

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.

Número de viviendas de referencia.-

- 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) Uso global.-

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) Uso predominante.-

Residencial multifamiliar libre en condominio.

c) Usos permitidos en edificio exclusivo.-

- *Del uso genérico residencia y estancia*

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.

Gran comercio especializado y Gran almacén.

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.²

- Residencial multifamiliar libre en condominio 1
- Residencial multifamiliar protegida PL.....0,53
- Residencial multifamiliar protegida PB0,25
- Hotelero0,6
- Residencias colectivas0,5
- Equipamiento privado0,5
- 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 tráficos pormenorizados.

Otras condiciones.-

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

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

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

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

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

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

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

Vertido de aguas residuales a la red de saneamiento.-

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

Tramitación.-

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

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

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

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vías Pecuarias.-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Vertidos.

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

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

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

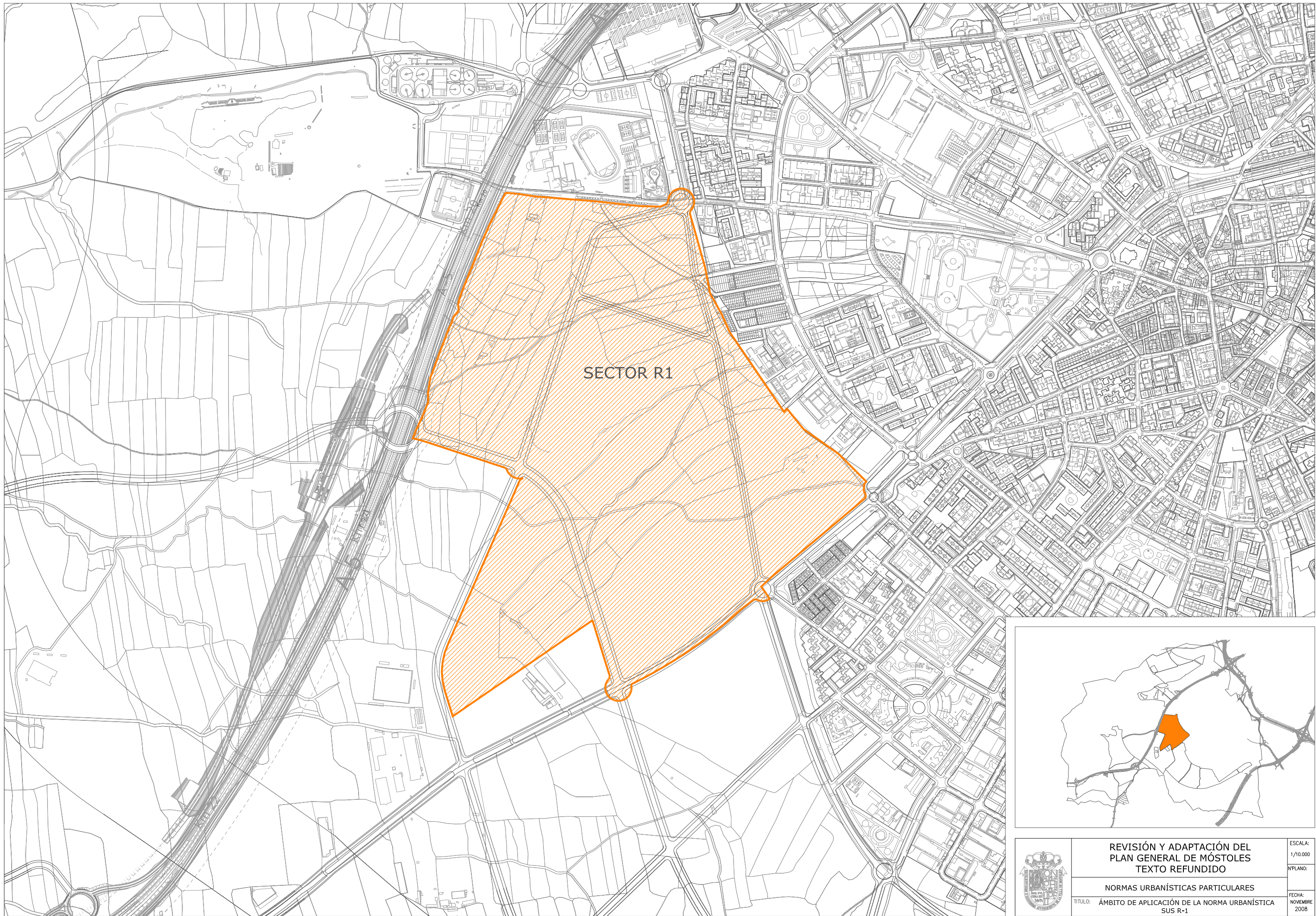
Los Planes Parciales aplicarán las medidas previstas en el estudio acústico del Plan General, debiendo realizar en cualquier caso los estudios acústicos específicos que permitan valorar de manera más detallada las condiciones y medidas a aplicar.

