

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

69

MÓSTOLES

URBANISMO

Gerencia Municipal de Urbanismo

La Corporación en Pleno, en su sesión celebrada el día 22 de febrero de 2024 adoptó entre otros los siguientes acuerdos:

“Resolver lo siguiente:

Primero.—Desestimar la alegación presentada en los términos indicados en el fundamento jurídico cuarto de la presente Propuesta de Resolución.

Segundo.—Aprobar definitivamente el documento del Plan Parcial del Suelo Urbano No Consolidado SUNC-1 de Móstoles. Madrid.

Tercero.—Publicar esta aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID en los términos previstos en el artículo 66 de la LSCM y notificar el acuerdo a los interesados, al Área de Patrimonio y a la Concejalía de Hacienda”.

Determinaciones Urbanísticas:

El ámbito del Plan Parcial se corresponde con el identificado por el Plan General de Móstoles como suelo urbano no consolidado SUNC-1 Centro de Exámenes, situado en el Norte del término municipal de Móstoles, al Norte de la autovía A-5 y lindando parcialmente con el término municipal de Alcorcón. Tiene una superficie según reciente medición de 237.816,53 m²s, de los que 16.457,84 m²s corresponden a suelos no computables, bien por determinación del Plan General, bien por tratarse de suelos de dominio público preexistentes o bien, finalmente, por ser suelos que han formado parte de otros ámbitos y ya han recibido aprovechamiento.

El objeto del Plan Parcial es el desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado SUNC-1 del Plan General de Móstoles, conforme establece el Artículo 47 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid. De acuerdo con este artículo, el Plan Parcial desarrolla el Plan General de Móstoles (adaptado a la Ley del Suelo 9/2001 y aprobado en fecha 15 de enero de 2009 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 6 de abril de 2009) estableciendo la ordenación pormenorizada del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-1. Así queda recogido, también, en el artículo II.3.2 “Suelo Urbano no Consolidado” del artículo II.3 “Derechos y deberes de los propietarios”, pág. 29 del Tomo 2 “Normas Urbanísticas Generales” del Plan General de Móstoles.

Cuadro Resumen de características de la ordenación:

- Superficie total del ámbito: 237.816,53 m²s.
- Superficie dominio público preexistente y suelos no computables: 16.457,84 m²s.
- Superficie total del ámbito computable a efectos de aprovechamiento: 221.358,69 m²s.
- Superficie total de Redes Generales computables: 77.226,22 m²s.
- Redes Generales de Equipamientos: 47.696,38 m²s.
- Redes Generales de Zonas verdes y espacios libres: 20.117,50 m²s.
- Redes Generales de Equipamientos sociales: 27.578,88 m²s.
- Redes Generales de Infraestructuras: 29.529,84 m²s.
- Redes Generales de Infraestructuras de Comunicación Vía: 26.035,14 m²s.
- Redes Generales de Infraestructuras Energéticas: 3.018,88 m²s.
- Redes Generales de Infraestructuras Sociales: 475,82 m²s.
- Redes no computables y zonas de protección: 35.833,66 m²s.
- Red de Cauces Públicos: 1.263,52 m²s.
- Red de zonas para cambio de trazado de vías pecuarias: 5.434,98 m²s.
- Infraestructuras de Comunicación Viaria y servicios: 21.814,81 m²s.
- Zona de protección acústica: 7.320,35 m²s.

Total de superficie de cesión: (47,08 % del suelo aportado). 111.668,73 m²s.

Superficie neta lucrativa: 124.756,65 m²s.

Del total de aprovechamiento el 90 % corresponde a los propietarios de suelo y el 10 % es de cesión al Ayuntamiento.

- Aprovechamiento unitario (en el uso global): 0,415 m²/m².
- Aprovechamiento unitario (en uso industrial): 0,511 m²/m².

- Aprovechamiento total: 113.114,29 m²ch I.
- Edificabilidad: 91.850,82 m²c reales.
- Pequeña y mediana industria y almacén: 45.925,41 m²ch I: 45.925,41 m²c reales.
- Comercio Industrial-Industria escaparate: 29.162,65 m²ch I: 22.962,71 m²c reales.
- Terciario productivo-Oficinas: 4.592,54 m²ch I: 4.592,54 m²c reales.
- Comercial PC-3: 33.433,69 m²ch I: 18.370,16 m²c reales.

Superficies de suelo:

- Superficie Pequeña y mediana industria y almacén: 61.061,23 m²s.
- Superficie Comercio Industrial-Industria escaparate: 19.459,92 m²s.
- Superficie Terciario productivo-Oficinas: 8.664,34 m²s.
- Superficie Comercial PC-3: 35.571,16 m²s.

Total superficie lucrativa (incluido el 10 % de cesión al Ayto.): 124.756,65 m²s.
(56,36 % de 221.358,69 m²s, 52,45 % de la superficie aportada 237.816,53 m²s).

- Superficie zona verde y espacios libres: 20.117,50 m²s.
- Superficie de equipamientos sociales (dotaciones): 27.578,88 m²s.
- Superficie de red viaria: 47.849,95 m²s.
- Superficie de red de infraestructuras energéticas: 3.018,88 m²s.
- Superficie de red de infraestructuras sociales: 475,82 m²s.
- Superficie de red zonas para cambio de trazado de vías pecuarias: 5.434,98 m²s.
- Superficie de red cauces públicos: 1.263,52 m²s.
- Superficie de zonas para protección acústica: 7.320,35 m²s.

Aparcamientos:

- Número de aparcamientos en línea, en superficie: 230 plazas de los cuales 6 plazas son para personas con movilidad reducida.
- Número de aparcamientos en parcelas privadas: 880 plazas.

Aprovechamiento no lucrativo:

En las zonas dotacionales el aprovechamiento será el necesario para el cumplimiento de la función a la que se destine (12 m de altura máxima en dotaciones, III plantas).

- Zonas Verdes Locales tipos 1 y 2: 344,17 m²c.
- Zonas Verdes Locales tipos 3 y 4: 456,02 m²c.

El Plan Parcial contempla las siguientes ordenanzas particulares:

- Pequeña y mediana industria y almacén: ZU-AE-ICSUNC1.
- Comercio Industrial-Industria escaparate: ZU-AE-IESUNC1.
- Terciario productivo-Oficinas: ZU-TOSUNC1.
- Comercial: ZU-TCSUNC1.
- Equipamientos: ZU- DSUNC1.
- Zonas verdes y espacios libres: ZU- VSUNC1.
- Zonas para cambio de trazado de vía pecuaria: ZU- VPSUNC1.
- Reserva de suelo para Protección Acústica: ZU-PASUNC1.
- Red viaria y zonas de protección viaria: ZU-RV SUNC1.
- Infraestructuras: ZU-PISUNC1.
- Cauces públicos: ZU-RCPSUNC1.

El Sistema de Actuación es el de Compensación.

El Plan Parcial indica las superficies de las fincas del ámbito, no obstante, su determinación definitiva debe tener lugar en el marco del Proyecto de Reparcelación (artículo 103 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística). La estructura de la propiedad, así definida, se representa en el plano correspondiente.

Gastos totales de desarrollo:

Total gastos de desarrollo (antes de IVA):

- Planeamiento y gestión: 648.422,93 euros.
- Urbanización: 5.927.632,85 euros.
- Redes generales y conexiones: 1.849.889,64 euros.
- Centro de recogida de residuos: 67.000,00 euros.
- Indemnizaciones por bienes ajenos al suelo: 207.061,00 euros.
- Gastos de conservación hasta recepción: 390.108,00 euros.

Total: 9.090.114,42 euros.

21 % de IVA (excepto en indemnizaciones): 1.865.441,22 euros.

Total (IVA incluido): 10.955.555,64 euros.

CAPÍTULO 3

DETERMINACIONES NORMATIVAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

TÍTULO I

ORDENANZAS GENERALES

SECCIÓN I

INTRODUCCIÓN

Artículo 1.0. Para todo aquello que no esté especificado en estas Ordenanzas se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Tomo 3 y Normas Urbanísticas Generales del Tomo 2 del Plan General de Móstoles y sus correspondientes modificaciones posteriores, si éstas han tenido lugar.

SECCIÓN II

TÉRMINOS EMPLEADOS

Artículo 2.0. Alcance y contenido de la Sección

Siempre que ha sido factible se han utilizado términos que viniesen definidos en el Plan General, respetando el significado por él atribuido.

SECCIÓN III

DETERMINACIONES GENERALES DE VOLUMEN

Artículo 3.0. Alcance y contenido de la Sección

En esta Sección se establecen determinaciones generales de volumen que aclaran, complementan o concretan las señaladas por el Plan General.

Artículo 3.1. Relación entre número de plantas y altura

La relación entre el número de plantas y la altura será la explicitada en cada Ordenanza Particular y en caso de no explicitarse la indicada en el Plan General.

Artículo 3.2. Medición de la edificabilidad

Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General (Art. III.2).

Artículo 3.3. Transferencias de Aprovechamiento

El Plan Parcial asigna una superficie edificable de un uso concreto a cada parcela, previo el trámite correspondiente podrán solicitarse transferencias de aprovechamiento entre diferentes parcelas de la misma manzana.

En la propuesta de transferencia deberá hacerse constar:

1. Parcela transmisora
2. Parcela receptora
3. Superficie edificable adjudicada por el Plan Parcial a ambas parcelas.
4. La nueva distribución una vez efectuada la transferencia.

Una vez efectuada la transferencia el Ayuntamiento expedirá las Cédulas Urbanísticas de ambas parcelas inscribiéndose la transferencia en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

SECCIÓN IV

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 4.1. Clasificación

Siguiendo las directrices del Plan General, el ámbito del Plan Parcial está clasificado como Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 4.2. Calificación del suelo y usos pormenorizados

En lo que respecta a la calificación del suelo, el Plan Parcial, según se expone en el plano correspondiente, contempla los siguientes usos:

1. Pequeña y mediana industria y almacén. Regulado por la Ordenanza ZU-AE-IC_{SUNC1}
2. Comercio Industrial- Industria escaparate. Regulado por la Ordenanza ZU-AE-IE_{SUNC1}
3. Terciario productivo - Oficinas. Regulado por la Ordenanza ZU-TO_{SUNC1}
4. Comercial. Regulado por la Ordenanza ZU-TC_{SUNC1}
5. Equipamientos. Regulado por la Ordenanza ZU-D_{SUNC1}
6. Zonas verdes y espacios libres. Regulado por la Ordenanza ZU-V_{SUNC1}
7. Zonas para cambio de trazado de vía pecuaria. Regulado por la Ordenanza ZU-VP_{SUNC1}
8. Reserva de suelo para Protección Acústica. Regulado por la Ordenanza ZU- PA_{SUNC1}
9. Red viaria y zonas de protección viaria. Regulado por la Ordenanza ZU-RV_{SUNC1}
10. Infraestructuras. Regulado por la Ordenanza ZU-PI_{SUNC1}
11. Cauces públicos. Regulado por la Ordenanza ZU-RCP_{SUNC1}

A continuación se detallan las superficies correspondientes:

Uso Pequeña y mediana industria y almacén.

Suelo	61.061,23 m ² s
Aprovechamiento en uso Industrial	45.925,41 m ² ch I
Edificabilidad	45.925,41 m ² c r

Uso Comercio Industrial - Industria escaparate.

Suelo	19.459,92 m ² s
Aprovechamiento en uso Industrial	29.162,65 m ² ch I
Edificabilidad	22.962,71m ² c r

Uso Terciario productivo – Oficinas.

Suelo	8.664,34 m ² s
Aprovechamiento en uso Industrial	4.592,54 m ² ch I
Edificabilidad	4.592,54 m ² c r

Uso Comercial PC-3.

Suelo	35.571,16 m ² s
Aprovechamiento en uso Industrial	33.433,69 m ² ch I
Edificabilidad	18.370,16 m ² c r

Uso dotacional.

Suelo	27.578,88 m ² s
Aprovechamiento. El necesario para el cumplimiento de la función a la que se destine, 12 m. de altura.	

Uso verde.

Zonas verdes de tipo 1 y 2:

Suelo	4.916,75 m ² s
Aprovechamiento	344,17 m ² c

Zonas verdes de tipo 3:

Suelo	15.200,75 m ² s
Aprovechamiento	456,02 m ² c

Uso red viaria.

Suelo	47.849,95 m ² s
Nº de plazas de aparcamiento en superficie	
de los que 6 son aparcamientos para personas con movilidad reducida.	230

Uso red de infraestructuras energéticas.

Suelo	3.018,88 m ² s
-------------	---------------------------

Uso red de infraestructuras sociales.

Suelo	475,82 m ² s
-------------	-------------------------

Uso red zonas para cambio de trazado de vías pecuarias.

Suelo	5.434,98 m ² s
-------------	---------------------------

Uso red de cauces públicos.

Suelo	1.263,52 m ² s
-------------	---------------------------

Uso de zonas para protección acústica.

Suelo	7.320,35 m ² s
-------------	---------------------------

Art. 4.4. Condiciones de uso.

Se estará a lo establecido en el Título VIII. "Determinaciones generales de uso y actividad" del Tomo 2 – Normas Urbanísticas Generales del Plan General, así como a las Ordenanzas Particulares del presente Plan Parcial.

En el anexo 2 se adjuntan tabla de usos genéricos y pormenorizados y régimen de compatibilización y complementariedad de usos del Plan General.

En cumplimiento de lo requerido en el "Informe previsto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014," emitido por la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual, se consideran las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas como equipamientos de carácter básico, con carácter de determinaciones estructurantes y como obras de interés general, ajustándose a lo establecido en el artículo 34.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Art. 4.5. Energías alternativas.

Se estará a lo dispuesto en el Título X "Medidas sobre captación y aprovechamiento de la energía solar térmica en los edificios" de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente del Tomo 3 de Ordenanzas Generales del Plan General.

Artículo 4.6. Cesiones obligatorias y gratuitas.

Superficie zona verde y espacios libres	20.117,50 m ² s
Reserva ZV1	456,57 m ² s
Reserva ZV2	4.460,18 m ² s
Reserva ZV3	7.770,27 m ² s
Reserva ZV4	7.430,48 m ² s
Superficie de equipamientos sociales (dotaciones).....	27.578,88 m ² s
Reserva D1	26.932,08 m ² s
Reserva D2	646,80 m ² s

Superficie de red viaria.....	47.849,95 m ²
Reserva RV1	4.012,47 m ² s
Reserva RV2.....	237,67 m ² s
Reserva RV3.....	3.518,00 m ² s
Reserva RV4.....	1.258,61 m ² s
Reserva RV5.....	488,94 m ² s
Reserva RV6.....	9.073,30 m ² s
Reserva RV7.....	320,00 m ² s
Reserva RV8.....	331,40 m ² s
Reserva RV9.1	2.511,42 m ² s
Reserva RV9.2.....	816,02 m ² s
Reserva RV10.....	5.737,11 m ² s
Reserva RV11	554,00 m ² s
Reserva RV12.....	16.285,56 m ² s
Reserva RV13.....	2.705,45 m ² s
Superficie de red de infraestructuras energéticas	3.018,88 m ² s
Reserva RIE1	38,96 m ² s
Reserva RIE2.....	35,39 m ² s
Reserva RIE3.....	552,00 m ² s
Reserva RIE4.1.....	572,60 m ² s
Reserva RIE4.2.....	1.356,00 m ² s
Reserva RIE5.....	246,45 m ² s
Reserva RIE6.....	35,49 m ² s
Reserva RIE7	36,28 m ² s
Reserva RIE8.....	35,75 m ² s
Reserva RIE9.....	37,23 m ² s
Reserva RIE10.....	35,39 m ² s
Reserva RIE11.....	37,34 m ² s
Superficie de red de infraestructuras sociales.....	475,82 m ² s
Reserva RIS1	475,82 m ² s
Superficie de red zonas para cambio de trazado de vías pecuarias	5.434,98 m ² s
Reserva VP1	1.377,20 m ² s
Reserva VP2.....	2.290,10 m ² s
Reserva VP3.....	1.767,68 m ² s
Superficie de red cauces públicos.....	1.263,52 m ² s
Reserva CP1	1.263,52 m ² s
Superficie de zonas para protección acústica	7.320,35 m ² s
Reserva PA1	1.267,00 m ² s
Reserva PA2.....	4.920,25 m ² s
Reserva PA3.....	1.133,10 m ² s
Nº de aparcamientos en parcelas privadas	880 plazas

SECCIÓN V

DETERMINACIONES DE GESTIÓN

Artículo 5.1. Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación es el de Compensación.

La ejecución del desarrollo, y concretamente de la conexión prevista en el planeamiento con el vial que conecta por el este con la glorieta del enlace del P.K. 16+900 de la autovía A-5, se encuentra supeditada a la previa cesión al Ayuntamiento del citado vial, conforme al art.5 de la Ley 37/2015, de Carreteras.

Asimismo, resulta condición para el desarrollo de la ordenación urbanística, la ejecución, a cargo de los promotores urbanísticos, de las medidas de mejora y acondicionamiento previstas en el Estudio de Tráfico presentado, al objeto de mantener los niveles de servicio en el viario estatal, conforme a lo dispuesto en el art.36.9 de la Ley de Carreteras.

Artículo 5.2. Reparcelación.

Una vez aprobado el Plan Parcial o, simultáneamente con el mismo, se redactará el correspondiente Proyecto de Reparcelación teniendo en cuenta que las cesiones de suelo son las siguientes:

Total de superficie de cesión.....	111.668,73 m ² s
(47,08% del suelo aportado)	
- Superficie de Redes Generales de Equipamientos.....	47.696,38 m ² s
(20,11% del suelo aportado)	
- Superficie de Redes Generales de Zonas verdes	
y espacios libres (Reservas ZV1, ZV2, ZV3 y ZV4)	20.117,50 m ² s
(8,48% del suelo aportado)	
- Superficie de Redes Generales de Equipamientos sociales	
y servicios (Reserva D1)	27.578,88 m ² s
(11,63% del suelo aportado)	
- Superficie de Redes Generales de Infraestructuras.....	29.529,84 m ² s
(12,22% del suelo aportado)	
- Superficie de Redes Generales de Infraestructuras de	
Comunicación Viaria (Reservas RV1, RV10 y RV12).....	26.035,14 m ² s
(10,71% del suelo aportado)	
- Superficie de Redes Generales de Infraestructuras	
Energéticas (Reservas RIE1-RIE11)	3.018,88 m ² s
(1,31% del suelo aportado)	
- Superficie de Redes Generales de Infraestructuras	
Sociales (Reserva RIS1)	475,82 m ² s
(0,20% del suelo aportado)	
Superficie total de Red de Cauces Públicos (Reserva CP1)	1.263,52 m ² s (2)
(0,53% del suelo aportado)	
Superficie total de Red de zonas para cambio de trazado de	
vías pecuarias (Reservas VP1, VP2 y VP3)	5.434,98 m ² s (2)
(2,29% del suelo aportado)	
Superficie de Infraestructuras de Comunicación Viaria y servicios (accesos rodados) (Reser-	
vas RV2, RV3, RV4, RV5, RV6, RV7, RV8, RV9.1, RV9.2, RV11 y RV13)	21.814,81 m ² s ⁽¹⁾
(8,84% del suelo aportado)	
Superficie de zona de protección acústica	
(Reservas PA1, PA2 y PA3)	7.320,35 m ² s (2)
(3,09% del suelo aportado)	

¹ No se ha tenido en cuenta para el cumplimiento del estándar de redes del PG.

