cuando sea necesario cruzar la vía pecuaria con carretera o vial, se realizará un tratamiento diferencial en la zona afectada para que los vehículos atraviesen a baja velocidad, de forma que no resulte peligroso el cruce para quienes lo utilicen.	

- No discurrirán por las vías pecuarias infraestructuras de servicios (saneamiento, agua, luz, etc.). Siendo necesario solicitar a la Dirección General de Agricultura las autorizaciones de cruce de las citadas infraestructuras con las vías pecuarias.

- Los cruces con viales rodados deberán ser autorizados por la Dirección General de Agricultura, realizándose a distinto nivel para viales rápidos. Si las condiciones de seguridad vial lo permitieran podrán realizarse cruces al mismo nivel que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura, el pavimento estará constituido por materiales no asfálticos preferiblemente adoquines de piedra natural (roca, basaltos, calizas,...) y, debidamente señalizado, indicando cruce con vías pecuarias.

- Se procurará disponer de zonas verdes en los márgenes de las vías pecuarias, respetando la anchura legalmente establecida, en aquellos lugares donde atraviesen o limiten el casco urbano a fin de favorecer usos de esparcimiento compatibles con las Leyes citadas y con su función de corredores ecológicos.

- En los suelos de vías pecuarias por los que discurren cauces públicos, la aplicación de la presente Norma NU-RVP no eximirá del cumplimiento de las determinaciones de la Norma NU-RCP.

Artículo 5. Modificaciones de trazado

El Plan General propone las modificaciones de trazado que aparecen reflejadas en los planos adjuntos a esta Norma explicitando en cada caso la razón que lo justifica y su situación actual. Para su materialización se estará a lo dispuesto en la Sección 1ª, Capítulo IV del Título I de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOCM 23 Junio).

Artículo 6. Autorización

Los usos y aprovechamientos especial, recreativo, cultural, deportivo y educativo estarán sujetos a autorización previa de la Consejería competente de acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 33 y 34 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOCM 23 Junio).

Artículo 7. Interferencia entre vías pecuarias y viario rodado

En los viarios en los que se pretenden construir rotondas sobre vías pecuarias deberá reservarse suelo en torno a las mismas con el fin de garantizar la continuidad de la vía y, si el tipo de tráfico rodado lo permite, construir pasos al mismo nivel del área peatonal con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias. Si el tráfico no permite un cruce a nivel, la continuidad deberá garantizarse con pasarelas a distinto nivel (caso de carreteras y vías de gran tráfico).

En caso de optarse por la reserva de suelo en el entorno de la glorieta, la superficie de la misma deberá ser al menos igual a la superficie ocupada por la rotonda de nueva creación. El paso de vía pecuaria perimetral a la rotonda deberá estar fuera del dominio público de carreteras, y su anchura será de al menos 12 m. El paso quedará acondicionado con un camino estabilizado en zahorras, con infraestructuras necesarias para evacuación de las aguas y si estuviera integrado en el entorno, prestando especial interés a las diferencias de cota que presentan las obras de carreteras como consecuencia de los movimientos de tierra. Los cruces que se originen con viales rodados se realizarán a distinto nivel para viales rápidos. Si las condiciones de seguridad vial lo permitieran podrán realizarse cruces al mismo nivel que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura, el pavimento estará constituido por materiales no asfálticos preferiblemente adoquines de piedra naturales (roca, basaltos, calizas,...) y, debidamente señalizado, indicando cruce con vía pecuaria. Esta actuación debe ser autorizada por la Dirección General de Agricultura u órgano competente en materia de Vías Pecuarias.

Artículo 8. Vías pecuarias actualmente ocupadas

En la actualidad se encuentran ocupadas por la edificación algunas vías pecuarias que atraviesan el Suelo Urbano, es el caso de

La Vereda del Camino del Obispo por el centro comercial
La Vereda de Segovia por la Universidad
El Descansadero del Pozo de la Nieve.

Otras coinciden con calles del casco urbano.

El Plan General mantiene la calificación de vía pecuaria cuando coinciden con calles, entendiendo que su uso actual responde a una autorización tácita consolidada a lo largo de la historia. En cualquier caso, en la estructura de itinerarios peatonales y bulevares ha procurado recoger la accesibilidad que garantizaban dichas vías, previendo espacios en torno a las glorietsas para garantizar la continuidad del tráfico peatonal.

Cuando sobre ellas existen construcciones entiende que debe habilitarse un itinerario alternativo garantizando la continuidad peatonal, este itinerario discurre siempre por suelo de dominio público por lo que queda a juicio de la Dirección General de Vías Pecuarias la necesidad de materializarlo en un expediente de modificación de trazado.

En los nuevos desarrollos se respeta siempre la vía pecuaria que se califica como Suelo No Urbanizable de Protección de Vías Pecuarias, tal como dispone la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

En la concreción definitiva del trazado alternativo, por el procedimiento previsto en la Ley 8/98 deberá garantizarse la continuidad de la vía pecuaria, su integridad superficial, el carácter idóneo del nuevo trazado, debiendo, en cualquier caso, aportarse con carácter previo a la Comunidad de Madrid los terrenos que sustituirán a los ocupados.



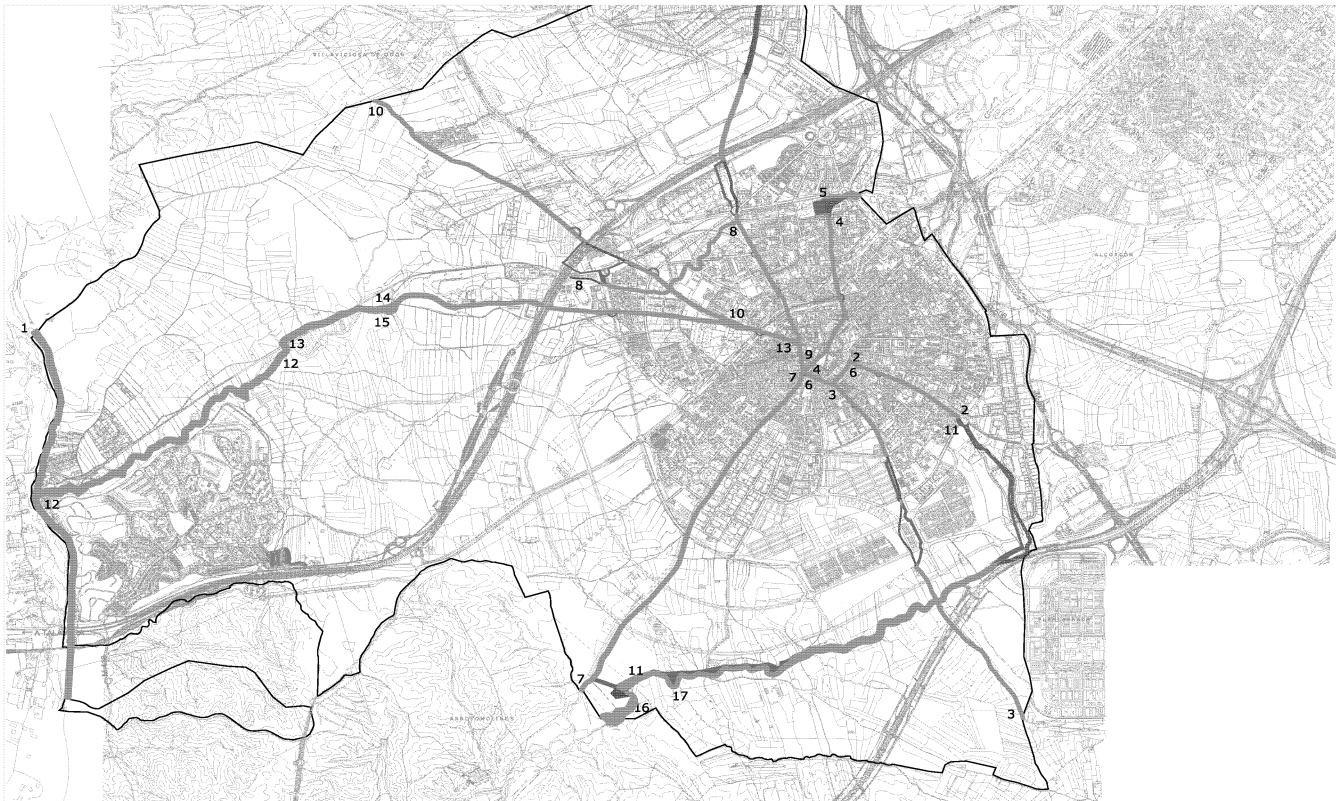
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE MOSTOLES
TEXTO REFINADO