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

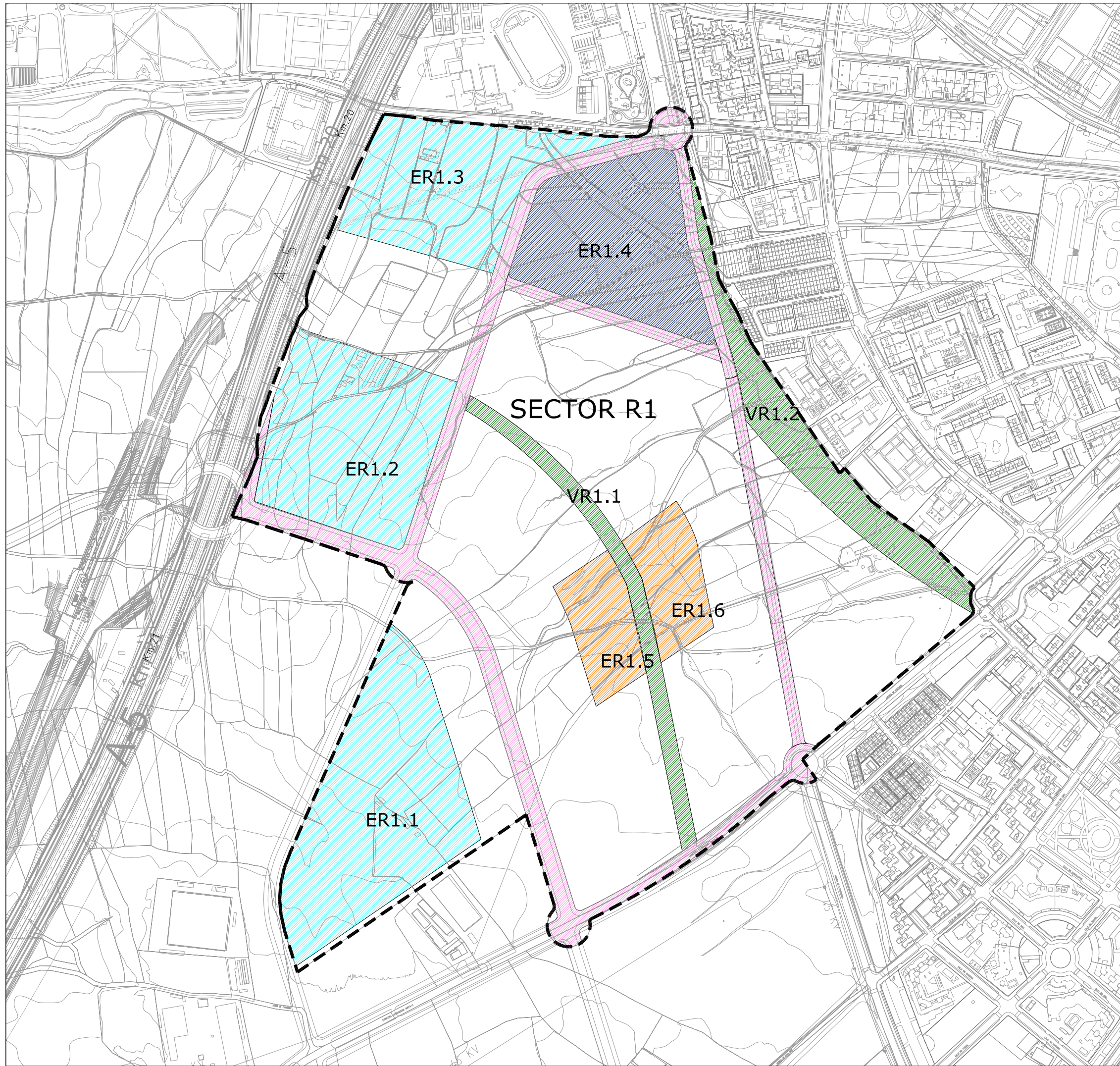
Deberán cumplirse las condiciones explicitadas en la página 23.