El suelo para materializar, en su caso, el 10% de Aprovechamiento

Al estar integrados dentro de la delimitación del sector terrenos demaniales, de la Demarcación de Carreteras del Estado, obtenidos por expropiación, en el Proyecto de Reparcelación deberá ajustarse las superficies y reconocerse los correspondientes aprovechamientos urbanísticos en favor del MITMA, y procederse a la incorporación de dicha Administración a la Junta de Compensación, conforme a lo dispuesto en la Ley 37/2015 de Carreteras (art.17.3) y la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas (art.139 y 190bis).

Al respecto, el referido instrumento de gestión urbanística deberá ser remitido, además de por resultar dicha Administración titular de terrenos de titularidad estatal integrados en la delimitación del ámbito, a efectos de la emisión del correspondiente informe sectorial conforme al art.16.6 de la Ley de Carreteras.

Artículo 5.3. Proyecto de Urbanización.

5.3.1. Deberá redactarse un único Proyecto de Urbanización para la totalidad del ámbito. Su contenido cumplirá lo dispuesto en la legislación vigente y en el Plan General.

5.3.2. Se estará a lo dispuesto en las Determinaciones Medioambientales, de Urbanización y de Ordenación de estas Ordenanzas Generales.

5.3.3. Con respecto a los residuos peligrosos o no peligrosos detectados, se deberá garantizar la gestión adecuada de los mismos, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 22/2011 de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, la Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid y su normativa de aplicación.

5.3.4. Se deberán urbanizar las redes generales que se sitúan en el interior del ámbito y asumir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad del Plan General.

La glorieta, situada al oeste, confluencia de las calles Puerto Linera y calles C, G y D del presente Plan Parcial y el viario de conexión que une la calle D con la glorieta, serán ejecutados en su totalidad por los propietarios del ámbito, aun cuando parte de su trazado se sitúe fuera de éste.

Asimismo, resulta condición para el desarrollo de la ordenación urbanística, la ejecución, a cargo de los promotores urbanísticos, de las medidas de mejora y acondicionamiento previstas en el Estudio de Tráfico presentado, al objeto de mantener los niveles de servicio en el viario estatal, conforme a lo dispuesto en el art.36.9 de la Ley de Carreteras.

Al respecto, para poder informar, la Demarcación de Carreteras del Estado, el correspondiente Proyecto de Urbanización conforme al artículo 16.6 de la Ley de Carreteras, y consiguientemente ser aprobado y dar licencias de ejecución de obras, y a fin de asegurar el cumplimiento del artículo 36.9, de la citada ley, así como los artículos 7.1, 18.1, 20.1.c y 22.3.c del Real Decreto Legislativo 7/2015, del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación

Urbana, será condición inexcusable y previa que las medidas de acondicionamiento y mejoras, conforme a lo previsto en el Estudio de Tráfico presentado con el Plan Parcial, se encuentre debidamente tramitado y autorizado por esta Administración, conforme al artículo 104 del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre).

5.3.5. Se llevará a cabo un estudio geotécnico de apoyo al Proyecto de Ejecución de Urbanización.

5.3.6. Con carácter previo a los trabajos de urbanización, se deberá proceder a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos "in situ" o en laboratorio) con el fin de asegurar su carácter o tipología, de conformidad con el artículo 3.5 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.

5.3.7. Con carácter previo al comienzo de las obras, la contrata redactará un **manual de instrucciones sobre buenas prácticas ambientales** a observar por todos los participantes en la construcción de los diversos proyectos (construcción de los viales, construcción de la red de saneamiento, construcción de las zonas verdes, etc.) relativas a sus comportamientos, aptitud en relación con la circulación de vehículos, el uso de los servicios sanitarios, el cuidado en el vertido de escombros, el control de residuos, la generación de ruidos, etc. Entre otras determinaciones, el manual incluirá:

- a) Prácticas de control de residuos y basuras. Se mencionarán explícitamente las referentes a control de aceites usados, restos de alquitrán, latas, envolturas de materiales de construcción, tanto plásticos como de madera.

- b) Actuaciones prohibidas, mencionándose explícitamente los vertidos de aceites usados, de aguas de limpieza de hormigoneras y otras máquinas o enseres, de restos de obra, de escombros y, en general, de cualquier residuo o basura.
- a) Prácticas de conducción, velocidades máximas y obligatoriedad de circulación por los caminos estipulados en el plan de obras, en su caso, y en el replanteo.
- b) Establecimiento de un régimen de sanciones para quienes incumplan lo especificado en el manual.
- c) Divulgación del manual, que deberá ser ampliamente difundido entre todo el personal.

En dicho manual de instrucciones sobre buenas prácticas ambientales a observar por todos los participantes en la construcción de los diversos proyectos se recogerá específicamente:

- a) Se jalonará toda la zona de servidumbre de los cauces que atraviesen los ámbitos para delimitar su trazado y superficie y evitar posteriores degradaciones.
- b) Se prohibirá ocupar, por instalaciones temporales, casetas, maquinaria, etc. tanto la zona de dominio público hidráulico como la zona de servidumbre.
- c) Se prohibirá, con carácter general, toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico, y, en particular acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.

5.3.8. El Proyecto de Urbanización incluirá todos los documentos establecidos en el art.69 del RPU.

5.3.9. El Proyecto de Urbanización contendrá un proyecto específico de jardinería y riego que deberá obtener la Conformidad de los servicios municipales y del Canal de Isabel II (riego)

5.3.10. El Proyecto de Urbanización contendrá los proyectos específicos de los distintos servicios que deberán obtener los VºBº de los correspondientes Departamentos municipales y Compañías suministradoras.

5.3.11. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar la conformidad técnica del Canal de Isabel II

5.3.12. 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, así como a la presentación en la sede electrónica del Ministerio del Boletín de la Instalación y el Protocolo de Pruebas respecto a la redes públicas de comunicaciones electrónicas, además de la Certificación de Fin de Obra, en los casos que sea exigible, convenientemente sellados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones correspondiente.

Así mismo, no se podrán otorgar licencias de ocupación o de actividad ni proceder a la primera ocupación, al uso o a la puesta en servicio de nuevas actividades en el ámbito, mientras no se encuentren ejecutadas y operativas las medidas de acondicionamiento y mejora previstas en el Estudio de Tráfico y con la conformidad de la Demarcación de Carreteras del Estado.

Al tratarse de un tramo urbano, de conformidad con el art. 47 de la Ley de Carreteras, la competencia del MITMA para el otorgamiento de autorizaciones llega hasta la zona de servidumbre del viario estatal.

Además, recordar que el art.28.5 de la ley, establece: *“Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta ley. Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la presente ley”.*

5.3.13. Deberá cumplirse lo dispuesto en la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

5.3.14. 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 que se desprendan del Plan Especial de Infraestructuras y de la “Adenda al Convenio de Gestión” entre el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II, a los que habrá que detracer el valor de

aquellas instalaciones que hayan sido contempladas en el presupuesto de urbanización, que se entenderán ejecutadas a cuenta de dicha contribución.

Artículo 5.4. Estudios de Detalle.

Deberán redactarse Estudios de Detalle:

- Cuando se efectúen transferencias entre parcelas situadas en el interior de una manzana y no se edifique simultáneamente la totalidad de las edificaciones de esta.
- Cuando se efectúen transferencias entre manzanas y no se delimite una unidad de actuación discontinua.
- Cuando la edificación de una manzana o de una semimanzana se distribuya en varias promociones y no se presente un único proyecto. En caso de edificación en varias fases deberá adjuntarse en la primera de ellas un esquema de las características del conjunto.

Para el contenido de los Estudios de Detalle se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y en el Plan General.

Artículo 5.5 Conservación.

Conforme a la posibilidad contemplada en el punto 7.1 del tomo de GESTIÓN del Plan General y de acuerdo con lo previsto en el artículo 136 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CM, se establece la obligación de los propietarios de los solares resultantes de dicha ejecución de constituirse en entidad urbanística de conservación, por lo que la conservación de la urbanización corresponderá a la misma, en los términos establecidos en la legislación vigente.

SECCIÓN VI

DETERMINACIONES MEDIOAMBIENTALES

Artículo 6.1. Determinaciones Generales.

En aquello no dispuesto en las siguientes Determinaciones Medioambientales, se estará a lo dispuesto en el Estudio Ambiental, que forma parte de la documentación del Plan Parcial, y en el Plan General de Móstoles (Ver entre otras la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente del PG).

Artículo 6.2. Ejemplares arbóreos, arbolado red viaria y repoblación.

6.2.1. 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.

6.2.2. 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.

6.2.3. 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. Así mismo se efectuarán reforestaciones en las áreas de recreo, o pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

Artículo 6.3. Vertidos.

6.3.1. 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.

6.3.2. Será preceptiva la autorización de vertido líquido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tago 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.

6.3.3. 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 correspon-

dientes. 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.

6.3.4. En el caso de las instalaciones sometidas al 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, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

Artículo 6.4. Contaminación Acústica.

Se cumplirá lo dispuesto en el Estudio Acústico que se adjunta al expediente del Plan Parcial. El Ayuntamiento deberá verificar la adopción de medidas correctoras necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de la tabla A, anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 del ruido, disminuidas en 5 db, de conformidad con el artículo 14.2 del Real Decreto, especialmente en los usos más sensibles (sanitarios, docentes y culturales) permitidos por la normativa del Plan Parcial.

Asimismo, se deberán cumplir los valores de aislamiento mínimo que establece el Código Técnico de la Edificación en su documento básico de protección frente al ruido DB-HR.

Respecto a Carreteras del Estado, en caso de resultar necesarias medidas de protección acústica, para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido, las mismas serán ejecutadas a cargo de los futuros promotores urbanísticos, pudiendo situarse en la zona de dominio público, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Artículo 6.5. Tendidos Eléctricos.

Deberán cumplirse los requisitos fijados por el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, de infraestructuras eléctricas.

Además, se cumplirán los requisitos técnicos y garantías de seguridad estipulados en el *Real Decreto 337/2014 por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-RAT 01 a 23*, cuyo primer objetivo es la protección de las personas y la integridad y funcionalidad

de los bienes que pueden resultar afectados por estas instalaciones, por lo que se adoptarán las medidas de protección que garanticen dicho objetivo.

En la medida en que los recursos lo permitan deberá procederse al soterramiento de las líneas aéreas a lo largo de todo su recorrido por el suelo urbano.

Artículo 6.6. Centro de Recogida de residuos no peligrosos.

La construcción del centro de recogida de residuos no peligrosos se llevará a cabo a costa de los promotores. La gestión de la citada instalación corresponderá al Órgano Gestor del Ámbito o, en su caso, a quien determine el departamento competente del Ayuntamiento.

Artículo 6.7. Medidas de protección a la población general frente a la proliferación de plagas urbanas.

Deberán aplicarse las medidas del documento ambiental establecidas a través del Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento, que dispone de procedimientos de actuación basados en la normativa y en los principios de Gestión Integrada de Plagas (GIP) y que contempla indicadores de vigilancia en la fase de ejecución de obras y en la fase de funcionamiento rutinario en los parques y zonas verdes, así como, otras medidas relacionadas con la protección y el mantenimiento de la limpieza del cauce del arroyo y márgenes.

SECCIÓN VII

DETERMINACIONES DE URBANIZACIÓN

Artículo 7.1. Determinaciones Generales.

En aquello no dispuesto en las siguientes Determinaciones de Urbanización, se estará a lo dispuesto en el Plan General (Ver entre otras la Norma General de Infraestructuras, la Ordenanza General de Urbanización y Ordenanza General reguladora de la instalación y funcionamiento de las antenas o dispositivos de infraestructuras eléctricas de telecomunicación), así como en el Estudio Ambiental Estratégico.

Artículo 7.2. Movimientos de tierras.

En los movimientos de tierras de la urbanización en las zonas peritadas por el Informe arqueopaleontológico:

- “Será necesario, para evaluar la incidencia de los bienes patrimoniales que, durante las obras, se lleve a cabo un control arqueopaleontológico de movimiento de tierras. En caso de aparición de restos arqueológicos y/o paleontológicos, se georreferenciarán y se pasará a balizarlos y protegerlos, procediendo a la paralización de los trabajos y comunicándose los hallazgos a la Dirección General de Patrimonio Histórico.
- En caso de que se registren niveles de ocupación en cualquiera de las fases anteriormente descritas, se presentará un proyecto de excavación con metodología adecuada a dichos restos donde se incluirá una petición de permiso, por parte del promotor y de la dirección arqueopaleontológica, según el Art. 30.2 de la Ley 2/2013 de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.”

Además, será necesario el tapado de los sondeos por motivos de seguridad.

Artículo 7.3. Firme y pavimentos.

Las explanadas sobre las que se apoyarán los firmes serán de categoría E2.

La capa de rodadura para el firme proyectado en la calle E será de tipo densa o semidensa de 4 cm (AC16surfD).

Los aparcamientos dispondrán como capa de rodadura 5 cm de densa.

Se priorizarán los pavimentos permeables, especialmente en los aparcamientos o zonas estanciales de espacios libres, en las que se aconseja la plantación de árboles.

Para el diseño de pavimentos de aceras y bordillos se seleccionarán los materiales que cumplan los criterios de sostenibilidad ambiental.

Artículo 7.4. Zonas verdes y espacios públicos.

En relación con la distribución, usos y regulación de los espacios verdes, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

- Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.
- Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios del arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua, las especies vegetales que se usen serán 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.

Las zonas verdes previstas deberán vegetarse con especies autóctonas y austeras en el consumo de agua.

Se aconseja la plantación de una mezcla de coníferas y frondosas, que garantice el aspecto “verde” durante todo el año.

- Entre las especies arbóreas se recomienda *Quercus ilex* subsp. *rotundifolia* por su carácter autóctono y por mantener la hoja todo el año y *Olea europaea*.
- En las zonas más húmedas se puede utilizar olmo (*Ulmus pumila*), álamo (*Populus alba*) y sauce (*Salix* sp.), teniendo en cuenta que sus necesidades hídricas son mayores.
- Dentro de las coníferas se aconsejan pinos (*Pinus pinea*, *Pinus halepensis*, etc). Los arbustos más adecuados son: el enebro (*Juniperus oxicedrus*), Adelfa (*Nerium oleander*), *Ruscus aculeatus*, etc.
- Se recomienda que el tamaño de las frondosas que se planten tenga un perímetro mínimo de 14 cm a un metro de suelo. Y las coníferas que tengan como mínimo 1 m de altura.

El tratamiento paisajístico de la isleta central de la nueva glorieta se ajustará a lo establecido en los *Criterios para el tratamiento paisajístico de glorietas de Móstoles*.

Artículo 7.5. Saneamiento y depuración.

7.5.1. Respecto a la depuración de aguas residuales:

De acuerdo con las vigentes Normas para las Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2020) el caudal de vertido generado por la actuación es de 786,6 m³/día.

Los vertidos generados por la actuación podrán ser tratados en la EDAR Arroyo del Soto situada en el término municipal de Móstoles y gestionada por Canal de Isabel II S.A. No obstante la depuración de los vertidos de la actuación se condicionará a la finalización de las obras de adecuación proyectadas en dicha EDAR. Por lo tanto, y previamente al inicio de las obras de edificación de las parcelas el promotor deberá solicitar informe al Área de Planeamiento del Canal de Isabel II S.A. en relación con el estado de las citadas obras de mejora y sobre la capacidad de la EDAR para admitir los nuevos vertidos.

7.5.2. Respecto a la red de saneamiento:

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

No se podrá incorporar un caudal superior al caudal punta de aguas residuales de la actuación.

En ningún caso, las aguas pluviales procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, podrán incorporarse a la red de aguas residuales del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que verterán directamente a un cauce público y en ningún momento se deberán conectar con la red de saneamiento de aguas residuales. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra 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 aportadas por cada sector.

De acuerdo con el Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del Municipio de Móstoles y Sistema Arroyo del Soto, de febrero de 2017; redactado por el Canal de Isabel II S.A. y entregado al Ayuntamiento de Móstoles en cumplimiento de los acuerdos de gestión alcanzados en el

Convenio de Colaboración para la Prestación del Servicio de Alcantarillado en el Municipio de Móstoles, de mayo de 2010, la red de alcantarillado del SUNC-1 deberá cumplir lo siguiente:

- La red de alcantarillado de la zona norte del SUNC-1 deberá ser de tipología unitaria y se conectará a la red de alcantarillado municipal unitaria que discurre por las calles Puerto Linera, Puerto Navafría, Puerto Somosierra y Camino de Segovia. Los puntos de conexión y las condiciones se definirán con mayor exactitud en la redacción de los Proyectos; debiendo ser consensuados con el Canal de Isabel II S.A.
- La red de alcantarillado de las parcelas situadas próximas a la Autovía A5 deberá ser de tipología separativa. En cuanto a la conexión de los vertidos (negras y de lluvia), ésta se realizará en las conducciones existentes de negras y de pluviales, según proceda, que discurren por la Avenida Cosme García Sanz y en la calle Agustín de Betancourt. Los puntos de conexión y las condiciones se definirán con mayor exactitud en la redacción de los Proyectos; debiendo ser consensuados con el Canal de Isabel II S.A.
- Los vertidos que se pudieran generar en la parcela sur del SUNC-1 se conectarán en modo unitario a la red de alcantarillado existente que discurre por la calle Dalia. El punto de conexión y las condiciones se definirán con mayor exactitud en la redacción de los Proyectos; debiendo ser consensuados con el Canal de Isabel II S.A.
- Para la efectiva conexión de los vertidos en la red municipal anteriormente indicada, se deberán encontrar en servicio las obras a ejecutar por el promotor y definidas en la actuación ALC_MOS_P3_01:
 - Ejecución de dos nuevos colectores (negras y lluvia) a conectar en los pozos P.53QT-705 y 53QS-185.
 - Ejecución de las obras de renovación de redes que discurren por la calle Puerto Linera y por el Camino de Segovia; recogidas en la actuación ALC_MOS_P2_14.

Por otro lado, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Proyecto de la red de alcantarillado del SUNC-1 deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), que eviten/laminen la incorpora-

ción en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia o bien disponer un tanque de tormentas. Esa opción queda igualmente recogida en el Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del Municipio de Móstoles y Sistema Arroyo del Soto, de febrero de 2017.

Igualmente, y al tratarse de vertidos industriales, se deberá cumplir lo relativo a la Ley 10/1993, de 26 de octubre sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

En cuanto a los Proyectos de saneamiento a redactar para la tramitación del SUNC-1 (red interior y conexión exterior e infraestructuras asociadas), se debe indicar que éstos deberán cumplir las vigentes Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2020) y se deberán remitir al **Área de Planeamiento** del Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de las respectivas Conformidades Técnicas.

Por último, en el caso de requerirse para la redacción del Proyecto de la red de alcantarillado interior o para el de las conexiones exteriores del ámbito información sobre la red de alcantarillado en la que se realizarán las conexiones, el promotor de la actuación podrá ponerse en contacto con la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área de Planeamiento** del Canal de Isabel II S.A.

Artículo 7.6. Riego de zonas verdes y espacios libres de uso público.

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua de agua potable.

En cuanto al suministro de agua, se debe indicar que desde las redes de abastecimiento encomendadas a Canal de Isabel II S.A. podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o inferior a 1,5 ha. Para parques con una superficie bruta superior a 1,5 ha, el agua

para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua para consumo humano encomendada a Canal de Isabel II S.A. Se sugiere la utilización de agua regenerada.