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

PROYECTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

PROYECTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

PROYECTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



1. CORRAL REAL DEL GUADARAÑA
2. VEREDA DE PUERLABARRA
3. VEREDA DE PUERLABARRA
4. VEREDA DEL POZO DE LA RIEVA
5. DISCANSADERO ANNEVEREDERO DEL POZO DE LA RIEVA
6. VEREDA DE CARTAYA

7. VEREDA DE ARROYOCLUNGS
8. ANNEVEREDERO DE LA VENTANILLA
9. VEREDA DE ARROYOCLUNGS
10. VEREDA DEL HOGUERO DEL OSTRIO
11. ANNEVEREDERO DEL BARRANCO DE LA RIEVA
12. ANNEVEREDERO DEL BARRANCO DE LA VEGA

13. VEREDA DEL CAMINO DE SAN MARCOS
14. DISCANSADERO DE PRÁGA
15. ANNEVEREDERO DE LA CALZADA
16. ANNEVEREDERO DE LOS CORREOS
17. ANNEVEREDERO DE LA PEÑA

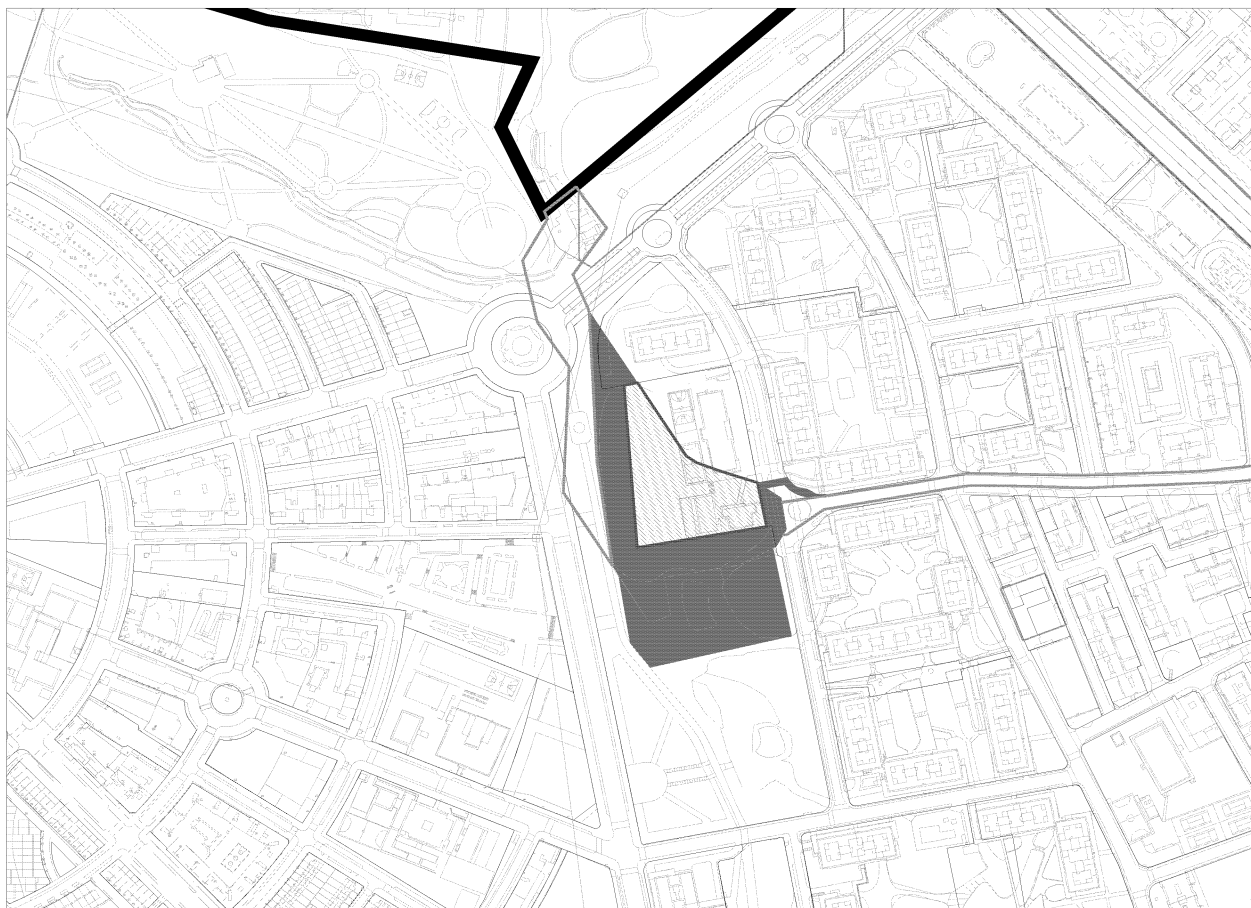
PROYECTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

PROYECTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE MOSTOLES
TEXTO REFINADO

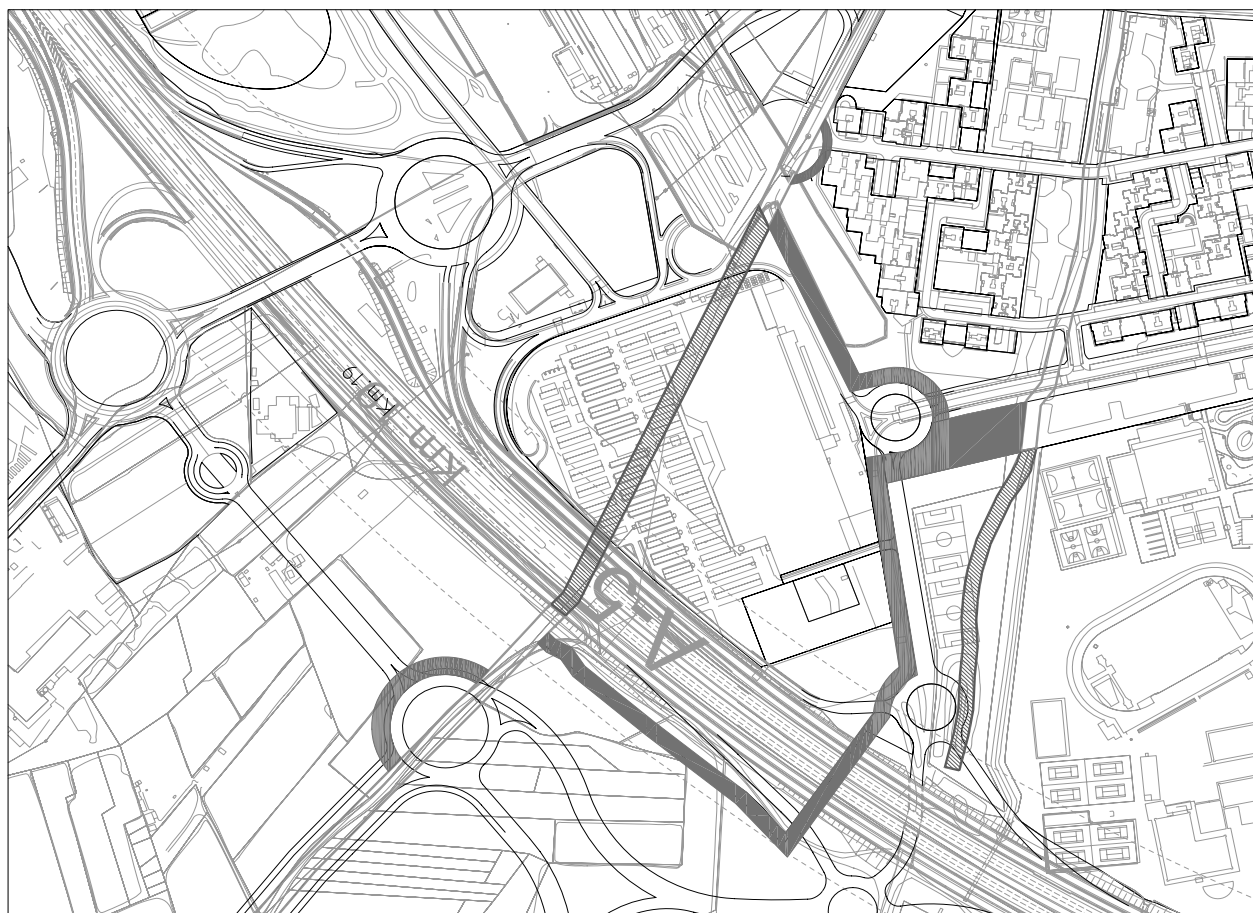
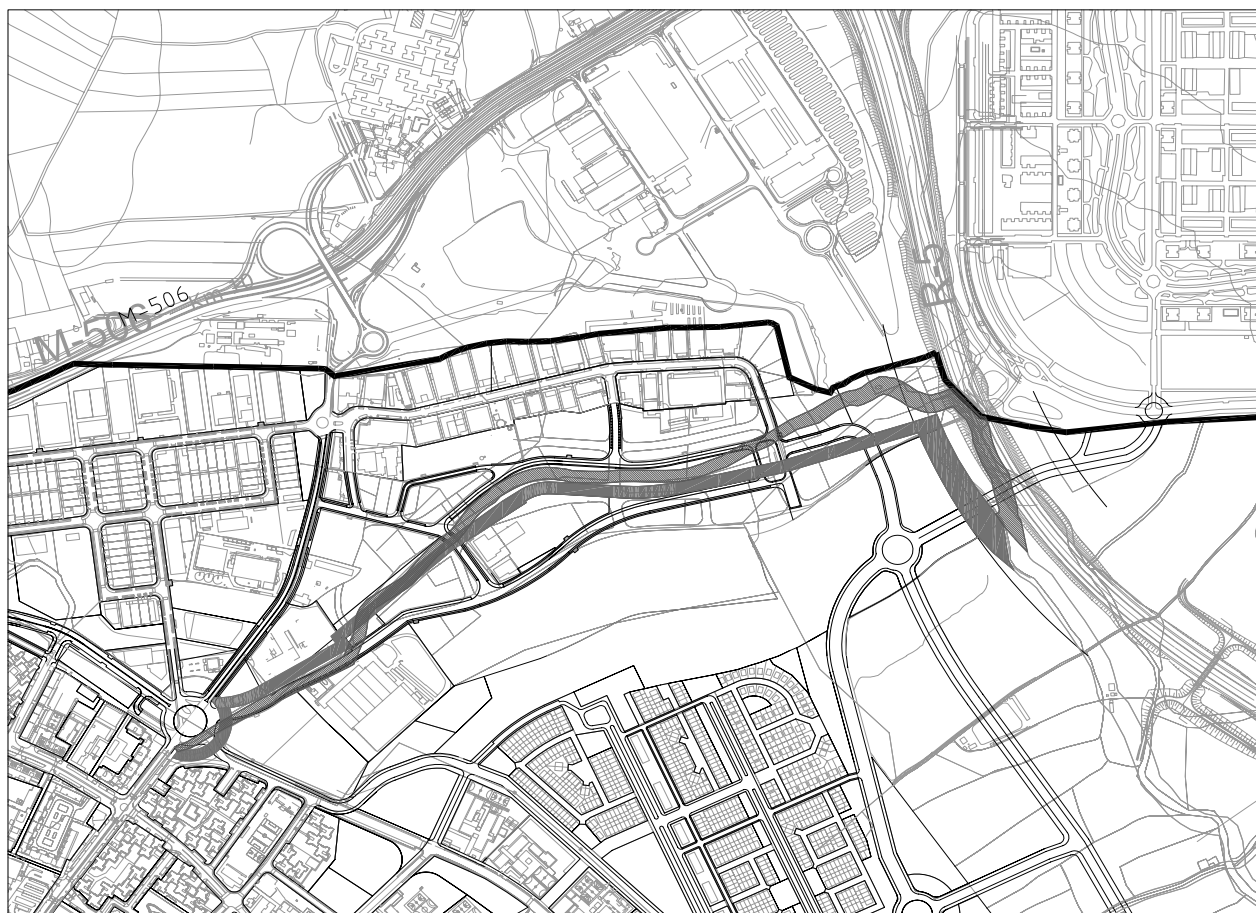
NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

PROYECTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO









NORMA URBANÍSTICA DE LA RED DE CAUCES PÚBLICOS (NU-RCP)

Artículo 1. Objeto

Regula los usos, obras, construcciones y actividades en los márgenes de los cauces públicos.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

- Arroyo del Soto y sus afluentes: Arroyo de la Peña (con sus afluentes, Arroyo de Quitapesares, Arroyo de Cinco Ojos y Arroyo de la Fuente) y Arroyo de Carrasquillas (y sus afluentes, Arroyo de la Cama y Arroyo del Piñonar).
- Arroyo de la Reguera (y sus afluentes, Arroyo de Valdearenal, Arroyo de Gil Manzano, Arroyo del Francés, Arroyo de Mesa, Arroyo de Rinconada y Arroyo de Fregacedos).
- Arroyo de Moscatelares.
- Arroyo Aguijón.
- Arroyo de la Calzada.

La protección específica que justifica esta categorización queda subsumida en las del Parque Regional para aquellos ríos, arroyos y tramos de arroyos que discurren por su ámbito.

- Río Guadarrama
- Arroyo del Soto
- Arroyo de las Lobosas
- Arroyo del Chorrillo
- Arroyo del Pelete

Artículo 3. Limitaciones

1. Las márgenes que lindan con los cauces están sujetas, en toda su extensión longitudinal:
 - a) A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura.
 - b) A una zona de policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

2. La zona de servidumbre para uso público definida en el apartado anterior, tendrá los fines siguientes:

- a) Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
- b) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- c) Paso para el salvamento de personas o bienes.
- d) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior; pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de cuenca.

3. En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

De acuerdo con lo previsto en el Art. 78.1 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (BOE 30 Abril) para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al Organismo de cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico, o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el Organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

Artículo 4. Condiciones particulares

- Queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa.

- Será preceptiva la autorización de vertido 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.

- La autorización de vertidos a las aguas continentales de cuencas intercomunitarias de las actividades incluidas en el anejo 1 de la Ley 16/2002 de Prevención y Control Integrados de la Contaminación se incluirá en la autorización ambiental integrada regulada en la mencionada Ley, a cuyos efectos el pronunciamiento del organismo de cuenca sobre el otorgamiento de dicha autorización se sustituirá por los informes vinculantes regulados en la citada Ley y en su normativa de desarrollo.

- Asimismo en los desarrollos de Suelo Urbanizable deberán cumplirse la Orden de 13 de agosto de 1999, por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Tajo, aprobado por el Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio (BOE 30 Agosto), en particular las siguientes:

- “(...) Deberá justificarse al solicitar la autorización de vertido ante el Organismo de Cuenca, la tipología de red de saneamiento que se adopta en función de los riesgos potenciales de las diferentes alternativas para el dominio público hidráulico. En cualquier caso, el alcantarillado para pluviales en la red separativa y el común en redes unitarias deberá tener, como mínimo, capacidad suficiente para poder evacuar el máximo aguacero de frecuencia quinquenal y duración igual a tiempo de concentración asociado a la red.

- Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento (o previos a la depuradora) limitarán la salida de sólidos, debiendo ser autorizado por el Organismo de Cuenca el dispositivo previsto para tal fin.

- Todos los vertidos a cauces, canales y embalses tendrán como mínimo un pretratamiento (con desbaste, desarenado y desengrasado) seguido de un tratamiento de decantación, con un rendimiento superior al 90 por 100 expresado en porcentaje de eliminación de sólidos sedimentables, completado, en los casos en que sea posible, con un tratamiento superior (filtro verde, tratamiento biológico, etc.) (...)”

- En todo caso, en materia de vertidos deberá respetarse lo establecido en la legislación vigente y en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente de este Plan General.

- Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes, asociados a los cursos de agua o zonas húmedas, así como las perturbaciones a las comunidades faunísticas que los habitan, y la puesta en cultivo de nuevos terrenos cuando de ello se pudiese derivar cualquier grado de afección a la vegetación rípícola existente.

En el desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos actualmente en cultivo, se evitará el uso de productos fitosanitarios que pudieran ser perjudiciales para el medio ambiente.

- Se prohíben las actividades extractivas y ganaderas intensivas, los movimientos de tierra, la cubrición de cauces, y cualquier actividad que pudiera dar lugar a la modificación del curso natural de las aguas, o al aumento de la erosionabilidad en la zona.