SECTOR R1



	REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE MÓSTOLES TEXTO REFUNDIDO	ESCALA: 1/10.000
	NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES	NPLANO:
TÍTULO: ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA SUS R-1		FECHA: NOVIEMBRE 2008



Sector R1	Superficie Total del sector (m ² s)		1.305.138,00	
	Superficie Computable (m ² s)		1.305.138,00	
	Superficie neta sin Redes Generales ni Supramunicipales (m ² s)		666.381,80	
Redes Supramunicipales (m ² s)	Redes Estatales	Superficie (m ² s)	0,00	
		Estándar m ² s/100 m ² c	0,00	
	Redes Autonómicas	Red de Vivienda Pública	Superficie (m ² s)	56.719,00
			Estándar m ² s/100 m ² c	11,99
		Otras Redes	Superficie (m ² s)	86.908,00
			Estándar m ² s/100 m ² c	18,37
Redes Generales (m ² s)	Red de Infraestructuras	Superficie (m ² s)	107.079,20	
		Estándar m ² s/100 m ² c	22,63	
	Red de Equipamientos	Superficie (m ² s)	307.450,00	
		Estándar m ² s/100 m ² c	64,98	
	Red de Zonas Verdes	Superficie (m ² s)	80.600,00	
		Estándar m ² s/100 m ² c	17,03	
Edificabilidad (m ² c)			473.156,55	
Total Redes Adscritas		Superficie (m ² s)	638.756,20	
		Estándar m ² s/100 m ² c	135,00	

REDES SUPRAMUNICIPALES	TIPO	RESERVA	SUPERFICIE (m ²)	
	Estatales			
	Total Redes Estatales		0	
Autonómicas	Vivienda Pública			
	ER 1-5	28.116		
	ER 1-6	28.603		
	Total Vivienda Pública	56.719		
	Otras Redes			
	ER 1-4	86.908		
	Total Redes Autonómicas	143.627		
	Total Redes Supramunicipales	143.627		
REDES GENERALES	Infraestructuras			
		Viario	107.079,20	
		Total Infraestructuras	107.079,20	
	Genéricas			
		ER 1-1	123.000	
		ER 1-2	102.398	
		ER 1-3	82.052	
		Total Genéricas	307.450	
	Zonas Verdes			
		VR 1-1	29.303	
	VR 1-2	51.297		
	Total Zonas Verdes	80.600		
	Total Redes Generales	388.050		
TOTAL REDES			531.677	

- LÍMITE DEL SECTOR
- RED SUPRAMUNICIPAL ESTATAL
- RED SUPRAMUNICIPAL AUTONÓMICA:
- DE VIVIENDA PÚBLICA
- VÍAS PECUARIAS
- OTRAS REDES
- RED GENERAL:
- DE INFRAESTRUCTURAS
- DE EQUIPAMIENTOS
- DE ZONAS VERDES