Para la definición exacta tanto de las conexiones e infraestructuras a ejecutar como de los condicionantes técnicos y administrativos a cumplir, el promotor de la actuación deberá solicitar informe de viabilidad de agua regenerada al **Área de Planeamiento** del Canal de Isabel II S.A. Dicha solicitud deberá acompañarse de la siguiente documentación:

- Plano de ordenación del ámbito indicando y localizando las zonas verdes públicas.
- Superficies regables y tipología vegetal de las zonas verdes públicas.

En cuanto al suministro de agua regenerada, se debe indicar que, con fecha 25 de enero de 2006, el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II suscribieron un Convenio Administrativo para el suministro de agua regenerada para el riego de zonas verdes de uso público, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas por el suministro de agua regenerada para el riego de zonas verdes de uso público del municipio de Móstoles desde la EDAR Arroyo del Soto.

La demanda de agua regenerada, de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2020), el caudal de riego demandado el mes de máximo consumo es de 30,18 m³ /día.

Para el suministro de agua regenerada de las parcelas del SUNC-1 situadas al norte, y tal de acuerdo con el Plan Director de Suministro de Agua Reciclada de Móstoles de diciembre de 2005, éste podrá realizarse desde la conducción de diámetro 300 mm que discurre bajo la calle Nardos; con la ejecución de una tubería de diámetro 200 mm. Para el suministro de agua regenerada para la parcela del SUNC-1 situada al sur, éste podrá realizarse a partir de la derivación de diámetro 250 mm existente en la Glorieta Prado Ovejero.

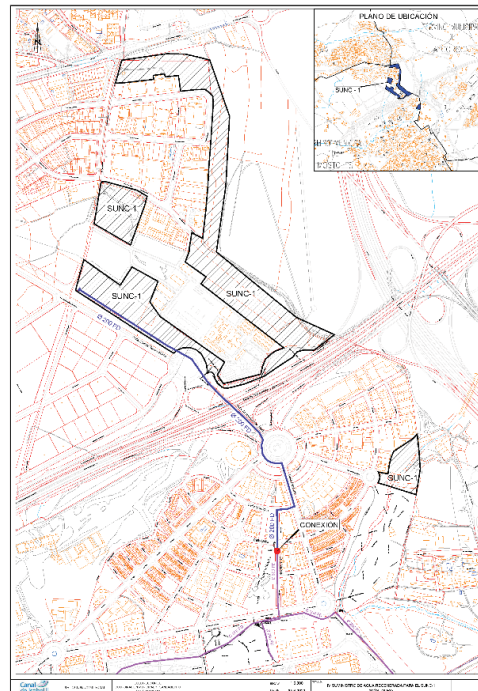
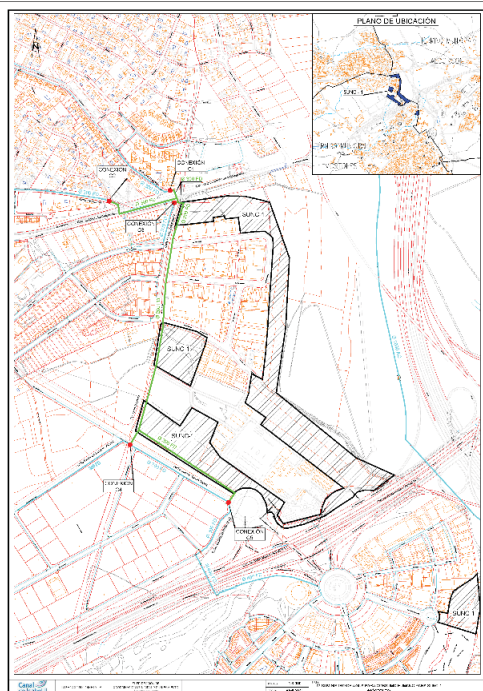
Se adjuntan planos en los que se ubica la actuación y se representan los puntos de conexión anteriormente indicados, así como una propuesta de trazado de la conducción de diámetro 200 mm a ejecutar.

En el caso de que el riego de las zonas verdes públicas del SUNC-1 se realizará, transitoriamente, desde la red de distribución de agua para consumo humano existente o a ejecutar por el promotor, ésta deberá cumplir la vigente normativa de Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador.

En cuanto al Proyecto de la red de riego a incluir en el Proyecto de Urbanización del SUNC-1, éste deberá recoger las conexiones e infraestructuras que finalmente se establezcan en el informe de viabilidad de agua regenerada a emitir, debiendo cumplir, en cualquier caso, las vigentes Normas

para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II (2020). Igualmente, el Proyecto deberá remitirse al **Área de Planeamiento** del Canal de Isabel II S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

Por último, en el caso de requerirse para la redacción del Proyecto de la red de riego información sobre la red de agua regenerada desde la que se realizará el suministro, el promotor de la actuación podrá ponerse en contacto con la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área de Planeamiento** del Canal de Isabel II SA.



Artículo 7.7. Condicionantes para la Conformidad Técnica y para el inicio de las obras:

La recepción de la red de distribución de agua para consumo humano y de la red de riego, así como la conexión de éstas y de la red de alcantarillado al Sistema General de Infraestructuras adscrito al Canal de Isabel II, S.A., quedará condicionada a la puesta en servicio previa de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento, riego, saneamiento y depuración del Sector, entre otras, las obras previstas tanto en la EDAR Arroyo El Soto como en la red de alcantarillado municipal con las que se autorice la conexión de los vertidos generados por la actuación tanto en la red de alcantarillado municipal como en el Sistema de Saneamiento Arroyo El Soto”.

Artículo 7.8. Red de Abastecimiento de agua de consumo humano.

Para poder transportar el caudal demandado a la zona de consumo, se deberán realizar las siguientes conexiones a la red de abastecimiento:

- Primera conexión principal en la futura conducción de diámetro 1200 mm de fundición dúctil (FD) cuyo trazado está previsto que discorra por la carretera de San Martín de Valdeiglesias al norte del ámbito y por el camino de Segovia, al oeste del ámbito.
- Segunda conexión principal en la futura conducción de diámetro 1200 mm de fundición dúctil (FD) cuyo trazado está previsto que discorra al sur por el camino de Segovia en su intersección con la calle Cosme García Sáenz.

La conducción de diámetro 400 mm, así como la conducción de diámetro 1200 mm, donde se ubican las conexiones principales, se encuentran contempladas en la Adenda al Convenio de Gestión Integral del Servicio de Distribución entre el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, de 29 de septiembre de 2010.

Del primer punto de conexión principal partirá una conducción de diámetro 200 mm de fundición dúctil hasta conectar con la de diámetro 400 mm descrita anteriormente.

Se deberá estudiar el diagrama de presiones, así como la necesidad de instalación de válvulas reguladoras de presión con el fin de garantizar el abastecimiento con presiones de servicio adecuadas según normativa del Canal de Isabel II.

Igualmente, en los dos puntos de conexión principal de la futura conducción de diámetro 1200 mm de fundición dúctil (FD) se deberán instalar caudalímetros.

En el plano correspondiente del avance de Proyecto de Urbanización se representan los puntos de conexión y la propuesta del trazado de las conducciones de fundición dúctil y diámetro 200 mm y 400 mm a ejecutar por el promotor.

La red de distribución interior del ámbito deberá discurrir por viarios o espacios libres públicos no edificables, ser mallada y de fundición dúctil.

El proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano incluido en el Proyecto de Urbanización deberá recoger las conexiones exteriores anteriormente descritas, cumplir las Normas para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II y remitirse a la División de Conformidades Técnicas de esta Entidad para su aprobación.

Artículo 7.9. Energía Eléctrica y alumbrado.

Los CT (centros de transformación) se instalarán bajo rasante.

Se evitará el uso de rayos de luz dirigidos hacia el cielo. Se utilizará una óptica que cree los conos de luz más agudos posibles. Se evitará la utilización de lámparas de mercurio. Las luminarias deberán cumplir las especificaciones del Ayuntamiento de Móstoles con objeto de unificar las labores de mantenimiento y conservación.

El Plan Parcial ha delimitado pasillos eléctricos, con la anchura mínima establecida en el Plan General suficiente para la protección de las emisiones radioeléctricas que tienen carácter transitorio, toda vez que en el futuro deberá soterrarse la totalidad de las líneas aéreas, soterramiento que no puede realizarse en el ámbito de este sector toda vez que tan solo existen en el mismo dos torres.

Artículo 7.10. Cauces públicos.

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza ZU-RCP del presente Plan Parcial, que recoge la Norma Urbanística de la Red de Cauces Públicos (NU-RCP) del Plan General y a las siguientes determinaciones:

Deberá respetarse el cauce existente y su zona de influencia. Asimismo, los drenajes superficiales se diseñarán de modo que se modifique lo menos posible la red actual existente. En sus puntos de vertido, dispondrá de protecciones de encanchados, escolleras, etc... que eviten la erosión paulatina y la formación de rugeros en el entorno del cauce.

En el caso de producirse una afección significativa a flujos subterráneos, el proyecto deberá definir elementos de captación y devolución de estas aguas, evitando en la medida de lo posible, trasvases indebidos entre cuencas.

La zona de servidumbre, será objeto de particular atención, y se destinará en la medida de lo posible, a alojar zonas verdes acordes con la naturaleza propia del cauce.

Cualquier vial que deba cruzar el cauce en la parte afectada de proyecto, volará completamente por encima de la zona definida de dominio público hidráulico. No podrán interponerse pilas ni cualquier otro elemento de sustentación en el flujo.

Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de esta Confederación y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.

Todas las nuevas instalaciones que se establezcan deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.

En el caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas se deberá de respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.

Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.

Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo

mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.

Artículo 7.11. Accesibilidad.

Será de aplicación la normativa vigente en materia de accesibilidad, que en el momento de redacción del Plan Parcial es la siguiente: Ley 8/93, de 22 de junio, de Promoción y Suspensión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, Decreto 71/99, de 20 de mayo, Reglamento de Desarrollo del Régimen sancionador en materia de Promoción de la accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, Decreto 138/98, de 23 de julio, Modificación de determinadas especificaciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y

Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, Decreto 13/2007, de 15 de marzo, Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, el Real Decreto 505/2007, de 20 de Abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y la Orden VIV/561/2010,

de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

Artículo 7.12. Afecciones a carreteras.

Artículo. 7.12.1. Carreteras del Estado.

No se efectúa ninguna modificación respecto a la situación actual. Se considera el suelo expropiado incluido en el ámbito como generador de aprovechamiento, tal como permite la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. La superficie indicada debe ser ratificada en el Proyecto de Reparcelación a partir de la documentación aportada.

Las zonas de protección del viario estatal son:

- Vía colectora A-5: dada su consideración de carretera convencional, le corresponden las siguientes distancias: zona de dominio público (3m), servidumbre (8m) y afección (50m) desde la arista exterior de la explanación y línea límite de edificación (25m desde la arista de calzada).

La zona de afección del tronco de la autovía (100m desde arista de explanación) y la línea límite de edificación (50m desde arista de calzada), a efectos de considerar la más restrictiva de las resultantes entre el tronco y la vía colectora.

- Enlace (glorieta/ramales): dada su consideración de vía convencional, la zona de servidumbre (8m) y afección (50m) desde la arista exterior de la explanación.

La propuesta de nuevas conexiones con el viario estatal requerirá de la oportuna autorización por la Dirección General de Carreteras.

Las conclusiones del segundo estudio de tráfico realizado, el cual se incluye en documento independiente, se han reproducido en el Volumen 1 Memoria de información, Capítulo 1 Afecciones sectoriales, apartado 1.1.4 Afecciones, punto c) Afecciones de Ctras.

La iluminación a instalar no deberá afectar negativamente a la seguridad del tráfico que circula por las carreteras del Estado. En su caso, en los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento, se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario, se instalarán medios anti-deslumbrantes que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio.

Ni los desarrollos urbanísticos previstos ni sus obras de construcción, deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas.

Artículo. 7.12.2. Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid deberán definirse mediante proyectos específicos completos que serán remitidos a esta Dirección

General para su informe y estarán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente.

No estará autorizado ningún nuevo acceso que no lo esté expresamente por la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras aunque figure como tal en el Plan General de Ordenación Urbana. Los accesos a todos los ámbitos del suelo se realizarán por las vías municipales mejorando los accesos actuales, evitando la realización de nuevos accesos directos por carreteras de competencia autonómica. Tampoco podrán variarse las características o uso de los accesos existentes sin la previa autorización de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras.

Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los promotores.

Será normativa de aplicación la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo, y la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid. A estos efectos se han delimitado las líneas de afección de la M-506.

Las conclusiones de los dos estudios de tráfico realizados, los cuales se incluyen en documentos independientes se han reproducido en el Volumen 1 Memoria de información, Capítulo 1 Afecciones sectoriales, apartado 1.1.4 Afecciones, punto c) Afecciones de Ctras.

Artículo 7.13. Medidas durante las obras.

Tanto en la preparación como en la ejecución y explotación de las obras se estará a lo dispuesto en el Estudio ambiental que forma parte de este documento.

Se recuerda que 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 al Área de Explotación de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras.

SECCIÓN VIII

DETERMINACIONES RELATIVAS A LA IGUALDAD DE GÉNERO Y DIVERSIDAD SEXUAL.

Aun cuando algunas de las determinaciones que se incluyen a continuación puedan ser redundantes respecto a las establecidas para la urbanización en la Sección VII, se reiteran insertas en una perspectiva de género.

Artículo. 8.1. Determinaciones para la mejora del uso cotidiano del espacio teniendo en cuenta la perspectiva de género, la diversidad de orientaciones sexuales y la no discriminación.

Artículo. 8.1.1. Determinaciones relativas a las edificaciones.

Las instalaciones, salvo que por las características de su actividad tengan sus puestos de trabajo restringidos a una población específica, se diseñarán favoreciendo la flexibilidad de uso, facilitando la adaptación a los diversos tipos de trabajadores, las distintas fases de la vida y a las diferentes labores, sin que se resienta por ello la calidad del espacio de trabajo que se ofrece.

Accesos, escaleras, ascensores, vestíbulos, vestuarios.

Para que los accesos a la edificación, cuando no exista una vigilancia del recinto con control de accesos, puedan cumplir los objetivos de seguridad de "ver y ser visto" se seguirán los criterios incluidos en el punto "Determinaciones para garantizar la Seguridad"

Todos estos elementos deben estar correctamente iluminados y los recorridos deben ser claros y contener la señalética adecuada para contribuir a una buena orientación.

Los espacios comunes, si existiesen, deberían contribuir espacialmente a promover agradables relaciones entre compañeros, lugares de encuentro, charla, donde se pueda interactuar. Estos espacios no deben considerarse residuales a efectos de vistas e iluminación, debiendo estar agradablemente iluminadas, si es posible, de manera natural.

Aparcamiento de bicicletas y de vehículos de asistencia al desplazamiento.

Se deberá contar con una zona de aparcamiento para bicicletas y, en su caso, para vehículos de asistencia al desplazamiento (sillas de ruedas, etc.) vinculada al acceso, preferentemente en planta baja o accesible lo más directamente posible desde el exterior.

Como dotación de referencia para su ubicación en recinto construido se establece un mínimo de 12 m² en el que se debería poder inscribir un círculo de 2m de diámetro y un mínimo de 2,10 m. de altura.

Almacenaje de residuos ordinarios generados:

El Código Técnico de Edificación, en el Documento Básico HS-2 relativo a Salubridad, en el punto 1.1 “ámbito de aplicación” regula que “Para los edificios y locales con otros usos (distintos a los de vivienda) la demostración de la conformidad con las exigencias básicas debe realizarse mediante un estudio específico adoptando criterios análogos a los establecidos en esta sección.” Siendo las exigencias básicas respecto a la recogida de residuos las recogidas en el punto 13.2 “Exigencia básica HS 2: Recogida y evacuación de residuos” las siguientes:

“Los edificios dispondrán de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida de tal forma que se facilite la adecuada separación en origen de dichos residuos, la recogida selectiva de los mismos y su posterior gestión.”

Almacenaje de utensilios generales:

Se tiene que tener en cuenta que la industria es un lugar de trabajo y se necesita espacio para gestionar y guardar los distintos utensilios necesarios para cada actividad que se realice:

Espacio de almacenamiento para herramientas, elementos de mantenimiento y limpieza, ropa de trabajo, utensilios de aseo, utensilios para despensa o para comida (en el caso de que en el lugar de trabajo se vayan a pasar las horas de descanso y comida de los trabajadores), para reciclaje de basura (ver punto superior de “Almacenaje de residuos ordinarios generados”).

Los servicios y vestuarios:

Cumplirán la legislación de accesibilidad aplicable.

Si se encuentran diferenciados por sexo, los servicios, respetarán la paridad en cuanto a número de inodoros, siendo el número de inodoros en aseos femeninos el mismo a la suma de urinarios más inodoros en aseos masculinos, contando además con cambiadores para bebés en ambos compartimentos, Todo ello salvo que por las características de la actividad se justifique una proporción desigual y/o la incompatibilidad de la actividad con la presencia de bebés.

Las cabinas de los inodoros y los vestuarios se dimensionarán con suficiente espacio para que sea posible la movilidad fluida y sin obstáculos en su interior. Cumplirán lo dispuesto en el CTE SUA 9 Accesibilidad.

Espacios complementarios:

Se dispondrá de espacios para la lactancia, tranquilos y con dimensiones, iluminación y mobiliario adecuado para dicha actividad, salvo que la actividad de que se trate sea incompatible con la presencia de bebés.

Artículo. 8.1.2. Determinaciones relativas al uso Aparcamiento:

El mayor problema generado en este uso en relación con el objeto de estas determinaciones es el de la seguridad y la orientación, por lo que:

Se deberá garantizar la iluminación sobre las plazas de aparcamiento y los recorridos de acceso peatonal, no solo de las vías de circulación del vehículo.

Es recomendable que el tratamiento de las superficies favorezca la sensación de seguridad, por ejemplo, con colores alegres.

Siempre que sea posible sería conveniente el aporte de iluminación natural en los garajes interiores a la edificación, por cuestiones de sostenibilidad y sensación de seguridad.

Se dispondrá de itinerarios peatonales desde los aparcamientos que garanticen un recorrido seguro hasta la acera, zona peatonal o edificio de destino, favoreciendo las rutas peatonales más directas entre espacios de estacionamiento y salidas.

Todos los itinerarios peatonales se identificarán mediante pavimento diferenciado o pintura.

Se colocarán timbres de alarma en bolardos o elementos similares distribuidos por la zona de aparcamiento al aire libre y en las columnas de los aparcamientos subterráneos, salvo que la entrada a la parcela esté restringida y con vigilancia de seguridad,

Deben señalizarse con claridad:

Los recorridos peatonales.

El sentido de circulación y las salidas.

La velocidad máxima de circulación.

Las zonas destinadas a almacenamiento y carga y descarga.

Los timbres de alarma si existen.

El acceso a los aparcamientos debería prohibirse cuando la industria está cerrada.

Artículo. 8.1.3. Determinaciones relativas al uso transporte y movilidad.

Respecto a la seguridad ciudadana ver también los principios establecidos en el punto “Determinaciones para garantizar la Seguridad”

Carga y descarga.

La actividad de carga y descarga deberá garantizar la visibilidad de los peatones. Si la zona destinada a esta actividad está situada en las inmediaciones de un paso peatonal, deberá ubicarse posterior a éste, en el sentido de circulación de la vía.

Se recomienda que los muelles de carga estén visibles desde el interior de la edificación, a través de ventanas o similares o en la propia estructura funcional de la misma.

El acceso a los muelles de carga debe ser controlado o cerrado cuando la industria esté fuera de horario laboral.