- Los cerramientos de fincas lindantes con cauces, independientemente del dominio de los terrenos, deberán retranquearse en toda su longitud una distancia mínima de 5 m. a partir del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, y en todo caso, se realizarán con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpen el libre discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, alteren el propio cauce o favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

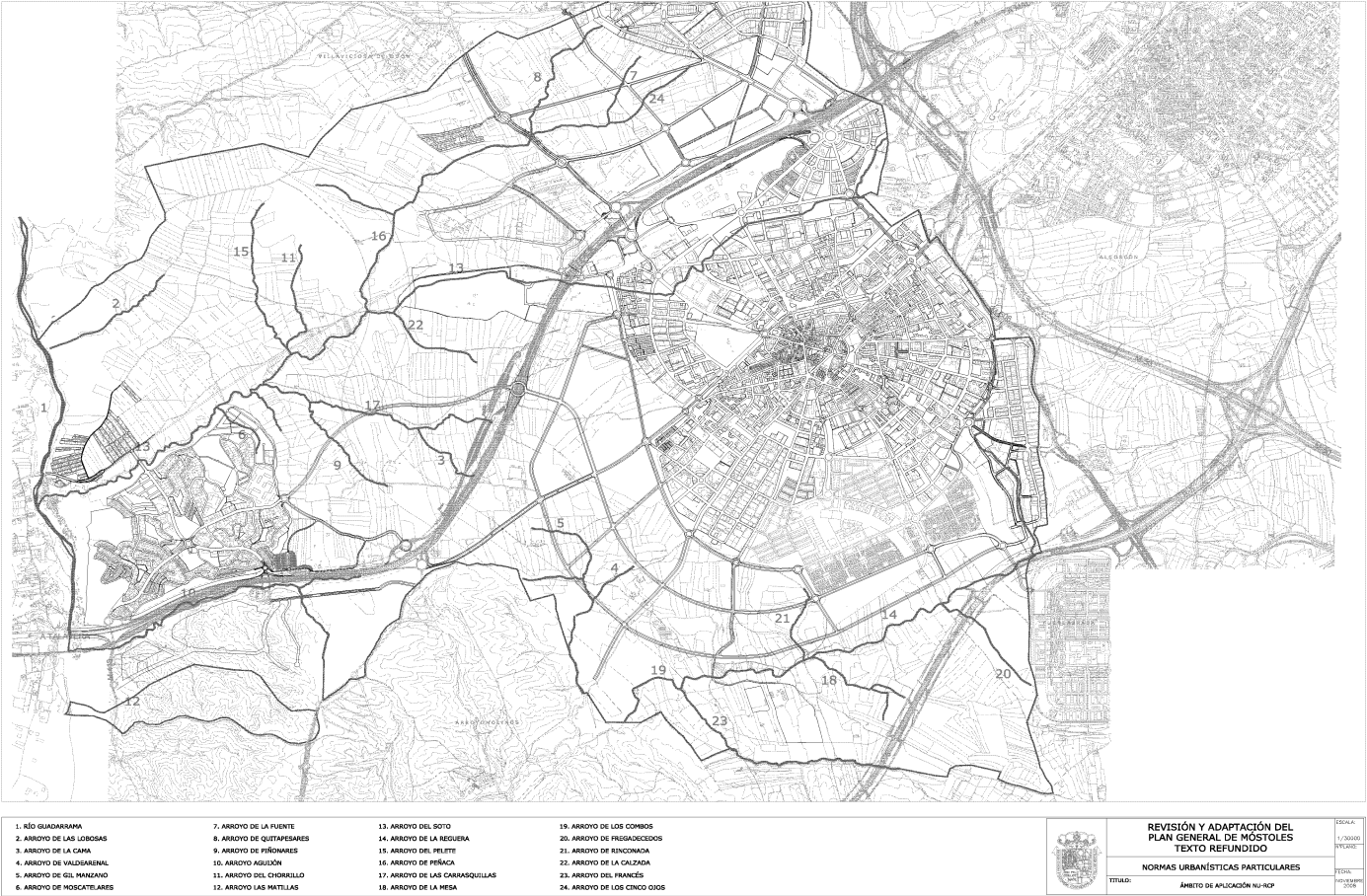
- En todo caso, los proyectos o planes que mereciesen la conformidad del órgano administrativo competente, incluirán las oportunas medidas de restauración y revegetación, con objeto de atenuar o eliminar las afecciones.

- Cuando el curso de agua discurre por Suelo Urbanizable, los cauces naturales que atraviesan el sector deberán integrarse en la Ordenación dentro de las superficies destinadas a espacios libres y zonas verdes conservando, en su caso, la vegetación arbustiva y arbórea existente.

- Para el desarrollo de nuevas zonas a urbanizar en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para periodo de retorno de 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en la Confederación Hidrográfica del Tajo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.

- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

- Las redes de colectores que se proyecten para nuevas zonas a urbanizar y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.



- Las captaciones de aguas públicas necesarias para el abastecimiento o el riego deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas otorgadas por la Confederación Hidrográfica del Tago.
- La reutilización de aguas para riego de parques y jardines requiere igualmente concesión administrativa. La concesión que se otorgue tendrá en consideración las previsiones y condiciones básicas en función de los procesos de depuración, su calidad y los usos previstos.
- Se elaborarán planes de repoblación para los márgenes de arroyos, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas. Dichos planes se articularán mediante proyectos de reforestación que deberán ser visados y remitidos a la Consejería competente, que emitirá informe vinculante.
- Cuando el arroyo discurre por una vía pecuaria deberá compatibilizarse esta Norma con la UN-RVP.

NORMA URBANÍSTICA DE RED DE CARRETERAS (NU-RC)

Artículo 1. Objeto

Regular los usos del suelo y la edificación en los terrenos ocupados u ocupables en base a las previsiones del Plan General para usos de dominio y uso público de circulación de vehículos y peatones o, en su caso, en los márgenes de los mismos.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en las siguientes vías o reservas:

Red de Carreteras:

- Autovía N-V. Autovía de la Red Nacional Básica Estatal.
- Autovía de Peaje R-5.
- Autovía M-60 (reserva de suelo).

- Red de la CAM:

- * M-501
- * M-506
- * M-413
- * M-856

Artículo 3. Protección de dominio público viario y limitaciones a la propiedad

1. Red de Carreteras del Estado.

A efectos de regulación de usos y protección del dominio público, se establecen tres zonas:

dominio Público.- Terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas y de tres metros en las restantes carreteras a cada lado de la vía, medidos en horizontal y en la perpendicular al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

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

Servidumbre.- Dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m. en autopistas autovías y vías rápidas y 8 m. en el resto de las carreteras medidas desde las citadas aristas.

Afección.- Dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas externas de la explanación a una distancia de 100 m. en autopista, autovías y vías rápidas y 50 m. en el resto de las carreteras medida desde las citadas aristas.

Línea límite de edificación.- Es la línea que separa la franja de terreno colindante con la carretera en la que está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación a excepción de las obras de mantenimiento de las edificaciones existentes. Se sitúa a 50 m. en las autopistas, autovías y vías rápidas y 25 m en el resto de carreteras de la arista exterior de la calzada y medida horizontalmente a partir de la misma. En carreteras de circunvalación y variantes, la línea se situará a 100 m. del borde de la calzada.

Aristas.- Es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Los usos y actividades permitidos serán:

- En la zona de dominio público la especificada en el Art. 76 del Reglamento de la Ley de Carreteras (Real Decreto 1812/1994 de 2 de Septiembre).
- En la zona de servidumbre los especificados en el Artículo 78 del Reglamento citado.
- En la zona de afección los especificados en el Artículo 83 del Reglamento citado.
- Dentro de la línea límite de edificación se podrán ejecutar obras de conservación y mantenimiento de las construcciones existentes dentro de la línea límite de edificación así como obras de reparación por razones de ornato e higiene de los inmuebles.

Los depósitos subterráneos, surtidos de aprovisionamiento y marquesina de las Estaciones de servicio deben quedar al exterior de la línea de edificación.

Entre el borde de la línea exterior de la zona de servidumbre y la línea de edificación no se podrán ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno, ni instalaciones aéreas o subterráneas que constituyan parte integrante de industrias o establecimiento, salvo la que tengan carácter provisional y sean fácilmente desmontables.

- Cualquier modificación de los enlaces existentes y construcción de vías colectoras del Estado deberá ser autorizada por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

- Será obligatoria la realización de estudios para determinar los niveles sonoros esperables de la red viaria así como la de disponer de medios de protección acústica en caso de superarse los umbrales recomendados, para las nuevas construcciones próximas a carreteras existentes.

2. Red Regional de Carreteras.

Es de aplicación la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid (BOCM 21-Marzo) y Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid (BOCM 14 Abril)

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

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

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

Los usos y actividades permitidos son:

En la zona de dominio público los especificados en la Artículo 76 del Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

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

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

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

Todas las conexiones al viario competencia de la Comunidad de Madrid deberán ser desarrolladas mediante proyectos específicos y se ajustarán a la normativa vigente en lo que respecta al control de accesos y a las recomendaciones sobre glorietas. El tamaño de éstas se adecuará al número de brazos y en ningún caso se permitirá un radio interior inferior a veinticinco (25) metros.

Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid, o su zona de protección deberá pedirse permiso a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Impacto acústico

En cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 78/1999 de 8 de Junio de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid, para las nuevas construcciones próximas a carreteras existentes e infraestructuras previstas, será necesario la realización de los estudios correspondientes para la determinación de los niveles sonoros esperables con la obligatoriedad de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles si se superan los umbrales recomendados.

Para el cálculo del impacto acústico, el Ministerio de Fomento en la monografía "Reducción del ruido en el entorno de las carreteras", recomienda:

$$Leq = 20 + 10 \log (Qv + E \cdot Qvp) + 20 \log V - 12 \log (d + Ic/3) + 10 \log (\theta/180)$$

Siendo:

Leq = Nivel de presión sonora equivalente en dB(A)

QvI, Qvp = Número de vehículos ligeros y pesados por hora

E = Factor de corrección por equivalencia entre vehículos ligeros y pesados

V = Velocidad de circulación en Km./h.

d = Distancia al borde de la carretera

Ic = Anchura de la carretera

θ = Ángulo de visión.

De acuerdo con estos cálculos los Proyectos de Urbanización deberán diseñar y ejecutar el conjunto de medidas correctoras necesarias (pantallas acústicas, etc.).

El Plan General recomienda la utilización de taludes naturales, reforzados en su caso con pantallas que permitan su cubrición con vegetación.

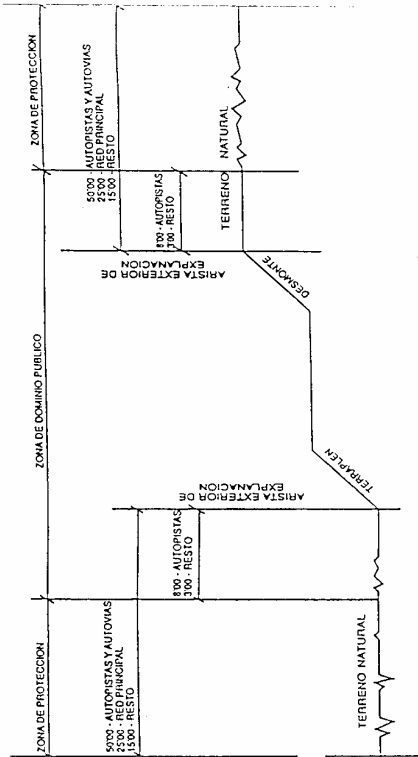
Justificadamente, podrán utilizarse otros métodos existentes tanto para el cálculo como para el tipo de pantallas a utilizar.

Afección a vías pecuarias

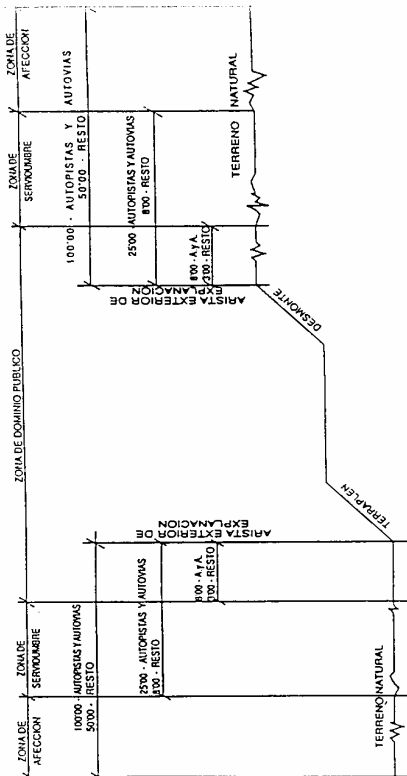
En los cruces de carretera con las vías pecuarias se realizarán los pasos necesarios a distinto nivel para mantener la continuidad de las mismas.

El Plan General admite en la zona de Suelo SNUP-PE el trazado de una vía supramunicipal (una franja de 200 m.) cuyo trazado deberá ser compatible con el carácter de pasillo ecológico de conexión del Arroyo de la Reguera con el Arroyo del Soto.

Las industrias existentes se recogen dentro de ordenación en las condiciones de la licencia de obras, hasta tanto se ejecute la vía cuyo trazado definitivo determinará la compatibilidad o incompatibilidad de su permanencia.



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



LEY (ESTATAL) 25/1988, DE 29 DE JULIO, DE
CARRETERAS.

Artículo 4. Tramos de la Red Infraestructura Ferroviaria que en la actualidad discurren por Suelo Urbano Consolidado

1. Delimitación de los terrenos inmediatos al ferrocarril.

a) Zona de Dominio Público:

1. Comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de cinco metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente desde al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Dicha distancia podrá ser reducida por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, pueda ser inferior a dos metros.

A efectos de lo dispuesto en el primer párrafo de este apartado:

Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.

2. En los túneles se extenderá a la superficie de los terrenos sobre ellos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquellos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos.

3. Se consideran de dominio público todas las líneas, los terrenos ocupados por ellas y las instalaciones que existan o se construyan íntegramente en la zona de dominio público.

b) Zona de Protección.

La Zona de Protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a ocho metros de las aristas exteriores de la explanación.

Dicha distancia podrá ser reducida por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril.

c) Línea límite de Edificación.

Conforme a lo establecido en la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas (BOE 12 Julio) la línea límite de edificación se sitúa a una distancia de veinte metros de la arista exterior más próxima de la plataforma.

d) Zonas de Servicio Ferroviario.

El Ministerio de Fomento podrá delimitar especialmente en ámbitos vinculados a estaciones o terminales de carga, zonas de servicio ferroviario que incluirán los terrenos necesarios para la ejecución de infraestructuras ferroviarias y para la realización de las actividades propias del administrador de infraestructuras ferroviarias, los destinados a tareas complementarias de aquéllas y los espacios de reserva que garanticen el desarrollo del servicio ferroviario.

2. Limitaciones a la propiedad.

a) Zona de Dominio Público:

1. En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el punto 3 de este apartado, sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

Prevía autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar, dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en las zonas urbanas.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

b) Zona de Protección.

1. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Este podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines siguientes:

- a) Encauzar y canalizar aguas que ocupen o invadan la línea ferroviaria.
- b) Depositar temporalmente, apartándolos de la vía, objetos o materiales que se encuentren sobre la plataforma de la línea ferroviaria y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.
- c) Estacionar temporalmente material móvil que no resulte apto para circular, por avería u otra causa.
- d) Establecer conducciones vinculadas a servicios de interés general, si no existieran alternativas al trazado de las mismas.
- e) Almacenar temporalmente maquinaria, herramientas y materiales destinados a obras de construcción, reparación o conservación de la línea ferroviaria o de sus elementos funcionales e instalaciones.
- f) Aprovechar, para uso exclusivo del ferrocarril, recursos geológicos, previa la obtención, en su caso, de las autorizaciones que correspondan.
- g) Establecer temporalmente caminos de acceso a zonas concretas de la línea ferroviaria que requieran las obras de construcción, reparación o conservación de la línea y de sus elementos funcionales e instalaciones o el auxilio en caso de incidencia o accidente.
- h) Acceder a puntos concretos de la línea ferroviaria en caso de incidencia o accidente.
- i) Integrar, en zonas urbanas, el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del desarrollo del planeamiento urbanístico.

2. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, el cual podrá establecer las condiciones en las que deban ser realizadas, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

3. En la zona de protección hasta la línea límite de edificación, el administrador de infraestructuras ferroviarias podrá solicitar al Ministerio de Fomento la expropiación de bienes, que pasarán a tener la consideración de dominio público, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública o interés social y la necesidad de su ocupación, siempre que se justifique su interés para la idónea prestación de los servicios ferroviarios y para la seguridad de la circulación.
4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

c) Normas comunes a las zonas de dominio público y de protección.

1. La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños y perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquélla y al medioambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.

2. En particular, se observarán las siguientes normas:

I. Plantaciones de arbolado. Queda prohibida la plantación de arbolado en zona de dominio público, si bien podrá autorizarse en la zona de protección siempre que no perjudique la visibilidad de la línea férrea y de sus elementos funcionales, ni origine inseguridad vial en los pasos a nivel. El administrador de infraestructuras ferroviarias podrá ordenar su tala, no obstante, si, por razón de su crecimiento o por otras causas, el arbolado llegase a determinar una pérdida de visibilidad de la línea ferroviaria o afectase a la seguridad vial en pasos a nivel.

II. Talas de arbolado. Las talas de arbolado se autorizarán, exclusivamente, en la zona de protección y se denegarán sólo cuando la tala pueda perjudicar la infraestructura ferroviaria por variar el curso de las aguas, por producir inestabilidad de taludes o por otras causas que lo justifiquen.