Artículo. 8.1.4. Determinaciones para garantizar la Seguridad.

La seguridad en el espacio público y en el espacio privado de uso común tiene que ser una de las prioridades en el diseño.

Se recogen a continuación los principios más relevantes que habitualmente se toman en consideración con respecto a la seguridad en la ciudad:

Señalización: “saber dónde se está y a dónde se va” y el acceso a la ayuda: “Poder escapar y obtener auxilio”.

Será, clara, comprensible y visible en toda la zona industrial para el reconocimiento fácil del entorno, los recorridos, salidas etc.

Será realizada con iconografía no sexista y diversa.

Se identificarán fácilmente el nombre de las calles, edificios, paradas de transporte público, etc.

En las esquinas las aceras deberán llegar al borde de la calzada (creando “orejones”), sin aparcamientos, para facilitar la visibilidad entre peatones y vehículos motorizados.

Se cumplirán las determinaciones relacionadas con la seguridad indicadas en los puntos precedentes.

Las paradas de transporte público situadas en la A-4 (fuera del ámbito de actuación) deberían contener de un mapa detallado del lugar y su relación con el entorno, así como el horario de uso. (Determinación indicativa dado que excede del alcance del Plan de Parcial).

Se recomienda la instalación de teléfonos con un sistema de llamadas emergencia en paradas de transporte público aisladas. (Determinación indicativa, dado que excede del alcance del Plan Parcial).

Visibilidad: “ver y ser vista”

La iluminación estará orientada al peatón y los itinerarios peatonales y no solo a la calzada y al vehículo rodado. Las luminarias tendrán que ser compatibles con la vegetación dispuesta a su alrededor. Es más importante mantener un nivel de iluminación uniforme y evitar agujeros negros entre luminarias que aumentar el nivel de iluminación con un contraste demasiado violento, sin que esto apareje un bajo nivel de iluminación. Los accesos a las edificaciones tienen que estar constante y correctamente iluminados, así como deberán tener la iluminación adecuada las paradas de transporte público y el itinerario principal que da acceso a ellas.

Los recorridos prioritarios estarán libres de elementos que dificulten el control visual, evitando elementos contruados, vegetación o creación de desniveles que dificulten la visión para responder al criterio de visibilidad “Ver y ser vista/o” y de orientación.

El mantenimiento y control de la vegetación será tal que no dificulte la visión por un excesivo crecimiento.

Las calles peatonales tendrán anchura suficiente para evitar la sensación de tubo, inseguridad, sin elementos intermedios que obstaculicen la visión y bien iluminados.

Salvo que exista control del recinto los accesos se dispondrán evitando retranqueos, quiebros, rincones, recovecos, escondrijos, etc. que, de existir, facilitarían la ocultación de personas. Se busca que tengan la máxima visibilidad hacia y desde la vía pública. Se recomienda instalar cáma-

ras de vigilancia, teléfonos de emergencia y cualquier otra medida que contribuya a la seguridad del área en los puntos conflictivos.

Afluencia: “oír y ser oída”.

Se recomienda complementar el uso principal industrial con usos complementarios que generen actividad más allá de usos monofuncionales y accesos únicos motorizados, promoviendo el comercio y los lugares y calles más seguros, ayudando de esta forma a garantizar la tranquilidad, tanto de las mujeres, de las personas con movilidad reducida y del colectivo LGTBI como del resto de los viandantes.

Planificación y el mantenimiento de los lugares: “vivir en un ambiente limpio y acogedor”.

Se recomienda la disposición de los recursos de limpieza necesarios en el interior de la parcela para contribuir a su cuidado y a la sensación de seguridad.

Artículo. 8.2. Determinaciones relativas al cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Serán de aplicación en el espacio público y en el espacio privado cuando la actividad de la industria tenga actividad cara al público (industria escaparate, centro de empresas, servicios de carretera, terciario, etc.) o cuando así se desprenda de la legislación vigente.

Artículo. 8.2.1. Espacios privados de uso común.

Artículo. 8.2.1.1. Urbanización.

La parcela dispondrá de, al menos, un itinerario accesible que comunique la entrada principal con el edificio.

Los elementos de urbanización adscritos a un edificio conforme al punto 3 del artículo 2 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de ordenación de la edificación, deben cumplir las condiciones establecidas en el DB SUA que sean aplicables a dichos elementos, entre otros aspectos, itinerarios accesibles, plazas de aparcamiento accesibles, pavimento táctil. etc.

En este sentido, la superficie urbanizada de la parcela de un edificio, con sus correspondientes viales de titularidad privada, no es un “espacio público urbanizado” por lo que la regulación que le es aplicable, no solo en materia de accesibilidad sino también en seguridad de utilización no es la Orden VIV/561/2010 sino el CTE DB-SUA.

Para los elementos cuyas condiciones de accesibilidad no estén regulados en el DBSA como, vados, mobiliario urbano. etc. se tomará como referencia la citada Orden VIV/561/2010.

Artículo. 8.2.1.2. Accesibilidad en edificios.

Los edificios de uso privado en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor:

Uno, al menos, de los accesos que desde la vía pública enlazan con el itinerario de la edificación deberá ser, como mínimo, itinerario practicable.

Debe disponer de, al menos, un itinerario interior practicable, o de cuantos sean necesarios en función de las condiciones de evacuación, que comunique horizontal y verticalmente el acceso desde la vía pública con el acceso a los locales y con las entidades de uso comunitario que estén a su servicio.

En los garajes o estacionamientos de uso privado, sean en superficie o subterráneos, al servicio de edificios en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, se dispondrá de, al menos, un itinerario practicable de circulación peatonal o compartida que comunique las plazas con el itinerario exterior e interior del edificio.

Dotación de elementos accesibles.

Para reservas de plazas de aparcamiento accesibles, servicios higiénicos etc. se estará a lo dispuesto en el CTE-DB-SUA

Artículo. 8.3. Espacios públicos urbanizados.

En los puntos siguientes se reseñan las determinaciones de mayor incidencia en el tejido urbano público extraídas de la legislación vigente.

Artículo. 8.3.1. Itinerario peatonal accesible.

Cuando se prevea un itinerario peatonal público accesible, tendrá las siguientes características:

Tendrá en todo su desarrollo una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m., que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

La altura libre de paso en todo su desarrollo no será inferior a 2,20 m.

No presentará escalones aislados ni resaltes.

Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en la legislación vigente.

Su pavimentación reunirá las características definidas en la legislación vigente.

La pendiente transversal máxima será del 2%.

La pendiente longitudinal máxima será del 6%.

En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.

Dispondrá de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en la legislación vigente.

Se garantizará el mantenimiento de la accesibilidad en los puntos de cruce con itinerarios de tráfico rodado.

Artículo. 8.3.2. Elementos de urbanización.

Condiciones generales.

El diseño, colocación y mantenimiento de los elementos de urbanización que deban ubicarse en áreas de uso peatonal garantizarán la seguridad, la accesibilidad, la autonomía y la no discriminación de todas las personas. No presentarán cejas, ondulaciones, huecos, salientes, ni ángulos vivos que puedan provocar el tropiezo de las personas, ni superficies que puedan producir deslumbramientos y nunca invadirán el ámbito libre de paso de un itinerario peatonal accesible.

Pavimentos.

El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes.

Se utilizarán franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia.

El pavimento táctil indicador será de material antideslizante y permitirá una fácil detección y recepción de información mediante el pie o bastón blanco por parte de las personas con discapacidad visual. Se dispondrá conformando franjas de orientación y ancho variable que contrastarán cromáticamente de modo suficiente con el suelo circundante. Se utilizarán dos tipos de pavimento táctil indicador, de acuerdo con su finalidad:

- Pavimento táctil indicador direccional, para señalar encaminamiento o guía en el itinerario peatonal accesible, así como proximidad a elementos de cambio de nivel. Estará constituido por piezas o materiales con un acabado superficial continuo de acanaladuras rectas y paralelas, cuya profundidad máxima será de 5 mm.
- Pavimento táctil indicador de advertencia o proximidad a puntos de peligro. Estará constituido por piezas o materiales con botones de forma troncocónica y altura máxima de 4 mm, siendo el resto de características las indicadas por la norma UNE 127029. El pavimento se dispondrá de modo que los botones formen una retícula ortogonal orientada en el sentido de la marcha, facilitando así el paso de elementos con ruedas.

Cuando el itinerario peatonal accesible no disponga de línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo, éste se sustituirá por una franja de pavimento táctil indicador direccional, de una anchura de 0,40 m, colocada en sentido longitudinal a la dirección del tránsito peatonal, sirviendo de guía o enlace entre dos líneas edificadas.

Asimismo, el pavimento táctil indicador se utilizará en la proximidad a elementos de cambio de nivel.

En ascensores se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional frente a la puerta del ascensor, en todos los niveles y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de las franjas coincidirá con el de la puerta de acceso y fondo de 1,20 m.

Los puntos de cruce entre un itinerario peatonal y un itinerario rodado cuando estén situados a distinto nivel se señalarán de la siguiente forma:

Se dispondrá una franja de pavimento táctil indicador direccional de una anchura de 0,80 m. entre la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo y el comienzo del vado peatonal. Dicha franja se colocará transversal al tráfico peatonal que discurre por la acera y estará alineada con la correspondiente franja señalizadora ubicada al lado opuesto de la calzada.

Para advertir sobre la proximidad de la calzada en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, se colocará sobre el vado una franja de 0,60 m. de fondo de pavimento táctil indicador de botones a lo largo de la línea de encuentro entre el vado y la calzada.

Los puntos de cruce entre un itinerario peatonal y los itinerarios de tráfico rodado, cuando estén al mismo nivel, se señalarán mediante una franja de 0,60 m. de fondo de pavimento táctil indicador de botones que ocupe todo el ancho de la zona reservada al itinerario peatonal. Para facilitar la orientación adecuada de cruce se colocará otra franja de pavimento indicador direccional de 0,80 m. de ancho entre la línea de fachada y el pavimento táctil indicador de botones.

Rejillas, alcorques y tapas de instalación.

Las rejillas, alcorques y tapas de instalación ubicados en las áreas de uso peatonal se colocarán de manera que no invadan el itinerario accesible, salvo en aquellos casos en que las tapas de instalación deban colocarse, necesariamente, próximas a la línea de fachada o parcela, al igual que los alcorques, en cuyo caso:

Se colocarán enrasadas con el pavimento circundante, cumpliendo además los siguientes requisitos:

Cuando estén ubicadas en áreas de uso peatonal, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1 cm. de diámetro como máximo.

Cuando estén ubicadas en la calzada, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 2,5 cm. de diámetro como máximo.

Cuando el enrejado, ubicado en las áreas de uso peatonal, este formado por vacíos longitudinales se orientarán en sentido transversal a la dirección de la marcha.

Los alcorques deberán estar cubiertos por rejillas que cumplirán con lo dispuesto anteriormente. En caso contrario deberán rellenarse de material compactado, enrasado con el nivel del pavimento circundante.

Se prohíbe la colocación de rejillas en la cota inferior de un vado a menos de 0,50 m. de distancia de los límites laterales externos del paso peatonal.

Vados de vehículos.

Los vados no invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible ni alterarán las pendientes longitudinales y transversales de los itinerarios peatonales que atraviesen y no deben coincidir con los vados de uso peatonal.

Vegetación.

Los árboles, arbustos, plantas ornamentales o elementos vegetales nunca invadirán el itinerario peatonal accesible.

El mantenimiento y poda periódica de la vegetación será obligatorio con el fin de mantener libre de obstáculos tanto el ámbito de paso peatonal como el campo visual de las personas en relación con las señales de tránsito, indicadores, rótulos, semáforos, etc. así como el correcto alumbrado público.

Cruces entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares.

Condiciones generales.

Los puntos de cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares deberán asegurar que el tránsito de peatones se mantenga de forma continua, segura y autónoma en todo su desarrollo.

Las soluciones adoptadas para salvar el desnivel entre acera y calzada en ningún caso invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible que continua por la acera.

Se garantizará que junto a los puntos de cruce no exista vegetación, mobiliario urbano o cualquier elemento que pueda obstaculizar el cruce o la detección visual de la calzada y de elementos de seguridad, tales como semáforos, por parte de los peatones.

Vados peatonales.

El diseño y ubicación de los vados peatonales garantizará en todo caso la continuidad e integridad del itinerario peatonal accesible en la transición entre la acera y el paso de peatones. En ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera.

La anchura mínima del plano inclinado del vado a cota de calzada será de 1,80 m.

El encuentro entre el plano inclinado del vado y la calzada deberá estar enrasado.

Se garantizará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de los elementos que conforman el vado peatonal.

El pavimento del plano inclinado proporcionará una superficie lisa y antideslizante en seco y en mojado, e incorporará la señalización táctil dispuesta en la legislación vigente a fin de facilitar la seguridad de utilización de las personas con discapacidad visual.

Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán del 10% para tramos de hasta 2,00 m. y del 8% para tramos de hasta 2,50 m. La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2%.

Los vados peatonales, formados por un plano inclinado longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, generan un desnivel de altura variable en sus laterales; dichos desniveles deberán estar protegidos mediante la colocación de un elemento puntual en cada lateral del plano inclinado.

En los vados peatonales formados por tres planos inclinados tanto el principal, longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, como los dos laterales, tendrán la misma pendiente.

Cuando no sea posible salvar el desnivel entre la acera y la calzada mediante un vado de una o tres pendientes, según los criterios establecidos en este punto, se optará por llevar la acera al mismo nivel de la calzada vehicular. La materialización de esta solución se hará mediante dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera, ocupando todo su ancho y con una pendiente longitudinal máxima del 8%.

Pasos de peatones.

Los pasos de peatones tendrán un ancho de paso no inferior al de los dos vados peatonales que los limitan y su trazado será preferentemente perpendicular a la acera.

Cuando la pendiente del plano inclinado del vado sea superior al 8%, y con el fin de facilitar el cruce a personas usuarias de muletas, bastones, etc. se ampliará el ancho del paso de peatones en 0,90 m medidos a partir del límite externo del vado. Se garantizará la inexistencia de obstáculos en el área correspondiente de la acera.

Los pasos de peatones dispondrán de señalización en el plano del suelo con pintura antideslizante y señalización vertical para los vehículos.

Cuando no sea posible salvar el desnivel entre acera y calzada mediante un plano inclinado, y siempre que se considere necesario, se podrá aplicar la solución de elevar el paso de peatones en toda su superficie al nivel de las aceras.

Mobiliario urbano.

Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de elementos existentes en los espacios públicos urbanizados y áreas de uso peatonal, cuya modificación o traslado no genera alteraciones sustanciales. Los elementos de mobiliario urbano de uso público se diseñarán y ubicarán para que puedan ser utilizados de forma autónoma y segura por todas las personas. Su ubicación y diseño responderá a las siguientes características:

Su instalación, de forma fija o eventual, en las áreas de uso peatonal no invadirá el itinerario peatonal accesible. Se dispondrán preferentemente alineados junto a la banda exterior de la acera, y a una distancia mínima de 0,40 m. del límite entre el bordillo y la calzada.

El diseño de los elementos de mobiliario urbano deberá asegurar su detección a una altura mínima de 0,15 m. medidos desde el nivel del suelo. Los elementos no presentarán salientes de más de 10 cm. y se asegurará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de las piezas que los conforman.

Los elementos salientes adosados a la fachada deberán ubicarse a una altura mínima de 1,20 m.

Papeleras y Contenedores para depósito y recogida de residuos.

Las papeleras y contenedores para depósito y recogida de residuos deberán ser accesibles en cuanto a su diseño y ubicación de acuerdo con las siguientes características:

En las papeleras y contenedores enterrados, la altura de la boca estará situada entre 0,70 m. y 0,90 m. En contenedores no enterrados, la parte inferior de la boca estará situada a una altura máxima de 1,40 m.

En los contenedores no enterrados, los elementos manipulables se situarán a una altura inferior a 0,90 m.

En los contenedores enterrados no habrá cambios de nivel en el pavimento circundante.

Los contenedores para depósito y recogida de residuos, ya sean de uso público o privado, deberán disponer de un espacio fijo de ubicación independientemente de su tiempo de permanencia en la vía pública. Dicha ubicación permitirá el acceso a estos contenedores desde el itinerario peatonal accesible que en ningún caso quedará invadido por el área destinada a su manipulación.

Bolardos.

Los bolardos instalados en las áreas de uso peatonal tendrán una altura situada entre 0,75 y 0,90 m., un ancho o diámetro mínimo de 10 cm. y un diseño redondeado y sin aristas. Serán de un color que contraste con el pavimento en toda la pieza o, como mínimo en su tramo superior, asegurando su visibilidad en horas nocturnas. Se ubicarán de forma alineada, y en ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible ni reducirán su anchura en los cruces u otros puntos del recorrido.

Elementos de protección al peatón.

Se consideran elementos de protección al peatón las barandillas, los pasamanos, las vallas y los zócalos.

Se utilizarán barandillas para evitar el riesgo de caídas junto a los desniveles con una diferencia de cota de más de 0,55 m., con las siguientes características:

Tendrán una altura mínima de 0,90 m., cuando la diferencia de cota que protejan sea menor de 6 m., y de 1,10 m. en los demás casos. La altura se medirá verticalmente desde el nivel del suelo. En el caso de las escaleras, la altura de las barandillas se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.

No serán escalables, por lo que no dispondrán de puntos de apoyo entre los 0,20 m. y 0,70 m. de altura.

Las aberturas y espacios libres entre elementos verticales no superarán los 10 cm.

Serán estables, rígidas y estarán fuertemente fijadas.

Los pasamanos se diseñarán según los siguientes criterios:

Tendrán una sección de diseño ergonómico con un ancho de agarre de entre 4,5 cm. y 5 cm. de diámetro. En ningún caso dispondrán de cantos vivos.

Estarán separados del paramento vertical al menos 4 cm., el sistema de sujeción será firme y no deberá interferir el paso continuo de la mano en todo su desarrollo.

Se instalarán pasamanos dobles cuya altura de colocación estará comprendida: en el pasamanos superior, entre 0,95 y 1,05 m., y en el inferior entre 0,65 y 0,75 m. En el caso de las rampas, la altura de los pasamanos se medirá desde cualquier punto del plano inclinado, y en el caso de las escaleras, se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.

Cuando una rampa o escalera fija tenga un ancho superior a 4,00 m, dispondrá de un pasamanos doble central.

Elementos de señalización e iluminación.

Con la finalidad de evitar los riesgos para la circulación peatonal derivados de la proliferación de elementos de señalización e iluminación en las áreas peatonales, éstos se agruparán en el menor número de soportes y se ubicarán junto a la banda exterior de la acera.

Cuando el ancho libre de paso no permita la instalación de elementos de señalización e iluminación junto al itinerario peatonal accesible, estos podrán estar adosados en fachada quedando el borde inferior a una altura mínima de 2,20 m.

Paradas y marquesinas de espera del transporte público (previa conformidad del Consorcio de Transportes o, en su caso, de la empresa municipal que gestiona el servicio).

Las paradas y marquesinas de espera del transporte público se situarán próximas al itinerario peatonal accesible, estarán conectadas a éste de forma accesible y sin invadirlo, y cumplirán las características establecidas en el Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

Entradas y salidas de vehículos.

Ningún elemento de cierre relacionado con las entradas y salidas de vehículos podrá invadir el espacio del itinerario peatonal accesible.

Los vados de vehículos que sean atravesados por itinerarios peatonales accesibles deberán diseñarse en forma que el cruce de los mismos sea accesible, por lo que los itinerarios peatonales no podrán quedar afectados por una pendiente longitudinal superior al 8%, ni una pendiente transversal superior al 2%.