III. Tendidos aéreos. No se autorizará el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. Las líneas eléctricas de baja tensión, las telefónicas y las telegráficas podrán autorizarse en la zona de protección siempre que la distancia del poste a la arista de pie de terraplén o de desmonte no sea inferior a vez y media su altura. Esta distancia mínima se aplicará también a los postes de los cruces a distinto nivel con líneas eléctricas.

En el caso de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas, el galíbo fijado será suficiente para garantizar, entre la línea ferroviaria, electrificada o no, y la línea eléctrica con las que se cruce, el cumplimiento de las condiciones establecidas en la reglamentación de líneas eléctricas de alta y baja tensión.

Las torres precisas para la prestación de servicios de telecomunicaciones por las empresas habilitadas para ello, podrán ser instaladas, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, dentro de la zona de dominio público y de protección siempre que la distancia mínima entre la base de la infraestructura y la arista exterior de la plataforma sea superior a una vez y media la altura de aquellas.

IV. Conducciones subterráneas. Queda prohibida su construcción en la zona de dominio público salvo que, excepcionalmente y de forma justificada, no existiendo otra solución técnica factible, se autoricen para la prestación de un servicio de interés general, como la travesía de poblaciones. Asimismo, cuando no exista alternativa de trazado, se podrán autorizar en la zona de protección, las conducciones subterráneas correspondientes a la prestación de servicios públicos de interés general y las vinculadas a éstos, situándolas, en todo caso, lo más lejos posible de la línea ferroviaria.

V. Obras subterráneas. Dentro de la zona de protección, no se autorizarán las obras que puedan perjudicar el ulterior aprovechamiento de la misma para los fines a que está destinada.

VI. Cruces subterráneos. Las obras correspondientes se ejecutarán de forma que produzcan las menores perturbaciones posibles a la circulación, dejarán la explanada y la vía en sus condiciones anteriores, y tendrán la debida resistencia, fijándose, por el administrador de infraestructuras ferroviarias, la cota mínima de resguardo entre la clave del paso subterráneo y la rasante de la plataforma ferroviaria. Salvo justificación suficiente, no se autorizarán cruces a cielo abierto en la Red Ferroviaria de Interés General, debiéndose efectuar el cruce mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea. También se podrán utilizar para el cruce las obras de paso o desagüe de las líneas ferroviarias, siempre que se asegure el adecuado mantenimiento de sus condiciones funcionales y estructurales.

VII. Cerramientos. En el área delimitada por la zona de dominio público y la línea límite de edificación sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos sobre piquetes sin cimientado de fábrica. Los demás tipos de cerramientos sólo se autorizarán exteriormente a la línea límite de edificación. La reconstrucción de cerramientos existentes se hará con arreglo a las condiciones que se impondrán si fueran de nueva construcción, salvo las operaciones de mera reparación y conservación.

Cuando resulte necesario el retranqueo de cerramientos por exigencias derivadas de la construcción de nuevas vías u otros motivos de interés público, se podrán reponer en las mismas condiciones existentes antes de la formulación del proyecto de obra, en cuanto a su estructura y distancia a la arista exterior de la explanación, garantizándose, en todo caso, que el cerramiento se sitúa fuera de la zona de dominio público y que no resultan mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación ferroviaria.

VIII. Urbanizaciones y equipamientos públicos, como hospitales, centros deportivos docentes y culturales, colindantes con la infraestructura ferroviaria. Además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación. Dentro de la superficie afectada por dicha línea no se autorizarán más obras que las necesarias para la ejecución de viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas.

IX. Instalaciones industriales, agrícolas y ganaderas. Además de las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la explotación, se impondrán condiciones específicas para evitar las molestias o peligros que la instalación, o las materias de ella derivadas, puedan producir a la circulación, así como para evitar perjuicios al entorno medioambiental de la infraestructura ferroviaria.

Si los supuestos previstos en los dos apartados precedentes dan lugar a tráfico por carretera, será obligatoria la construcción de un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel preexistente, cuando el acceso a aquellos conlleve la necesidad de cruzar la vía férrea. El coste de su construcción y, en su caso, supresión será de cuenta del promotor de las mismas. Para la construcción de un cruce a distinto nivel o para la supresión de uno preexistente, la entidad promotora presentará un proyecto específico con los accesos a la infraestructura ferroviaria, incluidos los aspectos de parcelación, red viaria y servicios urbanos que incidan sobre la zona de protección de la infraestructura ferroviaria.

X. Movimientos de tierras y explanaciones. Se podrán autorizar en la zona de protección, siempre que no sean perjudiciales para la infraestructura ferroviaria o su explotación.

XI. Muros de sostenimiento de desmontes y terraplenes. Su construcción podrá ser autorizada dentro del tercio de la zona de protección más próximo a la zona de dominio público y también, con carácter excepcional, en la zona de dominio público siempre que quede suficientemente garantizado que la misma no es susceptible de ocasionar perjuicios a la infraestructura ferroviaria. En estos casos, se deberá presentar al administrador de infraestructuras ferroviarias, junto con la solicitud, un proyecto en el que se estudien las consecuencias de su construcción en relación con la explanación, la evacuación de aguas pluviales y su influencia en la seguridad de la circulación.

XII. Pasos elevados. Los estribos de la estructura no podrán ocupar la zona de dominio público, salvo expresa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. En líneas ferroviarias con vías separadas se podrán ubicar pilares entre ambas, siempre que la anchura de ésta sea suficiente para que no representen un peligro para la circulación, dotándolas, en su caso, de un dispositivo de contención de vehículos.

El gálibo sobre la calzada, tanto durante la ejecución de la obra como después de ella, será fijado por el administrador de infraestructuras ferroviarias.

Las características de la estructura deberán tener en cuenta la posibilidad de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los próximos veinte años.

XIII. Pasos subterráneos. La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de paso y la rasante de la plataforma de la línea ferroviaria será fijada por el administrador de infraestructuras ferroviarias.

Las características de la estructura deberán tener en cuenta la posibilidad de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los próximos veinte años.

XIV. Vertederos. No se autorizarán en ningún caso.

d) Línea límite de edificación.

1. Queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo en la letra c), apartado 2, punto III de éste artículo.

2. Obras e instalaciones permitidas:

I. Se podrán realizar, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes dentro de la línea límite de edificación. Transcurrido el plazo de tres meses desde la solicitud sin que aquel se haya pronunciado, se entenderá su conformidad con la obra, si ésta no implica cambio del uso o destino de las edificaciones preexistentes.

II. El administrador de infraestructuras ferroviarias podrá autorizar dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación, asimismo, la colocación de instalaciones provisionales fácilmente desmontables y la ejecución de viales, aparcamientos en superficie, isletas o zonas ajardinadas anexas a edificaciones, así como equipamientos públicos que se autoricen en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación.

e) Zonas de Servicio Ferroviario.

1. El establecimiento de la zona de servicio se llevará a cabo mediante un proyecto de delimitación y utilización de espacios ferroviarios, que incluirá las actividades que se prevé desarrollar en las diversas áreas y la expresión de su justificación o conveniencia. El proyecto será elaborado por el administrador de infraestructuras ferroviarias y aprobado por el Ministro de Fomento.

2. La red de infraestructura ferroviaria referida a las zonas de servicio ferroviario establecida en el oportuno proyecto de delimitación y utilización de espacios ferroviarios, se desarrollará a través de un plan especial de ordenación de la zona de servicio ferroviario o instrumento equivalente, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 de la Ley del Sector Ferroviario.

3. El presente Plan General califica los terrenos destinados a zonas de servicio ferroviario como Red de Infraestructura Ferroviaria.

4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y del suelo.

I. Las determinaciones de este apartado serán de aplicación en cuanto no se opongan a lo establecido en el Proyecto de delimitación y utilización de espacios ferroviarios.

II. Serán usos complementarios:

Los ligados funcionalmente al uso predominante, incluido el uso residencial (1 vivienda 100 m²) exclusivamente para la vigilancia de las instalaciones.

III. Serán usos compatibles en edificio exclusivo:

Servicios administrativos, sanitario S-5, oficinas.



IV. Serán usos compatibles compartidos:

Guarderías temporales DO-4, Casas de Socorro S-4, Oficinas de farmacia S-5, Almacenes AL-1.

Artículo 5. Tramos subterráneos de la Red de Infraestructura Ferroviaria de futura construcción

La determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos sobre ellos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquellos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos.

Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la obra, el planeamiento urbanístico podrá diferenciar la calificación urbanística del suelo y el subsuelo, otorgando, en su caso, a los terrenos que se encuentren en la superficie calificaciones que los hagan susceptibles de aprovechamiento urbanístico.

Artículo 6. Afección a vías pecuarias

Cuando las vías férreas crucen vías pecuarias, lo que sucedería el menor número de veces posible, se estará a lo regulado en el Art. 28 de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Artículo 1. Objeto

Regular las zonas por las que discurren las redes de infraestructuras de gas, agua o saneamiento, comunicaciones y electricidad, en suelo No Urbanizable de Protección y en su caso Urbano y Urbanizable, así como instalaciones específicas tales como subestaciones, depuradoras, estaciones de bombeo, etc.

Artículo 2. Regulación de las servidumbres de Redes de Infraestructuras

Las infraestructuras lineales se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Cuando sea inevitable su afección deberá garantizarse la continuidad de la vía y obtenerse el oportuno permiso de la Dirección General de Agricultura, previendo, en su caso, los cambios de trazado o compensaciones de la superficie afectada que procedan.

2.1. Red de gas.

Las servidumbres de las redes de gas serán las que se indican en el gráfico adjunto. La distancia a las arterias de agua medida en cualquier dirección no será inferior a 1,00 m. salvo que se establezcan protecciones especiales.

2.2. Red de abastecimiento de agua.

B.I.A., Bandas de Infraestructura de Agua: Son las franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establecen determinadas condiciones de protección.

Su anchura será definida por los Servicios Técnicos del Canal de Isabel II y variará entre los cuatro y los veinticinco metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II.
- b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- c) Se prohíbe la instalación de colectores.

d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial del Canal de Isabel II.

e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

F.P., Franjas de Protección: Son franjas de suelo de diez metros de anchura adyacentes a ambos lados de una BIA.

Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, en las Franjas de Protección se requerirá la oportuna conformidad del Canal de Isabel II. Esta empresa podrá requerir, en su caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.

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

En las zonas verdes las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable, deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

Los Proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable deberán remitirse a esta empresa para su aprobación.

Los Planes de Sectorización, Planes Parciales, etc., deberán incluir el informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general emitido por el Canal de Isabel II.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir la conformidad técnica del Canal de Isabel II.

En las prolongaciones, renovaciones o nuevas redes de distribución de agua se actuará de acuerdo con lo especificado en las Normas Técnicas del Canal de Isabel II, observando el cumplimiento de las especificaciones relativas a las dotaciones, diseño, materiales y diámetros mínimos en los proyectos de dichas redes de distribución, debiendo incorporar la conformidad técnica del Canal de Isabel II.

2.3. Red de saneamiento, depuración y vertido.

Para los colectores que deban discurrir por Suelo No Urbanizable de Protección se establece una protección de ocho metros (4 a eje del colector) dentro de los cuales se prohíbe cualquier tipo de edificación y las plantaciones de árboles.

2.5. Otras determinaciones complementarias para las redes de saneamiento, depuración, vertido y riego.

- No se admitirá en ningún caso el vertido de efluentes sin depurar, debiendo establecerse medidas concretas al respecto sobre las actividades y usos en cualquier clase de suelo.
- Debe preverse la adecuada coordinación de la ejecución de las infraestructuras hidráulicas de saneamiento y depuración y la urbanización. En ningún caso podrán producirse vertidos que superen la capacidad efectiva disponible de todas las infraestructuras hidráulicas necesarias para su servicio.
- El Ayuntamiento deberá garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de residuales. Asimismo, deberá establecer las medidas necesarias que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.
- El Ayuntamiento deberá autorizar la admisión de los caudales aportados por cada uno de los sectores que se van a desarrollar y que verterán a los colectores de titularidad municipal previstos en el Plan General, así como garantizar que el funcionamiento de la red municipal no resulte negativamente afectado por la incorporación de estos vertidos. En todo caso el Ayuntamiento deberá garantizar que las obras de conexión a la red general estén completamente concluidas antes de la incorporación de vertidos de aguas negras de cada uno de los ámbitos urbanísticos propuestos, no otorgando licencias de primera ocupación en dichas zonas hasta que no se cumpla esta condición.
- El Ayuntamiento deberá coordinar la ejecución de las obras de las redes de aguas residuales y pluviales, de tal manera que sea factible la evacuación de las aguas tanto residuales como pluviales de unos ámbitos a otros, según se ha planificado.
- En ningún caso se pondrán en carga los nuevos desarrollos urbanísticos del ámbito del Plan General lo que significa que no podrán incorporarse los caudales de aguas residuales, antes de la construcción de las infraestructuras de saneamiento y depuración para poder asumir los nuevos caudales generados. El Ayuntamiento no otorgará licencias de primera ocupación en los nuevos desarrollos, hasta que no se cumpla esta condición.
- En lo que respecta a la red de aguas estrictamente residuales, según la documentación aportada, se proponen conexiones a la red de saneamiento existente, de titularidad de la Comunidad de Madrid, por lo que el Canal de Isabel II, conforma al Artículo 8 del Decreto 170/1998, deberá otorgar las debidas autorizaciones y garantizar que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte negativamente alterado por la incorporación de los nuevos vertidos.

Caso de seguir una dirección paralela a la de una arteria de agua la distancia mínima medida en horizontal (distancia entre generatrices exteriores de las canalizaciones) será de 1 m. En caso de que los trazados se crucen, nunca el de saneamiento estará a cota superior al del agua en el punto de cruce.

La red de saneamiento será preferentemente separativa para aguas pluviales y residuales en los nuevos desarrollos.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse en la zona de policía del mismo, cruzando los cauces en partes concretas y precisas.

Será obligatoria la conexión de todos los suelos urbanos y urbanizables con la red de saneamiento municipal para el vertido al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.

Los vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento deben cumplir la Ley 10/1993 de 26 de Octubre sobre Vertidos líquidos industriales.

Se preverá el vertido de las aguas de lluvia que se recojan dentro de cada parcela a la red de saneamiento de pluviales. En ningún caso, en zonas industriales, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de saneamiento general del sector que conduce las aguas negras. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada parcela, una para aguas negras y la segunda para pluviales.

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.

Se estará a lo establecido en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente.

2.4. Red de riego.

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

Es obligatorio instalar redes de riego separadas de la red de distribución de agua potable para su futura utilización con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la CM 2005-2010, Madrid dpura.

Se recomienda la utilización de agua reciclada en parques y jardines así como en instalaciones deportivas que requieran grandes consumos de agua. Si esto no fuera posible, en grandes parques, se gestionará la perforación de pozos para riego evitando el consumo de agua del Canal de Isabel II.

Se limitará el uso de praderas, fomentando la plantación de espacios arbustivos poco consumidores de agua.

- Se deberán incluir medidas concretas y expresas tendientes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua, con el fin de minimizar la generación de vertidos líquidos.
 - Se deberán establecer los elementos de tratamiento necesarios para asegurar que las aguas pluviales recogidas en el periodo inicial de lluvia, y que arrastran un mayor grado de contaminación, no se incorporen directamente a los cauces públicos, en cumplimiento del apartado 7.2.5. del Plan Integral de Mejora de la Calidad del Río Tajo.
- Cualquier modificación sobre lo previsto en el Plan General que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de la Dirección General del Medio Natural, de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del Decreto 170/1998, de 1 de Octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de los preceptivos informes sobre los instrumentos de desarrollo conforme al mismo artículo.

2.6. Red de teléfonos y telégrafos.

Las canalizaciones telefónicas y telegráficas de Red General se diseñarán conforme a las normas de las compañías suministradoras del servicio. Se establece, en todo caso, en Suelo No Urbanizable, un pasillo de protección de cuatro metros (dos a eje de la canalización) dentro del cual se prohíbe cualquier tipo de edificación así como plantación de árboles.

En Suelo Urbano quedan prohibidos los tendidos aéreos o grapados a fachadas, debiendo realizarse subterráneos o empotrados en la fachada.

Las construcciones necesarias deberán adaptarse a las determinaciones de la Ordenanza de la zona.

2.7. Red de energía eléctrica.

Clasificación

Red de Transporte.- Enlaza entre centrales de generación o aporta energía a las subestaciones de reparto.

Tensiones: 380 - 220 Kv.

Pertenece a la infraestructura básica. Recogidas en las directrices del Planeamiento Territorial.

Red de Reparto.- Las instalaciones se apoyan mutuamente, absorbiendo cambios sólo en la red propia.

Tensiones: 132 - 66 - 45 Kv.

Pertenece normalmente a las Redes Supramunicipales o Generales. Cuando el suministro abarque el propio sector urbanístico se considerará Red Local.

Red de Distribución.- Tensiones: 20 - 15 - BIT Kv.

Pertenece normalmente a la Red Local. Cuando el suministro abarque municipios o sectores urbanísticos contiguos se considerará Red General.