SECCIÓN IX

DETERMINACIONES CONSTRUCTIVAS

Artículo 9.1. Aislamiento acústico.

Todas las edificaciones cumplirán lo dispuesto en la legislación vigente.

La ordenación de las manzanas deberá respetar las conclusiones y recomendaciones del Estudio Acústico, debiendo justificar con los estudios acústicos pertinentes el cumplimiento de las disposiciones en la legislación vigente en caso de plantear soluciones diferentes de entre aquellas autorizadas por la Ordenanza.

Artículo 9.2 Protección contra incendios.

Todas las edificaciones y parcelas cumplirán lo dispuesto en la legislación vigente así como en el Código Técnico de la Edificación en cuanto a protección contra incendios. Las parcelas pondrán especial atención en el cumplimiento de las condiciones de aproximación y entorno de los edificios dispuesto en los apartados 1.1 y 1.2 del SI-5 del C.T.E.

Artículo 9.3 Accesibilidad.

Será de aplicación la normativa vigente en materia de accesibilidad, que en el momento de redacción del Plan Parcial es la siguiente: Ley 8/93, de 22 de junio, de Promoción y Suspensión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, Decreto 71/99, de 20 de mayo, Reglamento de Desarrollo del Régimen sancionador en materia de Promoción de la accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, Decreto 138/98, de 23 de julio, Modificación de determinadas especificaciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, Decreto 13/2007, de 15 de marzo, Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, la Orden de 7 de febrero de 2014, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y vivienda, por la que se establecen los parámetros exigibles a los ascensores en las edificaciones para que reúnan la condición de accesibles en el ámbito de la Comunidad de Madrid, el Real Decreto 505/2007, de 20 de Abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y la Orden VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 9.4 Determinaciones estéticas.

Se estará a lo dispuesto en el Título VI "Determinaciones Estéticas" del Tomo 2 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, así como a las siguientes:

Esta medida supone que los proyectos constructivos de los desarrollos industriales consideraran las siguientes cuestiones:

- En las edificaciones se deberán utilizar colores que se integren en el contexto en que se enmarca la zona.

- Se procurará que las edificaciones respondan a sólidos regulares y simples, considerando en su diseño, a ser posible, las invariantes formales y tipológicas más características de la arquitectura tradicional local (volúmenes, altura, cubierta, composición de huecos, etc.)
- Se deberán evitar, en la medida de lo posible, las formas sobresalientes, que destaquen sobre el espacio en el que se encuentran.
- No se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
- Las fachadas de los edificios ofrecerán un resultado armónico.

En grandes edificios y, por tanto, grandes superficies de fachada, se justificará la elección de los colores a emplear, por su gran impacto visual, según condicionantes paisajísticos del entorno.

SECCIÓN X

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Artículo 10.1. Protección estética del espacio público.

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de “Protección estética del espacio público” del tomo 3 Ordenanzas Generales del Plan General o de aquellas que puedan sustituirlas.

Artículo 10.2. Cerramientos y Vallados.

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de “Cerramientos y vallados” del tomo 3 Ordenanzas Generales del Plan General o de aquellas que puedan sustituirlas.

Artículo 10.3. Arqueología.

Dado que parte del ámbito se encuentra incluida en Área de Protección Arqueológica A se han realizado los estudios e informes arqueopaleontológicos necesarios dando lugar a las siguientes medidas correctoras de obligado cumplimiento:

1. Tapado de los sondeos por motivos de seguridad.
2. Durante la fase de ejecución de la obra de urbanización, tendrá que estar presente un arqueólogo para el control de movimiento de tierras de las zonas peritadas.

Artículo 10.4. Ordenanza Reguladora de la aplicación del coeficiente de concentración de usos de ocio y hostelería.

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de “aplicación del coeficiente de concentración de usos de ocio y hostelería” de aquella que pueda sustituirla.

TÍTULO II

ORDENANZAS PARTICULARES

El Plan Parcial contempla las siguientes Ordenanzas Particulares:

- Pequeña y mediana industria y almacén. ZU-AE-IC_{SUNC1}
- Comercio Industrial - Industria escaparate. ZU-AE- IE_{SUNC1}
- Terciario productivo - Oficinas. ZU-TO_{SUNC1}
- Comercial. ZU-TC_{SUNC1}
- Equipamientos. ZU- D_{SUNC1}
- Zonas verdes y espacios libres. ZU- V_{SUNC1}
- Zonas para cambio de trazado de vía pecuaria. ZU- VP_{SUNC1}
- Reserva de suelo para Protección Acústica. ZU- PA_{SUNC1}
- Red viaria y zonas de protección viaria. ZU-RV_{SUNC1}
- Infraestructuras. ZU- PI_{SUNC1}
- Cauces públicos. ZU- RCP_{SUNC1}

Nota común a todas las ordenanzas de uso lucrativo.

Siempre que no suponga aumento del aprovechamiento o de la edificabilidad, y un estudio específico de tráfico justifique la compatibilidad del nuevo uso pormenorizado con la funcionalidad del polígono, el Plan Parcial considera alternativos todos los usos pormenorizados incluidos en el uso genérico Productivo.

Los usos admitidos como compatibles en edificio exclusivo no incluidos en el uso genérico productivo no podrán consumir más del 30 % de la edificabilidad de la zona de ordenanza en la que se sitúen. El resto pueden alcanzar el 49% Para el cálculo del aprovechamiento deberán utilizarse los coeficientes de homogeneización correspondientes.

Los usos compatibles no incluidos en el uso productivo (estancia y residencia, abastecimiento y consumo, equipamientos e infraestructuras) requerirán la presentación de un estudio de viabilidad previo que se aprobará en Junta de Gobierno Local. Tendrá como mínimo la documentación que se indica a continuación

- Cómputo de edificabilidad admisible, en cuantía homogeneizada con su coeficiente correspondiente
- Requisitos específicos por cuestión del uso pretendido en materia de protección frente a la contaminación acústica, así como en cuanto a emisiones y vertidos que puedan preverse
- Estudio de tráfico que garantice la compatibilidad funcional con el entorno

ORDENANZA ZU-AE-IG_{SUNC1}

Objeto. Regula la edificación y el uso del suelo en zonas de Pequeña y mediana industria y almacén.

Ámbito de aplicación. Las zonas señaladas en el plano correspondiente de calificación.

Determinaciones de Volumen.

Alineaciones y rasantes. Son las fijadas en el plano correspondiente de alineaciones.

Altura máxima de la edificación. La altura máxima de la edificación será de 12 m. Se exceptúan los elementos del sistema productivo que para su correcto funcionamiento requirieran mayor altura.

Edificabilidad. La edificabilidad por manzana será la que se indica en el cuadro adjunto. Para parcelas de superficie inferior a la misma será el resultado de aplicar un coeficiente de edificabilidad de 0,743 m²/m² sobre parcela neta (coeficiente redondeado a tres decimales).

Nº MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (M ² S)	EDIFICABILIDAD (M ² C REALES)	APROVECHAMIENTO (M ² H INDUSTRIAL) UAS
L2	Pequeña y mediana industria y almacén	10310,42	7754,68	7754,68
L3	Pequeña y mediana industria y almacén	13648,92	10265,63	10265,63
L4	Pequeña y mediana industria y almacén	21309,78	16027,53	16027,53
L5	Pequeña y mediana industria y almacén	10901,18	8199,00	8199,00
L9	Pequeña y mediana industria y almacén	4890,93	3678,57	3678,57
TOTAL		61061,23	45925,41	45925,41

Frente mínimo. El frente mínimo será de 10 m.

Ocupación máxima. La ocupación máxima de parcela será del 70%.

Parcela mínima. La parcela mínima será de 800 m²s.

Retranqueos. Los retranqueos mínimos serán 5 m a fachada y a vía pública y 3 m. al resto de los linderos. Salvo edificaciones adosadas en que se suprimen los retranqueos laterales y excepto en las siguientes parcelas:

En la manzana L-2, en la parcela o parcelas que lindan con las reservas de infraestructuras energéticas RIE-3 y RIE-4.2 con las que se respetarán los retranqueos exigidos por la legislación vigente en materia de energía eléctrica, hasta que las líneas eléctricas colindantes sean soterradas, momento en el cual se respetarán los retranqueos generales de esta ordenanza.

En la manzana L-3, en la parcela o parcelas que lindan con la reserva de infraestructuras energética RIE-4.2 con la que se respetarán los retranqueos exigidos por la legislación vigente en materia de energía eléctrica, hasta que las líneas eléctricas colindantes sean soterradas, momento en el cual se respetarán los retranqueos generales de esta ordenanza.

Además de en parcela independiente, los usos admitidos en esta Ordenanza podrán ubicarse en minipolígonos y multiempresas siguiendo las condiciones siguientes:

a) Minipolígonos. Se admite la ejecución de minipolígonos con las siguientes condiciones:

- Será el resultado de una promoción unitaria, con una señalética unitaria y constituyéndose una comunidad de propietarios para la conservación de las zonas comunes. Aunque la construcción pueda realizarse por fases la urbanización interior deberá realizarse mediante proyecto único y ejecutarse en su totalidad en la primera fase. Cada una de las fases de ejecución de la edificación no podrá ser inferior a la mitad de la total permitida en la parcela.
- Deberán existir servicios comunes de carga y descarga. Los aparcamientos deberán asignarse registralmente a cada una de las naves.
- El frente mínimo de parcela será de 50 m. y la forma de la parcela, cuya superficie mínima será de 10.000 m² será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro de 35 m.
- La Ocupación máxima será del 80% no contabilizándose las calzadas de las calles interiores a efectos del cómputo de este porcentaje.
- Los retranqueos mínimos, a lindero de viario público, serán de 5 m. y a linderos laterales 3 m, excepto en las parcelas colindantes con las reservas de infraestructuras energéticas RIE-3 y RIE-4.2 que se estará a lo dispuesto en el punto de "Retranqueos" de las determinaciones generales de volumen anteriormente expuestas.
- La altura máxima de las naves será de dos plantas (diez metros).
- La superficie de las naves estará comprendida entre 250 m² y 1.000 m² y la de las parcelas privativas entre 200 m² y 500 m².
- Excepcionalmente podrá autorizarse la subdivisión de naves de 1.000 m² en pequeñas naves adosadas de 100 m. que formarán una comunidad de propietarios integrada en la comunidad general del minipolígono.
- El ancho mínimo de las vías será de 8 m. excluido el espacio para el aparcamiento y el radio mínimo de giro será de 16 m.
- Se dispondrá como mínimo de un árbol por cada 150 m² de superficie libre de parcela.

b) Multiempresas.

- Se admite la subdivisión de un mismo edificio (una misma parcela) en partes para actividades independientes (en forma de naves o edificaciones adosadas en todas sus plantas), con superficie mínima de 400 m², que deberán tener acceso independiente pero no directo desde las vías públicas, debiendo preverse una vía de servicio a esos efectos. La longitud máxima del edificio conjunto no superará los cien metros. La superficie de la vía de servicio deberá detraerse de la superficie no ocupada a efectos de cálculo de la ocupación, o, en otras palabras, no podrá contabilizarse como superficie no ocupada.
- Cuando se trate de actividades con acceso común a la edificación conjunta deberá redactarse con carácter previo a la subdivisión un Plan Especial con objeto de garantizar la no afección a la funcionalidad de las redes viarias de la zona y a los edificios colindantes, en este documento deberá especificarse tanto la ubicación de los accesos para vehículos como para peatones, los servicios comunes, que deberán situarse con acceso desde las zonas de comunicación vertical comunes etc.

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.

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

Salvo en el caso de los edificios para multiempresas se entiende que en cada parcela/nave sólo se admite una actividad titular que deberá estar contenida en los usos permitidos que a continuación se describen. No obstante, siendo la actividad industrial compleja se admite bajo un mismo titular la simultaneidad de actividades complementarias necesarias o subsidiarias de la principal con el límite general del 50% de la superficie construida y que pueden ser: comedores y guarderías de empresa, áreas de exposición y venta, talleres de enseñanza industrial, almacenes, dispensarios y enfermerías, oficinas, aparcamientos y áreas de carga y descarga etc. Si por necesidades a justificar (competencias sectoriales...) se precisara la apertura de una actividad independiente, sería

viable siempre que no superara el 10% de la superficie construida y condicionando su existencia a la de la titular general de la nave.

a) Uso Genérico.

Productivo. Que deberá consumir al menos un 51% de la edificabilidad total de la zona de ordenanza (total 45.925,41 m²c conforme al cuadro de edificabilidades).

b) Usos Pormenorizados.

b.1) Predominante:

Industria, talleres y almacenes. excepto PI-1 y PI-5.

b.2) Compatibles en edificio exclusivo:

b.2.1) Del uso genérico estancia y residencia.

Hotelero. (Previo estudio de viabilidad)

b.2.2) Del uso genérico abastecimiento y consumo.

(Previo estudio de viabilidad)

Restaurantes. y bares-restaurantes. (epígrafes 10.4. y 10.5.1. del Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones. D 40/2019, de 30 de abril del Consejo de Gobierno de la CM)

En minipolígonos y edificios multiempresas se admiten restaurantes y bares-restaurantes en una unidad o nave completa (epígrafes 10.4. y 10.5.1. del Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones. D 40/2019, de 30 de abril del Consejo de Gobierno de la CM), siempre que no superen el 10% del total de mininaves o de unidades de la multiempresa (se trata de no facilitar la concentración de estas actividades, pero se puede aumentar o incluso no permitir nada en este caso)

Comercial PC-3.

b.2.3) Del uso genérico productivo.

Industria, Talleres y Almacenes. PI-1 Gran industria/ almacén grande.

Terciario productivo y de servicios- PT-2- oficinas unitarias (no conjunto de despachos profesionales o pequeñas oficinas en alquiler o propiedad-loft). PT- 3 Terciario Industrial.

Comercio Industrial.

Abastecimiento de combustibles. Previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal.

b.2.4) Del uso genérico equipamientos.

(Previo estudio de viabilidad)

Deportivo. Gimnasio, pistas deportivas lúdicas (pistas cubiertas, karts, juegos juveniles).

Docente. Guarderías al servicio del polígono, centros de investigación, enseñanzas de formación profesional relacionadas con la actividad del polígono. Centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares.

Servicios Administrativos. Oficinas de la Administración y bomberos. Servicios funerarios. Tanatorios y Crematorios.

b.2.5) Del uso genérico red viaria.

Aparcamientos. Podrán adscribirse aparcamientos como uso exclusivo a parcelas del entorno situadas a una distancia no superior a 200 m. con objeto de cumplir las exigencias de los usos en ellas instalados. Debiendo hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

b.2.6) Del uso genérico infraestructuras.

Servicios urbanos. Centros de transformación, subestaciones y, previo estudio de viabilidad, que establezca la compatibilidad con el tejido urbano, los servicios de infraestructuras energéticas (estaciones de cogeneración y similares), de telecomunicaciones. etc.

Transporte. Estaciones de autobuses y estaciones de mercancías.

b.3) Usos compatibles compartidos. (De aplicación también en el caso de multiempresas.)

b_{3.1.}) Del uso genérico abastecimiento y consumo.

HO-1- Hostelería y ocio. sólo se admiten comedores de empresa o cafeterías de atención a clientes y proveedores, entendidas como actividades de restauración de servicio y funcionamiento vinculados a la actividad titular, en todo caso sin entrada independiente desde el exterior de la edificación, no sometidas al régimen jurídico de LEPAR

PC-1- Comercio minorista al servicio del uso predominante.

b_{3.2.}) Del uso genérico productivo.

Terciario productivo y servicios- En el caso de la categoría PT-1, los servicios deberán ser comunes a los diferentes despachos y situarse en los accesos a cada planta.

b_{3.3.}) Del uso genérico equipamientos.

Deportivo sin espectadores (gimnasio y similares).

Docente. Centros de investigación, guarderías al servicio del uso predominante. Centros de formación profesional. Talleres de grabación, centros de ensayos musicales y similares.

Sanitario. Mutuas y centros de prevención y atención sanitaria a trabajadores

Clínicas al servicio del uso predominante.

Zonas verdes y espacios libres.

Redes públicas de telecomunicaciones

b_{3.4.}) Del uso genérico red viaria.

Aparcamientos. Los aparcamientos exigibles estarán en función de los usos que se instalen en la parcela con los siguientes estándares para actividades de nueva implantación:

Estándar general mínimo: 1,5 por cada 100 m²c.

Estándares específicos:

Hotelero, 1 plaza por cada dos habitaciones.

Restaurantes, 1 plaza por cada 10 m² de superficie de comedor.

Comercial PC3- Una plaza por cada 25 m² de superficie de venta.

Terciario productivo y servicios, 1 plaza por cada 50 m²c,

Comercio Industrial, 1 plaza por cada 50 m² de superficie de exposición y venta.

Equipamiento privado: 1 plaza por cada tres usuarios simultáneos deducidos de la capacidad de las instalaciones y/o vehículos o maquinas autorizados.

b_{3.5.}) Del uso genérico infraestructuras.

Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio.

La totalidad de los usos compatibles no podrá superar el 49% de la edificabilidad de la zona, que asciende a 22.503,45 m²c r

NOTA.

1. Usos en el espacio de retranqueos:

A alineación exterior:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Carga y descarga	Almacenamiento
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	Depósito de residuos no controlados
Garita de vigilancia y control de accesos	
Antenas, torres y otros elementos de Publicidad (*)	
CT integrados en el cerramiento y composición de fachada	

A linderos laterales y trasero:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Carga y descarga	Obstaculizar el paso de vehículos
Ajardinamiento	Depósito de residuos controlados
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	
Instalaciones auxiliares (*)	
Almacenamiento (*)	
Antenas, torres y otros elementos de Publicidad (*)	

(*) Deberán dejar un paso libre en superficie de 3,00 m. de ancho en planta para permitir el paso a los camiones de bomberos.

ORDENANZA ZU-AE-IE_{SUNC1}

Objeto. Regula la edificación y el uso del suelo en zonas de Industria Escaparaté

Ámbito de aplicación. Las zonas señaladas en el plano correspondiente de calificación.

Determinaciones de Volumen.

Alineaciones y rasantes. Son las fijadas en el plano correspondiente de alineaciones.

Altura máxima de la edificación. La altura máxima de la edificación será de 12 m. Se exceptúan los elementos del sistema productivo que para su correcto funcionamiento requirieran mayor altura.

Edificabilidad. La edificabilidad por manzana será la que se indica en el cuadro adjunto. Para parcelas de superficie inferior a la misma será el resultado de aplicar un coeficiente de edificabilidad de 1,18 m²/m² sobre parcela neta (coeficiente redondeado a dos decimales).

Nº MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (M ² S)	EDIFICABILIDAD (M ² C REALES)	APROVECHAMIENTO (M ² H INDUSTRIAL) UAS
L1	Comercio Industrial / Escaparaté	19459,92	22962,71	29162,65

Frente mínimo. El frente mínimo será de 20 m.

Ocupación máxima. La Ocupación máxima de parcela será del 70%.

Parcela mínima. La parcela mínima será de 800 m²s.

Retranqueos. Los retranqueos mínimos serán 5 m. a fachada y a vía pública y 3 m. al resto de los linderos. Previo acuerdo notarial entre propietarios se admiten edificaciones adosadas con una longitud máxima de fachada de 100 m. en estas edificaciones adosadas se suprimen los retranqueos laterales.

En todo caso se respetará la línea de edificación de la Ctra. M-506

Además de en parcela independiente, los usos admitidos en esta Ordenanza podrán ubicarse en multiempresas siguiendo las condiciones de la Ordenanza ZU-AE-IC_{SUNC1} del Plan Parcial

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.

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

Salvo en el caso de los edificios para multiempresas se entiende que en cada parcela/nave sólo se admite una actividad titular que deberá estar contenida en los usos permitidos que a continuación se describen. No obstante, siendo la actividad industrial compleja se admite bajo un mismo titular la simultaneidad de actividades complementarias necesarias o subsidiarias de la principal con el límite general del 50% de la superficie construida y que pueden ser: comedores y guarderías de empresa, áreas de exposición y venta, talleres de enseñanza industrial, almacenes, dispensarios y enfermerías, oficinas, aparcamientos y áreas de carga y descarga etc. Si por necesidades a justificar (competencias sectoriales...) se precisara la apertura de una actividad independiente, sería viable siempre que no superara el 10% de la superficie construida y condicionando su existencia a la de la titular general de la nave.

a) Uso Genérico.

Productivo. Que deberá consumir al menos un 51% de la edificabilidad total de la zona de ordenanza (total 14.872,95 m²c. conforme cuadro de edificabilidades)

b) Usos Pormenorizados.

b.1) Predominante:

Comercio Industrial- PC-2 Industria Escaparate.

b.2) Compatibles en edificio exclusivo.

b_{2.1}) Del uso genérico estancia y residencia.

Hotelero. (Previo estudio de viabilidad)

b_{2.2}) Del uso genérico abastecimiento y consumo.

(Previo estudio de viabilidad)

Restaurantes y bares-restaurantes. (epígrafes 10.4. y 10.5.1. del Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones. D 40/2019, de 30 de abril del Consejo de Gobierno de la CM)

En edificios multiempresas se admiten restaurantes y bares-restaurantes en una unidad completa (epígrafes 10.4. y 10.5.1. del Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones. D 40/2019, de 30 de abril del Consejo de Gobierno de la CM), siempre que no superen el 10% del total de unidades de la multiempresa

Comercial PC-3

b_{2.3}) Del uso genérico productivo.

Terciario, productivo y de servicios (oficinas unitarias, no conjunto de despachos profesionales o pequeñas oficinas en alquiler o propiedad-loft). Comercio Industrial.

b_{2.4}) Del uso genérico equipamientos.

Deportivo. Gimnasio, pistas deportivas lúdicas (pistas cubiertas, karts, juegos juveniles).

Docente. Guarderías al servicio del polígono, centros de investigación, enseñanzas de formación profesional relacionadas con la actividad del polígono. Centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares.

Servicios Administrativos. Oficinas de la Administración.

Servicios funerarios. Tanatorios y crematorios.

b_{2.5}) Del uso genérico red viaria.

Aparcamientos. Podrán adscribirse aparcamientos como uso exclusivo a parcelas del entorno situadas a una distancia no superior a 200 m. con objeto de cumplir las exigencias de los usos en ellas instalados. Debiendo hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

b_{2.6}) Del uso genérico infraestructuras.

Servicios urbanos. Centros de transformación, subestaciones.

Y, previa la presentación de un estudio de viabilidad que establezca la compatibilidad con el tejido urbano, los servicios de infraestructuras energéticas (estaciones de cogeneración y similares), de telecomunicaciones. etc.

b.3) Usos compatibles compartidos. (De aplicación también en el caso de multiempresas)

b_{3.1}) Del uso genérico abastecimiento y consumo.

Hostelería y ocio. sólo se admiten comedores de empresa o cafeterías de atención a clientes y proveedores, entendidas como actividades de restauración de servicio y funcionamiento vinculados a la actividad titular, en todo caso sin entrada independiente desde el exterior de la edificación, no sometidas al régimen jurídico de LEPAR

Bares y cafeterías sin espectáculo, restaurantes al servicio del uso predominante (comedores de empresas, cafeterías interiores etc.).

b_{3.2}) Del uso genérico productivo.

Terciario productivo, servicios, excepto PT-1.

b_{3.3}) Del uso genérico equipamientos.

Deportivo sin espectadores (gimnasio y similares).

Docente. Centros de investigación, guarderías al servicio del uso predominante. Centros de formación profesional. Talleres de grabación, centros de ensayos musicales y similares.

Sanitario. Mutuas y centros de prevención y atención sanitaria a trabajadores

Zonas verdes y espacios libres.

Redes públicas de telecomunicaciones

b_{3.4}) Del uso genérico red viaria.

Aparcamientos. Los aparcamientos exigibles estarán en función de los usos que se instalen en la parcela con los siguientes estándares para actividades de nueva implantación:

Estándares específicos:

Industrial 1 plaza por cada dos puestos de trabajo.

Terciario productivo y servicios, 1 plaza por cada 50 m²c,

Restaurantes 1 plaza por cada 10 m² de superficie de comedor.

Comercio Industrial: 1 plaza por cada 50 m² de superficie de exposición y venta,

Comercio especializado no alimentario 1 plaza por cada 15 m² de exposición y venta,

Equipamiento privado: 1 plaza por cada tres usuarios simultáneos deducidos de la capacidad de las instalaciones y/o vehículos o máquinas autorizados.

Hotelero, 1 plaza por cada dos habitaciones.

b_{3.5}) Del uso genérico Infraestructuras.

Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio.

Se autorizan los centros de servicio en los que se admite el pequeño y mediano comercio y los bares y restaurantes.

La edificabilidad máxima de la totalidad de los usos compatibles será de 11.251,73 m²c

Determinaciones de urbanización.

Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres no ocupados o destinados a aparcamiento, deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de la edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas. Los módulos de aplicación serán como mínimo los utilizados en el avance del proyecto de urbanización, debidamente actualizados.

NOTA.

1. Usos en el espacio de retranqueos:

A alineación exterior:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Carga y descarga	Almacenamiento
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	Depósito de residuos no controlados
Garitas de vigilancia y control	
Antenas, torres y otros elementos de Publicidad (*)	

A linderos laterales y trasero:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Carga y descarga	Obstaculizar el paso de vehículos
Ajardinamiento	Depósito de residuos controlados
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	
Instalaciones auxiliares (*)	
Almacenamiento (*)	
Antenas, torres y otros elementos de Publicidad (*)	
CT integrado en cerramiento y composición de fachada	

(*) Deberán dejar un paso libre en planta de 3,00 m. de ancho para permitir el paso a los camiones de bomberos.

ORDENANZA ZU-TO_{SUNC1}

Objeto. Regula la edificación y el uso del suelo en zonas de Terciario productivo- Oficinas.

Ámbito de aplicación. Las zonas señaladas en el plano correspondiente de calificación.

Determinaciones de Volumen.

Alineaciones y rasantes. Son las fijadas en el plano correspondiente de alineaciones.

Altura máxima de la edificación. La altura máxima de la edificación será de 12 m. Se exceptúan los elementos del sistema productivo que para su correcto funcionamiento requirieran mayor altura.

Edificabilidad. La edificabilidad por manzana será la que se indica en el cuadro adjunto. Para parcelas de superficie inferior a la misma será el resultado de aplicar un coeficiente de edificabilidad de 0,53 m²/m² sobre parcela neta (coeficiente redondeado a dos decimales).

Nº MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (M ² S)	EDIFICABILIDAD (M ² C REALES)	APROVECHAMIENTO (M ² H INDUSTRIAL) UAS
L8	Terciario productivo industrial / Oficinas	8.664,34	4592,54	4592,54

Frente mínimo. El frente mínimo será de 10 m.

Ocupación máxima. La Ocupación máxima de parcela será del 70%.

Parcela mínima. La parcela mínima será de 800 m²s.

Retranqueos. Los retranqueos mínimos serán de 3 m. a linderos laterales y posteriores. Previo acuerdo notarial entre propietarios se admiten edificaciones adosadas con una longitud máxima de fachada de 100 m., en estas edificaciones adosadas se suprimen los retranqueos laterales. Si se efectúa retranqueos a fachada estos serán de 5 m.

Deberá respetarse la línea límite de la edificación del enlace con la A-5.

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.

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

a) Uso Genérico.

Productivo. Que deberá consumir al menos un 51% de la edificabilidad total de la zona de ordenanza (total 4.592,54 m²c. conforme cuadro de edificabilidades)

b) Usos Pormenorizados.

b.1) Predominante:

Terciario productivo y servicios- Oficinas. PT-1 y PT2.

b.2) Alternativo:

Por las características de la parcela, la dificultad de su edificación por las afecciones del enlace, se admite como uso alternativo el Comercial PC-3, utilizando el coeficiente de homogeneización de 1,82, establecido por el Plan General y con las condiciones de la Ordenanza ZU-TC_{SUNC}. Se autoriza para este uso la agrupación con la parcela colindante regulada por la citada ordenanza.

La edificabilidad será 4592,54/ 1,82 = 2.523,37 m²c.

b.3) Compatibles en edificio exclusivo:

b_{3.1}) Del uso genérico estancia y residencia.

Hotelero. (Previo estudio de viabilidad)

b_{3.2}) Del uso genérico abastecimiento y consumo.

Restaurantes. y bares-restaurantes. (epígrafes 10.4. y 10.5.1. del Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones. D 40/2019, de 30 de abril del Consejo de Gobierno de la CM)

Parques recreativos infantiles, epígrafe 7.6 del Catálogo

En edificios multiempresas se admiten restaurantes y bares-restaurantes y parques recreativos infantiles en una unidad completa (epígrafes 10.4. y 10.5. y 7.6 del Ca-

tálogo LEPAR), siempre que no superen el 10% del total de unidades de la multi-empresa

b_{3.3}) Del uso genérico equipamientos.

Deportivo. Gimnasio

Docente. Centros de enseñanza, centros de investigación.

Sanitario. Dispensarios, Consultorios

Oficinas de farmacia y centros ópticos.

Servicios Administrativos. Oficinas de la Administración.

Sociocultural.

Redes públicas de telecomunicaciones.

b.4) Usos compatibles compartidos.

b_{4.1}) Del uso genérico abastecimiento y consumo.

Hostelería y ocio. Sólo se admiten comedores de empresa o cafeterías de atención a clientes y proveedores, entendidas como actividades de restauración de servicio y funcionamiento vinculados a la actividad titular, en todo caso sin entrada independiente desde el exterior de la edificación, no sometidas al régimen jurídico de LEPAR

Bares y cafeterías sin espectáculo, restaurantes al servicio del uso predominante (comedores de empresas, cafeterías interiores etc.).

b_{4.2}) Del uso genérico equipamientos.

Deportivo sin espectadores.

Docente. Centros de investigación, guarderías al servicio del uso predominante.

Sanitario. Mutuas y centros de prevención y atención sanitaria a trabajadores

Zonas verdes y espacios libres.

b_{4.3}) Del uso genérico red viaria.

Aparcamientos. Los aparcamientos exigibles estarán en función de los usos que se instalen en la parcela con los siguientes estándares Estándares específicos:

Terciario productivo, servicios, 1 plaza por cada 50 m²c,

Restaurantes 1 plaza por cada 10 m² de superficie de comedor.

Cines y teatros 1 plaza por cada 4 butacas,

Comercio especializado no alimentario 1 plaza por cada 15 m² de exposición y venta.

Equipamiento privado: 1 plaza por cada tres usuarios simultáneos deducidos de la capacidad de las instalaciones y/o vehículos o máquinas autorizados.

Hotelero, 1 plaza por cada dos habitaciones.

b_{4.4}) Del uso genérico infraestructuras.

Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio y, previa la presentación de un estudio de viabilidad, que establezca la compatibilidad con el tejido urbano, los servicios de infraestructuras energéticas (estaciones de cogeneración y similares), de telecomunicaciones. etc.

La edificabilidad máxima de la totalidad de los usos compatibles será de 2.250,34 m²c

Determinaciones de urbanización.

Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres no ocupados o destinados a aparcamiento, deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de la edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas. Los módulos de aplicación serán como mínimo los utilizados en el avance del proyecto de urbanización, debidamente actualizados.

NOTA.**1. Usos en el espacio de retranqueos:**

En el retranqueo fijado por la línea de edificación del enlace se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras del Estado y en el contenido de la delimitación de tramos urbanos que puedan tramitarse.

En el resto de retranqueos los usos permitidos y prohibidos serán los siguientes:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Carga y descarga	Almacenamiento
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	Depósito de residuos no controlados
Garitas para control de accesos	
Antenas, torres y otros elementos de Publicidad (*)	
CT integrado en cerramiento y composición de fachada	

A linderos laterales y trasero:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Carga y descarga	Obstaculizar el paso de vehículos
Ajardinamiento	Depósito de residuos controlados
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	
Instalaciones auxiliares (*)	
Almacenamiento (*)	
Antenas, torres y otros elementos de Publicidad (*)	

(*) Deberán dejar un paso libre en planta de 3,00 m. de ancho para permitir el paso a los camiones de bomberos.

ORDENANZA ZU- TC_{SUNC1}

Objeto. Regula la edificación y el uso del suelo en zonas de abastecimiento y consumo- Comercio medio.

Ámbito de aplicación. Las zonas señaladas en el plano correspondiente de calificación.

Determinaciones de Volumen.

Alineaciones y rasantes. Son las fijadas en el plano correspondiente de alineaciones.

Altura máxima de la edificación. La altura máxima de la edificación será de 12 m. Se exceptúan los elementos del sistema productivo que para su correcto funcionamiento requirieran mayor altura.

Edificabilidad. La edificabilidad por manzana será la que se indica en el cuadro adjunto. Para parcelas de superficie inferior a la misma será el resultado de aplicar un coeficiente de edificabilidad de 0,516 m²/m² sobre parcela neta (coeficiente redondeado a tres decimales), siendo las edificabilidades las indicadas en el cuadro adjunto.

Nº MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (M ² S)	EDIFICABILIDAD (M ² C REALES)	APROVECHAMIENTO (M ² H INDUSTRIAL) UAS
L6	Comercial	26306,96	12627,34	22981,76
L7	Comercial	9.264,20	5742,82	10451,93
TOTAL		35.571,16	18370,16	33433,69

Frente mínimo. El frente mínimo será de 10 m.

Ocupación máxima. La Ocupación máxima de parcela será del 70%.

Parcela mínima. La parcela mínima será de 800 m²s

Retranqueos. Los retranqueos mínimos serán 5 m a fachada y a vía pública y 3 m. al resto de los linderos, excepto en el lindero de fachada suroeste (calle Cosme García Sáez), en el que podrá suprimirse el retranqueo. Si se efectuasen retranqueos a dicha fachada estos serán de 5 m. Previo acuerdo notarial entre propietarios se admiten edificaciones adosadas con una longitud máxima de fachada de 100 m., en estas edificaciones adosadas se suprimen los retranqueos laterales.

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo.

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

a) Uso Genérico.

Abastecimiento y consumo. Que deberá consumir al menos un 51% de la edificabilidad total de la zona de ordenanza (total 17.051,18 m²c conforme cuadro de edificabilidades)

b) Usos Pormenorizados.

b.1) Predominante:

Pequeño y mediano comercio. PC-3

b.2) Compatibles en edificio exclusivo:

b_{2.1}) Del uso genérico abastecimiento y consumo.

(previo estudio de viabilidad)

Pequeño y mediano comercio PC-1 y PC-2

Hostelería y ocio excepto discotecas

Centros de servicio

b_{2.2}) Del uso estancia y residencia.

Hotelero. (previo estudio de viabilidad)

b_{2.3}) Del uso genérico productivo.

Terciario productivo- Oficinas, bancos, cajas, etc.

Comercio Industrial

Edificios de uso genérico terciario, comercial, talleres y servicios con múltiples actividades entre todas las permitidas, cada uno con su propio título de actividad

b_{2.4}) Del uso genérico equipamientos.

Bienestar social. Servicios sociales generales.

Deportivo sin espectadores.

Docente. Guardería siempre que disponga de espacio libre accesible sin interferencia con el tráfico rodado. Enseñanza no reglada.

Servicios Administrativos. Oficinas de la Administración.

Redes públicas de telecomunicaciones.

b.3) Usos compatibles compartidos.

b_{3.1}) Del uso genérico abastecimiento y consumo.

Hostelería y ocio

Espectáculos.

b_{3.2}) Del uso genérico productivo. Previo estudio de viabilidad

Industria, talleres y almacenes. Almacenes al servicio del uso predominante.

Terciario productivo y servicios. Oficinas, bancos, cajas, etc.

Comercio industrial. Industria escaparate.

b_{3.3}) Del uso genérico equipamientos.

Deportivo sin espectadores.

Docente. Centros de investigación, guarderías siempre que disponga de espacio libre accesible sin interferencia con el tráfico rodado.

Sanitario. Dispensarios, Consultorios.

Consultas médicas.

Centros de Socorro, Clínicas veterinarias.

Oficinas de farmacia y ópticas.

Servicios administrativos. Oficinas de la administración.

Sociocultural.

Zonas verdes y espacios libres.

b_{3.4}) Del uso genérico red viaria.

Estándares específicos:

Pequeño y mediano comercio PC-1 y PC-2: Una 1,5 por cada 100 m² de instalación total.

Pequeño y mediano comercio PC-3: Una plaza por cada 25 m² de superficie de venta.

Terciario productivo, servicios 1 plaza por cada 50 m²c,

Restaurantes 1 plaza por cada 10 m² de superficie de comedor,

Cines y teatros 1 plaza por cada 4 butacas,

Comercio industrial 1 plaza por cada 50 m² de superficie de exposición. Comercio especializado no alimentario 1 plaza por cada 15 m² de exposición y venta.

Equipamiento privado: una plaza por cada tres usuarios simultáneos deducidos de la capacidad de las instalaciones y/o vehículos o maquinaria autorizados.

b_{3.5}) Del uso genérico infraestructuras.

Centros de Transformación. Integrados estéticamente en el edificio y, previa la redacción de un estudio de viabilidad, los servicios de infraestructuras energéticas (estaciones de cogeneración y similares), de telecomunicaciones. Etc.

La edificabilidad máxima de la totalidad de los usos compatibles será de 9.001,37 m²c

Determinaciones de urbanización.

Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres no ocupados o destinados a aparcamiento, deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de la edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas. Los módulos de aplicación serán como mínimo los utilizados en el avance del proyecto de urbanización, debidamente actualizados.

NOTA.

1. Usos en el espacio de retranqueos:

A alineación exterior:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Carga y descarga	Almacenamiento
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	Depósito de residuos no controlados
Garitas para control de accesos	
Antenas, torres y otros elementos de Publicidad (*)	
CT integrado en cerramiento y composición de fachada	

A linderos laterales y trasero:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Carga y descarga	Obstaculizar el paso de vehículos
Ajardinamiento	Depósito de residuos controlados
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	
Instalaciones auxiliares (*)	
Almacenamiento (*)	
Antenas, torres y otros elementos de Publicidad (*)	

(*) Deberán dejar un paso libre en planta de 3,00 m. de ancho para permitir el paso a los camiones de bomberos.

ORDENANZA ZU-D_{SUNC1}

Objeto. Regula la edificación en zonas calificadas con uso equipamiento dotacional.

Ámbito de aplicación. Las zonas señaladas en el plano correspondiente de calificación.

Determinaciones de Volumen.

Alineaciones y rasantes. Son las fijadas en el plano correspondiente de alineaciones.

Altura máxima de la edificación. La altura máxima de la edificación será de 12 m. Se exceptúan los elementos del sistema dotacional que para su correcto funcionamiento requirieran mayor altura.