Independientemente de la tensión, se entenderá Red Local toda Red que atienda exclusivamente a un abonado local o a una actuación urbanística en concreto o sea Red propia del sector urbanístico industrial.

Determinaciones generales

Será de aplicación el Decreto 131/1997 por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, así como la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico.

De acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 131/1997 de 16 de Octubre:

- Para la aprobación de toda nueva actuación de desarrollo urbano será requisito indispensable que las redes de alta y baja tensión de la infraestructura eléctrica proyectada para el suministro de la misma, contemple su ejecución en subterráneo, dentro del documento de planeamiento de desarrollo y en el proyecto de urbanización.

No obstante lo anterior podrán autorizarse tendidos aéreos de línea de alta tensión si el Plan General previera pasillos específicos al efecto.

- Asimismo dentro de los documentos de planeamiento de desarrollo y en los proyectos de urbanización se preverá la subterranización o, en su caso, desvío por pasillos previstos en el Plan General, de las líneas preexistentes.

El Plan General compatibiliza la zona (b) del SNUP-PE con un pasillo de instalaciones con objeto de que puedan trasladarse al mismo las líneas aéreas de transporte que discurren por el S-SO del término municipal. Tanto este pasillo, como los restantes pasillos previstos se representan en el plano 10.3.

Las reservas tipo serán:

1) Red de Transporte:

Líneas:

El dimensionamiento de los pasillos o calles de reserva de acuerdo con los apoyos más característicos de cada tipo de línea será:

380 Kv	1 doble circuito 2 dobles circuitos 3 dobles circuitos	calle reserva de 40 m. calle reserva de 80 m. calle reserva de 120 m.
220 Kv	1 doble circuito 2 dobles circuitos 3 dobles circuitos	calle reserva de 25 m. calle reserva de 55 m. calle reserva de 85 m.

Subestaciones:

El dimensionamiento se establece por medio de radios de círculos circunscritos al área real de ocupación de las subestaciones, con objeto de expresar de forma simple la ocupación física de terrenos de las subestaciones y teniendo en cuenta la adicional ocupación de entradas y salidas de líneas en el entorno. Las áreas circulares totales de ocupación serán:

380/220/132/66-45 Kv.		A = 180.000 m ² . B = 238 m ² .
220/66-45 Kv	Tipo 1	A = 70.000 m ² . R = 150 m ² .
	Tipo 2	A = 54.000 m ² . R = 132 m ² .
220/66-45/20-15 Kv	Tipo 1	A = 50.000 m ² . R = 126 m ² .
	Tipo 2	A = 40.000 m ² . R = 114 m ² .

El Plan plantea la subterranización de la línea que atraviesa el Suelo Urbano, o, en su caso el desvío por un pasillo que discurra paralelo a la M-50 (ver plano de Redes Eléctricas).

2) Red de Reparto:

Líneas:

El dimensionamiento de los pasillos o calles reserva con los apoyos más característicos de cada tipo de línea será:

132 Kv	1 doble circuito 2 dobles circuitos 3 dobles circuitos	calle reserva de 20 m. calle reserva de 40 m. calle reserva de 60 m.
66 Kv	1 doble circuito 2 dobles circuitos 3 dobles circuitos	calle reserva de 18 m. calle reserva de 36 m. calle reserva de 54 m.
45 Kv	1 doble circuito 2 dobles circuitos 3 dobles circuitos	calle reserva de 15 m. calle reserva de 30 m. calle reserva de 45 m.

ETD 132-66-45/20-15 Kv	Tipo 1	A = 2.000 m ² . R = 32 m.
	Tipo 2	A = 14.000 m ² . R = 67 m.

Una ETD tipo 1 atiende unas 4.000 viviendas y una ETD tipo 2 atiende unas 25.000 viviendas.

3) Red de distribución:

Las necesidades de reserva de espacios para la Red de Distribución de energía eléctrica deberán quedar reflejadas como Redes Locales en los distintos sectores de los Planes Parciales que se desarrollen en Suelo Urbanizable.

La ubicación de esta Red deberá coordinarse de modo análogo a como se realiza para las Redes Generales en el Plan General.

Las reservas tipo a señalar para la Red de Distribución en los Planes Parciales serán:

Líneas:	20 Kv - 15 Kv.
---------	----------------

Centros de Transformación:

A = 28 m.

CT 20-15 Kv/380-220 V

R = 3 m.

El trazado de las nuevas líneas y el emplazamiento de las nuevas subestaciones deberán quedar incluidas en las zonas reservadas al efecto en los planos de ordenación, salvo causa de fuerza mayor. Si las reservas señaladas hubieran sido ocupadas, en todo o en parte, por otros sectores o sistemas, el trazado o emplazamiento se efectuará de forma que la alteración que suponga sobre el Plan Urbanístico vigente sea mínima. Los espacios así ocupados por estas modificaciones, pasarán a ser legalmente equivalentes a los anteriormente reservados que, a su vez, serán asignados al sector que efectuó la ocupación.

El planeamiento de desarrollo deberá resolver la compatibilidad entre los trazados existentes y los desarrollos previstos contemplando, en su caso, los desvíos que sean necesarios para el cumplimiento del decreto 131/1997.

Todos los transformadores existentes en superficie en Suelo Urbano residencial deberán subterraneizarse en el primer cuatrenio de desarrollo del Plan por parte de las Compañías Suministradoras. Asimismo en este periodo deberán racionalizarse (subterraneizando las líneas que según la normativa sean procedentes), las redes eléctricas de los suelos industriales.

Tanto las redes de reparto como las de distribución deben soterrarse en los Proyectos de Urbanización. En el caso de las primeras, si el Plan General no hubiera previsto un pasillo eléctrico podrá optarse por mantenerlas aéreas o soterrarlas.

Artículo 3. Regulación de instalaciones

3.1. Subestaciones.

Quando condiciones de seguridad, mejora de servicio, reducción de servidumbres y economía obliguen a fijar subestaciones del tipo 220-132/66-45-15 Kv en el centro de gravedad de las cargas, se garantizará un adecuado aislamiento y protección y se dispondrán dentro de un edificio. Se dispondrán pasillos adecuados hasta la acometida de la red establecida.

3.2. Estaciones Transformadoras.

En Suelo Urbano, a excepción del calificado como uso industrial, las ETD se dispondrán subterráneas o dentro de edificio con arquitectura acorde a la estética visual del entorno.

En Suelo Urbano industrial, las ETD podrán disponerse a la intemperie en emplazamientos reservados previamente.

Para su alimentación se dispondrán pasillos de las suficientes dimensiones, hasta la acometida con la red establecida, distinguiendo las servidumbres de la línea aérea y subterránea de acuerdo con la Reglamentación vigente.

3.3. Centros de Transformación.

En Suelo Urbano, los CT en ningún caso se situarán a la intemperie y se habilitarán pasillos de acceso para 4 ó 6 cables subterráneos de tensión 20-15 KV y 16 salidas de baja tensión. Serán siempre subterráneos o en el interior de la edificación, excepto en suelo industrial en el que el Ayuntamiento podrá autorizar su instalación en superficie.

Todos los transformadores existentes en superficie en Suelo Urbano residencial deberán subterraneizarse en el desarrollo del Plan por parte de las Compañías Suministradoras. Asimismo en este periodo deberán racionalizarse (subterraneizando las líneas que según la normativa sean procedentes), las redes eléctricas de los suelos industriales.

En Suelo No Urbanizable de Especial Protección serán los Planes Especiales de Protección los que establezcan las medidas a adoptar a efectos de la conservación, mejora y protección del suelo, flora, fauna, paisaje, cursos y masas de agua, cultivos o explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, etc. Consecuentemente con el establecimiento de esta protección la posibilidad de la inclusión en este suelo de la infraestructura de energía eléctrica quedará relegada al condicionamiento impuesto por dichos Planes Especiales.

Los transformadores y centros de mando del alumbrado no podrán situarse interrumpiendo o reduciendo la anchura libre de los pasos y vías peatonales.

3.4. Depuradoras.

Las depuradoras situadas a una distancia inferior a 2.000 m. del Suelo Urbano Residencial deberán cubrirse para evitar el impacto sobre el entorno.

Se autorizan cuantas instalaciones y usos sean necesarios para el cumplimiento de su función.

La altura máxima será de 3 plantas (10 m.) exceptuándose aquellos elementos del sistema de instalación que requieran mayor altura.

3.5. Estaciones de bombeo.

La ocupación máxima por la edificación, excepto instalaciones, no será superior al 5% de la superficie de la parcela.

La edificabilidad para oficinas y servicios complementarios no superará los 0,2 m²/m² sobre parcela neta.