Edificabilidad. La que requiera el funcionamiento correcto, de acuerdo con la legislación vigente de la dotación concreta a que se destine, cumpliendo las determinaciones de altura máxima.

Parcela mínima. Será la necesaria para la instalación dotacional de que se trata con un mínimo de 600 m².

Retranqueos.

Reserva D1- Se exigirá retranqueo de 5 m. a linderos.

Reserva D2- Se exigirá retranqueo de 3 m. a linderos excepto con la reserva de infraestructuras energéticas RIE-3, con la que se respetarán los retranqueos exigidos por la legislación vigente en materia de energía eléctrica, hasta que las líneas eléctricas colindantes sean soterradas, momento en el cual no hará falta retranqueo.

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo

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

a) Uso Genérico.

Equipamientos.

La Comisión de Gobierno podrá asignar el uso dotacional que estime oportuno en base a las necesidades reales de la población afectada que, lógicamente, son cambiantes a lo largo del tiempo, incluyendo usos comerciales relacionados con el uso dotacional (hasta un máximo del 10% de la superficie del suelo de la reserva) así como tanatorio, residencias deportivas y similares y puntos limpios.

Se deberán respetar las conclusiones y recomendaciones del Estudio Acústico, debiendo justificar con los estudios acústicos pertinentes el cumplimiento de las disposiciones en la legislación vigente en caso de plantear soluciones diferentes de entre aquellas autorizadas por la Ordenanza.

La concesión de licencias de construcción está supeditada al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas (art. 20 de la Ley 37/2003, del Ruido).

b) Usos Pormenorizados.

b.1) Predominantes.

Cualquiera de los usos contemplados dentro del uso genérico equipamientos excepto:

Bienestar Social B3- Pisos tutelados
 B4- Vivienda pública en alquiler
 B – Residencias de la tercera edad

Servicios Funerarios.
 SF3- Cementerios
 SF4- Cementerios de animales

Docente. DO1- Centros Preescolares, Escuelas de Infancia, guarderías, excepto ligados a la actividad productiva.
 DO2- Centro de enseñanza reglada excepto ligados a la actividad productiva

	DO-4. Centros de investigación excepto ligados a la actividad productiva
	DO-5. Centros de enseñanza no reglada excepto ligados a la actividad productiva
Religioso.	R-1. Sin residencia colectiva
	R-2 Con residencia colectiva
Sanitario.	S-1. Hospitales. Clínicas y Policlínicas, excepto Mutuas o similares ligadas a la actividad productiva.
	S-2. Consultorios, dispensarios, ambulatorios, Centros de Salud excepto centros de urgencias
	S-3. Consultas médicas excepto en centros de servicios del polígono.
	S-4. Oficinas de farmacia excepto en centros de servicio del polígono
Sociocultural.	SC-1. Casas de la Cultura, Bibliotecas, Conservatorios, excepto ligados a la actividad productiva o en centro de servicios.
	SC-2. Auditorios, Cines, Teatros, salas de conciertos Pabellones de Congresos y salas de conferencias excepto ligados al uso productivo o en centro de servicios.
	SC-3. Museos, salas de exposiciones excepto ligados a la actividad productiva o en centro de servicios.
	SC-4. Plazas, recintos e instalaciones taurinas
Servicios	
Administrativos.	A4- Instalaciones militares
	A5- Mataderos

b.2) Compatibles en edificio exclusivo o compartidos:

Aparcamientos subterráneos y cualquiera de los contemplados dentro de los usos predominantes con las limitaciones que la funcionalidad del propio uso imponga excepto cementerio con las limitaciones que la funcionalidad del propio uso imponga.

Además, se permiten como usos compartidos:

Redes públicas de telecomunicaciones

Guarderías al servicio del uso predominante.

Oficinas, almacenes, cafetería, pequeña tienda de flores y similares ligados a la actividad principal del uso predominante.

Reserva para Aparcamientos.

Los que establezcan los servicios técnicos en función de las características de la dotación, sobre la base de los establecidos en las Determinaciones generales de uso de las Normas Generales del Plan General, que serán orientativos.

NOTA: se recomienda la parcela D2 para situar el 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 Ámbito o, en su caso, a quien determine el departamento competente del Ayuntamiento.

ORDENANZA ZU-ZV.1^{SUNC1}

Objeto. Regula la edificación, uso y urbanización en las zonas verdes y espacios libres de uso público.

Ámbito de aplicación. Las zonas señaladas en el plano correspondiente de calificación.

Clasificación.

Se distinguen dos tipos de zonas verdes de uso público respetando la clasificación del Plan General de Móstoles:

Tipo 1. Espacios libres y zonas verdes.

Son las reservas ZV- 1 y ZV-2.

Espacios libres que configuran el bulvar de la calle E y en las que se admite un porcentaje de pavimentación siempre que ello no suponga la desaparición de especies vegetales de interés.

Así mismo son espacios libres públicos de acceso libre con carácter estancial, recreativo o de esparcimiento.

Tipo 3. Parques de ciudad (elementos de la red general).

Son las reservas ZV- 3 y ZV-4.

Son parques, en su conjunto, de tamaño superior a las 5 Has. utilizables en jornadas de ocio, con desplazamientos que ocupan un tiempo no residual. Pueden ser parques urbanos con altas dosis de diseño pero que incluyen equipamientos singulares como estanques, foros, auditorium etc. o parques rústicos que constituyen "pulmones" de la ciudad y tienen escaso tratamiento urbano.

Aquellas que se sitúen colindantes con las zonas de dominio público y servidumbre de los arroyos deberán evitar las pavimentaciones impermeables y su diseño tendrá en cuenta las necesidades de alimentación del curso de agua. Cualquier instalación deberá contar con la aprobación de la Confederación Hidrográfica. (Ver Ordenanza ZU-RCP).

Determinaciones de Volumen.

Edificabilidad. El volumen máximo edificable para los usos admitidos en esta Ordenanza será el resultado de la aplicación de la edificabilidad de $0,07 \text{ m}^2/\text{m}^2$ al ámbito de la zona en zonas del tipo 1, excepto en zonas de protección en que no se autoriza ninguna edificación y, de $0,03 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en zonas del tipo 3.

En aquellas zonas que se sitúen colindantes con las zonas de dominio público y servidumbre de los arroyos se estará a lo dispuesto en la ordenanza ZU-RCP.

Para el resto de las determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

Determinación sobre uso y destino de la edificación y el suelo.

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

a) Uso Genérico.

Equipamientos.

b) Usos Pormenorizados.

b.1) Predominantes.

Zonas verdes y espacios libres.

b.2) Compatibles.

Se permiten:

- Pequeños almacenes para guardería de herramientas, aperos y útiles de jardinería.
- Invernaderos e instalaciones complementarias de la conservación del parque.
- Quioscos de periódicos, puestos de flores y bares o restaurantes en tipos 2 y 3.
- Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.
- Instalaciones deportivas, recreativas y/o de ocio consumidoras de volumen en parques de tipo 3 hasta un máximo del 10% de la superficie del parque.
- Instalaciones de servicios a ser posible bajo rasante (transformador, punto limpio, depósitos de basuras, etc.)
- Aparcamientos subterráneos en tipo 1. En cualquier caso la solución constructiva permitirá una plantación superficial en, al menos, el 80% de la extensión total de la reserva².

² Los usos que puedan autorizarse bajo rasante garantizarán la conservación "in situ" o previo trasplante de los ejemplares de árboles y plantas de valor existentes.

- Salas de reunión, pabellones de exposiciones con carácter provisional y aquellas que no requieran ocupación de volumen (foros, teatros al aire libre, parques infantiles de tráfico etc.).
- Pequeños puestos de socorro.
- Instalaciones socioculturales permanentes no superando el 1% de la superficie del parque, en tipo 3.
- Antenas, torres y elemento de publicidad compatibles con la funcionalidad de la reserva.
- Redes públicas de telecomunicaciones

En ningún caso se podrá superar con instalaciones sobre rasante de cualquier tipo el 15% de la superficie de la zona verde, ni podrán afectar a especies arbóreas de interés.

NOTA: En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.

Determinaciones funcionales.

En relación al diseño de las zonas verdes se recomienda, en la medida de lo posible, se eviten las especies que más contribuyen a los cuadros alérgicos en la población sensible (alergias y asma), como son: plátano, olivo, arizónicas y cipreses. Además, es preciso recordar la prohibición de plantación de dos especies vegetales invasoras (*Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras*): *Cortaderia spp.* (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y *Acacia Albata* (Mimosa, acacia, acacia francesa), que a pesar de su prohibición son frecuentes en jardines como plantas ornamentales y que son altamente alergénicas.

De igual forma, respecto al riego de las zonas verdes y los espacios libres, si se considerase la utilización de aguas regeneradas para el riego, el gestor deberá disponer de un informe sanitario vinculante específico para el uso de aguas depuradas para el riego, solicitado por el Organismo de Cuenca y emitido por la Consejería de Sanidad (Dirección General de Salud Pública), dentro de la concesión administrativa tramitada con carácter previo a su funcionamiento, conforme *al artículo 4.3, del Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas*, no pudiéndose reutilizar las aguas depuradas si no se dispone del citado informe. Así mismo, se deberán cumplir las condiciones establecidas en la citada normativa, tanto en su régimen de funcionamiento como en las instalaciones y elementos que integren dicha red (depósito, conducciones, aspersores, etc.), así como, los criterios de calidad que permitan su utilización y aplicación sin riesgo para la salud pública.

En las áreas o recintos de juego infantil, deberá señalizarse debidamente la prohibición de acceso de mascotas a las mismas, conforme a la normativa vigente. Además, la planificación del catálogo de mobiliario urbano, fuera de estas áreas, en la vía pública y zonas ajardinadas, deberá incluir la instalación de expendedores de bolsas para excrementos caninos y contenedores y/o papeleras para la eliminación de los mismos, con el fin de evitar problemas y molestias para la población, como son olores, transmisión de enfermedades, etc.

ORDENANZA ZU- VP_{SUNC1}

Objeto. Regula el uso y urbanización en las Zonas reservadas para cambio de trazado de vía pecuaria.

Ámbito de aplicación. Las zonas señaladas en el plano correspondiente de calificación.

Estadios de tramitación. Se distinguen dos estadios de tramitación:

Estadio 1: Zonas reservadas para cambio de trazado de vía pecuaria cuyo cambio todavía no se ha producido y se califican funcionalmente como zonas verdes.

Estadio 2: Zonas reservadas para cambio de trazado de vía pecuaria cuyo cambio ya se ha producido quedando calificadas como vías pecuarias.

Determinaciones.

Estadio 1:

Se estará a lo dispuesto en las Determinaciones generales de uso zona verde y espacios libres de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General (suelo acondicionado con plantaciones y jardinería destinado al disfrute de los habitantes de la ciudad, a servir de soporte para su reposo y esparcimiento al tiempo que contribuye a mejorar las condiciones ambientales del hábitat), no

admitiéndose su asfaltado, ni edificabilidad, ni aquellos usos que impidan su futuro cambio a vía pecuaria.

Estadio 2:

Se estará a lo dispuesto en la NORMA URBANÍSTICA DE PROTECCIÓN DE LA RED DE VÍAS PECUARIAS Y ESPACIOS LIBRES PROTEGIDOS (NU-RVP) del Plan General de Móstoles

ORDENANZA ZU- PA_{SUNC1}

Objeto. Regula el uso y urbanización en las Zonas reservadas para protección acústica.

Ámbito de aplicación. Las zonas señaladas en el plano correspondiente de calificación.

Determinaciones.

El Plan Parcial establece, como medida preventiva de protección frente al ruido, unas zonas de protección acústica que han sido contempladas en la modelización del estudio acústico y que contribuyen a los aceptables resultados obtenidos en dicho estudio. En ellas se incluyen las barreras acústicas necesarias (vegetales o artificiales) para garantizar el cumplimiento de la legislación vigente en las zonas colindantes.

En zonas de protección no se permite ninguna edificación y el uso admisible es el de zona verde, no consumiendo edificabilidad. Cumpliendo estas condiciones de uso se autoriza la incorporación, para garantizar su conservación, a las zonas dotacionales colindantes, integrándolo dentro de su vallado.

ORDENANZA ZU-RV

1. Objeto.

Regula el régimen del suelo y la edificación en los terrenos ocupados u ocupables en base a las previsiones del Plan por usos de dominio público para la circulación de vehículos o peatones. Se complementa con la NU-RC para Carreteras del Plan General.

Deberá cumplirse lo establecido en el Real Decreto Legislativo 6/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial.

2. En lo que se refiere a la red de carreteras del Estado.

Deberá cumplirse lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, especialmente el capítulo III, uso y defensa de las carreteras. A estos efectos se han señalado los límites de las diferentes zonas (dominio público, servidumbre y afección) así como la línea de edificación. Así mismo deberá cumplirse lo establecido en el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, modificado por los Reales Decretos 1911/1997, de 19 de diciembre y el Real Decreto 114/2001, de 9 de febrero.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley de Carreteras, *“los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.”*

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28.4 *“sin perjuicio de lo indicado en el artículo 33.2, debe considerarse que a efectos del régimen jurídico de protección del dominio público viario y para la determinación de las limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, los nudos viarios, los ramales de enlaces, los cambios de sentido, las intersecciones y las vías de giro, las vías colectoras - distribuidoras y las calzadas laterales tendrán la consideración de carretera convencional”.*

Con independencia de que, en el ámbito del SUNC-1, se mantengan en el momento actual las determinaciones generales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 *“El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados”.*

Finalmente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49 *“En los estudios de delimitación de tramos urbanos el Ministerio de Fomento fijará, para la fracción de Red de Carreteras del Estado estudiada, los tramos que se consideran urbanos y los que se consideran travesías. Asimismo, se fijará en todos los casos la línea límite de edificación y la zona de dominio público y, en los urbanos, también la de servidumbre, todo ello según las circunstancias de cada margen de la vía.”*

3. En lo que se refiere a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.

No estará autorizado ningún nuevo acceso que no lo esté expresamente por la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras aunque figure como tal en el Plan General de Ordenación Urbana. Los accesos a todos los ámbitos del suelo se realizarán por las vías municipales mejorando los accesos actuales, evitando la realización de nuevos accesos directos por carreteras de competencia autonómica. Tampoco podrán variarse las características o uso de los accesos existentes sin la previa autorización de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras.

Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los promotores.

Será normativa de aplicación la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo, y la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid. A estos efectos se han delimitado las líneas de afección de la M-506

4. Respecto al resto de las calles.

El Plan Parcial señala las alineaciones que se entienden obligatorias y una sección transversal de las vías que podrá ajustarse en el Proyecto de Urbanización correspondiente a partir de los estudios de tráfico que puedan volver a realizarse.

Asimismo, el Plan Parcial incluye una propuesta de sentidos de circulación que tiene carácter indicativo de los objetivos del Plan y que está sometida a las modificaciones que los Servicios Técnicos a la vista de futuros estudios de tráfico y la práctica diaria, estimen necesario introducir.

4.1. Ámbito de aplicación. Las zonas señaladas en el plano correspondiente de calificación.

4.2. Condiciones de diseño.

El diseño y trazado se regulará por lo dispuesto en las Condiciones Generales de uso Red Viaria de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General, así como por la normativa vigente de accesibilidad. En lo que respecta a las primeras, se completan con las matizaciones para el diseño de arbolado y plazas de aparcamiento que constituyen el contenido de los puntos a) y b) siguientes, que tienen carácter subsidiario respecto a la Ordenanza que pueda aprobar el Ayuntamiento conforme a las competencias que le atribuye la Legislación de Régimen Local. En lo que respecta a la legislación sectorial de Accesibilidad se resume en el punto c) con carácter informativo sus determinaciones más significativas.

a) Plantaciones arbóreas.

El tamaño mínimo de los árboles será de 3 m. de altura para los árboles de hoja perenne y 16 cm. de perímetro del tronco medido a 1 m. del suelo en los de hoja caduca.

Deberá preverse los correspondientes tutores con al menos dos guías verticales y las abrazaderas correspondientes.

La distancia entre el borde de la calzada y el arbolado será como mínimo de 0,45 m.

Los árboles dispondrán de alcorque formado con bordillo saliente de 10-14 cm. de manera que pueda ser detectado por los invidentes, salvo en aceras estrechas, menores o iguales a 1,8 m. de paso libre de peatones, en las que el alcorque llevará un elemento que evite la diferencia de nivel entre la acera y el propio alcorque y que permita el paso de riego o lluvia, como rejilla de hierro fundido u hormigón de manera que el enrejado impida el tropiezo de personas que utilicen bastones o sillas de ruedas.

b) Plazas de aparcamiento.

Las plazas de aparcamiento tanto en línea como en batería se interrumpirán adelantando la acera hasta la calzada en los cruces de itinerarios y paseos peatonales.

Para las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida, ver punto siguiente.

c) Determinaciones sobre accesibilidad.

Será de aplicación la normativa vigente en materia de accesibilidad, que en el momento de redacción del Plan Parcial es la siguiente: Ley 8/93, de 22 de junio, de Promoción y Suspensión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, Decreto 71/99, de 20 de mayo, Reglamento de Desarrollo del Régimen sancionador en materia de Promoción de la accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, Decreto

138/98, de 23 de julio, Modificación de determinadas especificaciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, Decreto 13/2007, de 15 de marzo, Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, la Ley 51/2003, de 2 de Diciembre, de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación y Accesibilidad Universal de las personas con discapacidad, el Real Decreto 505/2007, de 20 de Abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y la Orden VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Tal como se señala en el primer párrafo de este punto, para aumentar la operatividad práctica de este documento se indican a continuación, con carácter meramente informativo, las determinaciones de la legislación sectorial antes referenciada con mayor incidencia en el Plan Parcial, determinaciones que están supeditadas a lo referido a dicha normativa sectorial y sus posibles modificaciones.

Los espacios públicos urbanizados nuevos serán diseñados, construidos, mantenidos y gestionados cumpliendo con las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminará a las personas con movilidad reducida.

Todo espacio público urbanizado destinado al tránsito o estancia peatonal deberá asegurar un uso no discriminatorio y contar con las siguientes características:

- a) No existirán resaltes ni escalones aislados en ninguno de sus puntos.
- b) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
- c) La pavimentación reunirá las características de diseño e instalaciones definidas en la legislación vigente.

Viario peatonal accesible.

En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m., que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.

No presentará escalones aislados ni resaltes.

Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en la legislación vigente.

Su pavimentación reunirá las características definidas en la legislación vigente.

La pendiente transversal máxima será del 2%.

La pendiente longitudinal máxima será del 6%.

En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.

Dispondrá de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en la legislación vigente.

Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario vehicular.

Parques, jardines y áreas de estancia.

Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles en parques, jardines y áreas de estancia deberán estar conectadas entre sí y con los accesos mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible.

En estos itinerarios peatonales accesibles se admitirá la utilización de tierras apisonadas con una compactación superior al 90% del proctor modificado, que permitan el tránsito de peatones de forma estable y segura, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas. Queda prohibida la utilización de tierras sueltas, grava o arena.

El mobiliario urbano, ya sea fijo o móvil, de carácter permanente o temporal, cumplirá lo establecido en la legislación vigente.

Deberán preverse áreas de descanso a lo largo del itinerario peatonal accesible en intervalos no superiores a 50 m. Las áreas de descanso dispondrán de, al menos, un banco que reúna las características establecidas en la legislación vigente.

Los árboles, arbustos, plantas ornamentales o elementos vegetales nunca invadirán el itinerario peatonal accesible.

El mantenimiento y poda periódica de la vegetación será obligatorio con el fin de mantener libre de obstáculos tanto el ámbito de paso peatonal como el campo visual de las personas en relación con las señales de tránsito, indicadores, rótulos, semáforos, etc. así como el correcto alumbrado público.

Sectores de juegos.

Los sectores de juegos estarán conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales accesibles.

Los elementos de juego, ya sean fijos o móviles, de carácter temporal o permanente, permitirán la participación, interacción y desarrollo de habilidades por parte de todas las personas, considerándose las franjas de edades a que estén destinados.

Se introducirán contrastes cromáticos y de texturas entre los juegos y el entorno para favorecer la orientación espacial y la percepción de los usuarios.

Las mesas de juegos accesibles reunirán las siguientes características:

- Su plano de trabajo tendrá una anchura de 0,80 m., como mínimo.
- Estarán a una altura de 0,85 m. como máximo.
- Tendrán un espacio libre inferior de 70 x 80 x 50 cm. (altura x anchura x fondo), como mínimo.

Junto a los elementos de juego se preverán áreas donde sea posible inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro para permitir la estancia de personas en silla de ruedas; dichas áreas en ningún caso coincidirán con el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible.

Elementos de urbanización

Condiciones generales.

El diseño, colocación y mantenimiento de los elementos de urbanización que deban ubicarse en áreas de uso peatonal garantizarán la seguridad, la accesibilidad, la autonomía y la no discriminación de todas las personas. No presentarán cejas, ondulaciones, huecos, salientes, ni ángulos vivos que puedan provocar el tropiezo de las personas, ni superficies que puedan producir deslumbramientos.

Los elementos de urbanización nunca invadirán el ámbito libre de paso de un itinerario peatonal accesible.

Pavimentos.

El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes.

Se utilizarán franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia.

El pavimento táctil indicador será de material antideslizante y permitirá una fácil detección y recepción de información mediante el pie o bastón blanco por parte de las personas con discapacidad visual. Se dispondrá conformando franjas de orientación y ancho variable que contrastarán cromáticamente de modo suficiente con el suelo circundante. Se utilizarán dos tipos de pavimento táctil indicador, de acuerdo con su finalidad:

- Pavimento táctil indicador direccional, para señalar encaminamiento o guía en el itinerario peatonal accesible, así como proximidad a elementos de cambio de nivel. Estará constituido por piezas o materiales con un acabado superficial continuo de acanaladuras rectas y paralelas, cuya profundidad máxima será de 5 mm.
- Pavimento táctil indicador de advertencia o proximidad a puntos de peligro. Estará constituido por piezas o materiales con botones de forma troncocónica y altura máxima de 4 mm, siendo el resto de características las indicadas por la norma UNE 127029. El pavimento se dispondrá

de modo que los botones formen una retícula ortogonal orientada en el sentido de la marcha, facilitando así el paso de elementos con ruedas.

Cuando el itinerario peatonal accesible no disponga de línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo, éste se sustituirá por una franja de pavimento táctil indicador direccional, de una anchura de 0,40 m, colocada en sentido longitudinal a la dirección del tránsito peatonal, sirviendo de guía o enlace entre dos líneas edificadas.

Asimismo, el pavimento táctil indicador se utilizará en la proximidad a elementos de cambio de nivel:

- a) En rampas y escaleras se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional, en ambos extremos de la rampa o escalera y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de dichas franjas coincidirá con el de la rampa o escalera y fondo de 1,20 m.
- b) En ascensores se colocarán franjas de pavimento táctil indicador de tipo direccional frente a la puerta del ascensor, en todos los niveles y en sentido transversal al tránsito peatonal. El ancho de las franjas coincidirá con el de la puerta de acceso y fondo de 1,20 m.

Los puntos de cruce entre en el itinerario peatonal y el itinerario vehicular situados a distinto nivel se señalarán de la siguiente forma:

- a) Se dispondrá una franja de pavimento táctil indicador direccional de una anchura de 0,80 m. entre la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo y el comienzo del vado peatonal. Dicha franja se colocará transversal al tráfico peatonal que discurre por la acera y estará alineada con la correspondiente franja señalizadora ubicada al lado opuesto de la calzada.
- b) Para advertir sobre la proximidad de la calzada en los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, se colocará sobre el vado una franja de 0,60 m. de fondo de pavimento táctil indicador de botones a lo largo de la línea de encuentro entre el vado y la calzada.

Los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el itinerario vehicular, cuando están al mismo nivel, se señalarán mediante una franja de 0,60 m. de fondo de pavimento táctil indicador de botones que ocupe todo el ancho de la zona reservada al itinerario peatonal. Para facilitar la orientación adecuada de cruce se colocará otra franja de pavimento indicador direccional de 0,80 m. de ancho entre la línea de fachada y el pavimento táctil indicador de botones

Las isletas ubicadas a nivel de calzada dispondrán de dos franjas de pavimento táctil indicador de botones, de una anchura igual a la del paso de peatones y 0,40 m. de fondo, colocadas en sentido transversal a la marcha y situadas en los límites entre la isleta y el itinerario vehicular; unidas por una franja de pavimento táctil direccional de 0,80 m. de fondo, colocada en sentido longitudinal a la marcha.

Las isletas ubicadas al mismo nivel de las aceras dispondrán de una franja de pavimento táctil indicador direccional de 0,80 m. de fondo, colocada en sentido longitudinal a la marcha entre los dos vados peatonales, y éstos dispondrán de la señalización táctil descrita anteriormente.

En la señalización de obras y actuaciones que invadan el itinerario peatonal accesible, se utilizará un pavimento táctil indicador direccional provisional de 0,40 m. de fondo que sirva de guía a lo largo del recorrido alternativo.

Para señalar cruces o puntos de decisión en los itinerarios peatonales accesibles se utilizará el siguiente pavimento:

- a) Piezas de pavimento liso, en el espacio de intersección que resulta del cruce de dos o más franjas de encaminamiento.
- b) Piezas en inglete en cambios de dirección a 90°.

Rejillas, alcorques y tapas de instalación.

Las rejillas, alcorques y tapas de instalación ubicados en las áreas de uso peatonal se colocarán de manera que no invadan el itinerario peatonal accesible, salvo en aquellos casos en que las tapas de instalación deban colocarse, necesariamente, en plataforma única o próximas a la línea de fachada o parcela.

Las rejillas, alcorques y tapas de instalación se colocarán enrasadas con el pavimento circundante, cumpliendo además los siguientes requisitos:

- a) Cuando estén ubicadas en áreas de uso peatonal, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1 cm. de diámetro como máximo.
- b) Cuando estén ubicadas en la calzada, sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 2,5 cm. de diámetro como máximo.

- c) Cuando el enrejado, ubicado en las áreas de uso peatonal, este formado por vacíos longitudinales se orientarán en sentido transversal a la dirección de la marcha.
- d) Los alcorques deberán estar cubiertos por rejillas que cumplirán con lo dispuesto anteriormente. En caso contrario deberán rellenarse de material compactado, enrasado con el nivel del pavimento circundante.
- e) Estará prohibida la colocación de rejillas en la cota inferior de un vado a menos de 0,50 m. de distancia de los límites laterales externos del paso peatonal.

Vados vehiculares.

Los vados vehiculares no invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible ni alterarán las pendientes longitudinales y transversales de los itinerarios peatonales que atraviesen.

Los vados vehiculares no deberán coincidir en ningún caso con los vados de uso peatonal.

Rampas.

En un itinerario peatonal accesible se consideran rampas los planos inclinados destinados a salvar inclinaciones superiores al 6% o desniveles superiores a 20 cm. y que cumplan con las siguientes características:

- a) Los tramos de las rampas tendrán una anchura mínima libre de paso de 1,80 m. y una longitud máxima de 10 m.
- b) La pendiente longitudinal máxima será del 10% para tramos de hasta 3 m. de longitud y del 8% para tramos de hasta 10 m. de longitud.
- c) La pendiente transversal máxima será del 2%.
- d) Los rellanos situados entre tramos de una rampa tendrán el mismo ancho que esta, y una profundidad mínima de 1,80 m. cuando exista un cambio de dirección entre los tramos; ó 1,50 m. cuando los tramos se desarrollen en directriz recta.
- e) El pavimento cumplirá con las características de diseño e instalación establecidas en la legislación vigente.

Se colocarán pasamanos a ambos lados de cada tramo de rampa. Serán continuos en todo su recorrido y se prolongarán 30 cm. más allá del final de cada tramo. En caso de existir desniveles laterales a uno o ambos lados de la rampa, se colocarán barandillas de protección o zócalos. Los pasamanos, barandillas y zócalos cumplirán con los parámetros de diseño y colocación establecidos en la legislación vigente.

Al inicio y al final de la rampa deberá existir un espacio de su misma anchura y una profundidad mínima de 1,50 m. libre de obstáculos, que no invada el itinerario peatonal accesible.

Se señalizarán los extremos de la rampa mediante el uso de una franja de pavimento táctil indicador direccional, colocada en sentido transversal a la marcha.

Escaleras.

Las escaleras que sirvan de alternativa de paso a una rampa situada en el itinerario peatonal accesible deberán ubicarse colindantes o próximas a ésta.

Los tramos de las escaleras cumplirán las siguientes especificaciones:

- a) Tendrán 3 escalones como mínimo y 12 como máximo.
- b) La anchura mínima libre de paso será de 1,20 m.
- c) Su directriz será preferiblemente recta.

Los escalones tendrán las siguientes características:

- a) Una huella mínima de 30 cm. y una contrahuella máxima de 16 cm. En todo caso la huella H y la contrahuella C cumplirán la relación siguiente: $54 \text{ cm} \leq 2C + H \leq 70 \text{ cm}$.
- b) No se admitirán sin pieza de contrahuella o con discontinuidades en la huella.
- c) En una misma escalera, las huellas y contrahuellas de todos ellos serán iguales.
- d) El ángulo formado por la huella y la contrahuella será mayor o igual a 75° y menor o igual a 90°.
- e) No se admitirá bocel.
- f) Cada escalón se señalizará en toda su longitud con una banda de 5 cm. de anchura enrasada en la huella y situada a 3 cm. del borde, que contrastará en textura y color con el pavimento del escalón.

Los rellanos situados entre tramos de una escalera tendrán el mismo ancho que ésta, y una profundidad mínima de 1,20 m.

El pavimento reunirá las características de diseño e instalación establecidas en la legislación vigente.

Se colocarán pasamanos a ambos lados de cada tramo de escalera. Serán continuos en todo su recorrido y se prolongarán 30 cm más allá del final de cada tramo. En caso de existir desniveles laterales a uno o ambos lados de la escalera, se colocarán barandillas de protección. Los pasamanos y barandillas cumplirán con los parámetros de diseño y colocación definidos en la legislación vigente.

Se señalizarán los extremos de la escalera mediante el uso de una franja de pavimento táctil indicador direccional colocada en sentido transversal a la marcha.

Puntos de cruce en el itinerario peatonal.

Condiciones generales.

Los puntos de cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares deberán asegurar que el tránsito de peatones se mantenga de forma continua, segura y autónoma en todo su desarrollo.

Las soluciones adoptadas para salvar el desnivel entre acera y calzada en ningún caso invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible que continua por la acera.

Se garantizará que junto a los puntos de cruce no exista vegetación, mobiliario urbano o cualquier elemento que pueda obstaculizar el cruce o la detección visual de la calzada y de elementos de seguridad, tales como semáforos, por parte de los peatones.

Vados peatonales.

El diseño y ubicación de los vados peatonales garantizará en todo caso la continuidad e integridad del itinerario peatonal accesible en la transición entre la acera y el paso de peatones. En ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible que transcurre por la acera.

La anchura mínima del plano inclinado del vado a cota de calzada será de 1,80 m.

El encuentro entre el plano inclinado del vado y la calzada deberá estar enrasado.

Se garantizará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de los elementos que conforman el vado peatonal.

El pavimento del plano inclinado proporcionará una superficie lisa y antideslizante en seco y en mojado, e incorporará la señalización táctil dispuesta en la legislación vigente a fin de facilitar la seguridad de utilización de las personas con discapacidad visual.

Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán del 10% para tramos de hasta 2,00 m. y del 8% para tramos de hasta 2,50 m. La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2%.

Los vados peatonales formados por un plano inclinado longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce generan un desnivel de altura variable en sus laterales; dichos desniveles deberán estar protegidos mediante la colocación de un elemento puntual en cada lateral del plano inclinado.

En los vados peatonales formados por tres planos inclinados tanto el principal, longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, como los dos laterales, tendrán la misma pendiente.

Cuando no sea posible salvar el desnivel entre la acera y la calzada mediante un vado de una o tres pendientes, según los criterios establecidos en el presente artículo, se optará por llevar la acera al mismo nivel de la calzada vehicular. La materialización de esta solución se hará mediante dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera, ocupando todo su ancho y con una pendiente longitudinal máxima del 8%.

Pasos de peatones.

Los pasos de peatones tendrán un ancho de paso no inferior al de los dos vados peatonales que los limitan y su trazado será preferentemente perpendicular a la acera.

Cuando la pendiente del plano inclinado del vado sea superior al 8%, y con el fin de facilitar el cruce a personas usuarias de muletas, bastones, etc. se ampliará el ancho del paso de peatones en 0,90 m medidos a partir del límite externo del vado. Se garantizará la inexistencia de obstáculos en el área correspondiente de la acera.

Los pasos de peatones dispondrán de señalización en el plano del suelo con pintura antideslizante y señalización vertical para los vehículos.

Cuando no sea posible salvar el desnivel entre acera y calzada mediante un plano inclinado, y siempre que se considere necesario, se podrá aplicar la solución de elevar el paso de peatones en toda su superficie al nivel de las aceras.

Semáforos.

Los semáforos peatonales de los puntos de cruce deberán ubicarse lo más cercanos posible a la línea de detención del vehículo para facilitar su visibilidad tanto desde la acera como desde la calzada.

Los semáforos que puedan ser activados por pulsadores dispondrán siempre de una señal acústica de cruce, debiendo ser éstos fácilmente localizables y utilizables por todas las personas, y cumpliendo las siguientes características:

- El pulsador se ubicará a una distancia no superior a 1,50 m. del límite externo del paso de peatones, evitando cualquier obstáculo que dificulte la aproximación o limite su accesibilidad. Se situará a una altura comprendida entre 0,90 y 1,20 m., tendrá un diámetro mínimo de 4 cm. y emitirá un tono o mensaje de voz de confirmación al ser utilizado. Se acompañará de icono e información textual para facilitar su reconocimiento y uso.
- Junto al pulsador o grabado en éste, se dispondrá de una flecha en sobre relieve y alto contraste, de 4 cm. de longitud mínima, que permita a todas las personas identificar la ubicación correcta del cruce.

Los pasos de peatones que se regulen por semáforo dispondrán de dispositivos sonoros regulados según la intensidad del ruido ambiental, al menos en los siguientes casos:

- Calles de uno o dos sentidos de circulación, que admitan la incorporación de vehículos y se encuentren reguladas por luces en ámbar intermitente en todo o en parte del ciclo correspondiente al paso de peatones.
- Calles en las que el semáforo cuente con un elemento cuya señal luminosa permita el giro de los vehículos de un carril cuando está detenida la circulación de los vehículos correspondientes al resto de carriles.
- Calles de doble sentido de circulación que presenten semáforos con ciclos diferidos en los carriles de la calzada correspondientes a la incorporación y la salida de vehículos, independientemente de que cuenten o no con isleta central.

Mobiliario urbano.

Condiciones generales de ubicación y diseño.

Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de elementos existentes en los espacios públicos urbanizados y áreas de uso peatonal, cuya modificación o traslado no genera alteraciones sustanciales. Los elementos de mobiliario urbano de uso público se diseñarán y ubicarán para que puedan ser utilizados de forma autónoma y segura por todas las personas. Su ubicación y diseño responderá a las siguientes características:

- Su instalación, de forma fija o eventual, en las áreas de uso peatonal no invadirá el itinerario peatonal accesible. Se dispondrán preferentemente alineados junto a la banda exterior de la acera, y a una distancia mínima de 0,40 m. del límite entre el bordillo y la calzada.
- El diseño de los elementos de mobiliario urbano deberá asegurar su detección a una altura mínima de 0,15 m. medidos desde el nivel del suelo. Los elementos no presentarán salientes de más de 10 cm. y se asegurará la inexistencia de cantos vivos en cualquiera de las piezas que los conforman.

Los elementos salientes adosados a la fachada deberán ubicarse a una altura mínima de 2,20 m.

Bancos.

A efectos de facilitar la utilización de bancos a todas las personas y evitar la discriminación, se dispondrá de un número mínimo de unidades diseñadas y ubicadas de acuerdo con los siguientes criterios de accesibilidad:

- Dispondrán de un diseño ergonómico con una profundidad de asiento entre 0,40 y 0,45 m. y una altura comprendida entre 0,40 m. y 0,45 m.
- Tendrán un respaldo con altura mínima de 0,40 m. y reposabrazos en ambos extremos.
- A lo largo de su parte frontal y en toda su longitud se dispondrá de una franja libre de obstáculos de 0,60 m. de ancho, que no invadirá el itinerario peatonal accesible. Como mínimo uno de

los laterales dispondrá de un área libre de obstáculos donde pueda inscribirse un círculo de diámetro 1,50 m. que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible.

La disposición de estos bancos accesibles en las áreas peatonales será, como mínimo, de una unidad por cada agrupación y, en todo caso, de una unidad de cada cinco bancos o fracción.

Fuentes de agua potable.

El diseño y ubicación de las fuentes de agua potable responderán a los siguientes criterios:

- a) Disponer de, al menos, un grifo situado a una altura comprendida entre 0,80 m. y 0,90 m. El mecanismo de accionamiento del grifo será de fácil manejo.
- b) Contar con un área de utilización en la que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m. de diámetro libre de obstáculos.
- c) Impedir la acumulación de agua.

Papeleras y Contenedores para depósito y recogida de residuos.

Las papeleras y contenedores para depósito y recogida de residuos deberán ser accesibles en cuanto a su diseño y ubicación de acuerdo con las siguientes características:

- a) En las papeleras y contenedores enterrados, la altura de la boca estará situada entre 0,70 m. y 0,90 m. En contenedores no enterrados, la parte inferior de la boca estará situada a una altura máxima de 1,40 m.
- b) En los contenedores no enterrados, los elementos manipulables se situarán a una altura inferior a 0,90 m.
- c) En los contenedores enterrados no habrá cambios de nivel en el pavimento circundante.

Los contenedores para depósito y recogida de residuos ya sean de uso público o privado, deberán disponer de un espacio fijo de ubicación independientemente de su tiempo de permanencia en la vía pública. Dicha ubicación permitirá el acceso a estos contenedores desde el itinerario peatonal accesible que en ningún caso quedará invadido por el área destinada a su manipulación.

Bolardos.

Los bolardos instalados en las áreas de uso peatonal tendrán una altura situada entre 0,75 y 0,90 m., un ancho o diámetro mínimo de 10 cm. y un diseño redondeado y sin aristas. Serán de un color que contraste con el pavimento en toda la pieza o, como mínimo en su tramo superior, asegurando su visibilidad en horas nocturnas. Se ubicarán de forma alineada, y en ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible ni reducirán su anchura en los cruces u otros puntos del recorrido.

Elementos de protección al peatón.

Se consideran elementos de protección al peatón las barandillas, los pasamanos, las vallas y los zócalos.

Se utilizarán barandillas para evitar el riesgo de caídas junto a los desniveles con una diferencia de cota de más de 0,55 m., con las siguientes características:

- a) Tendrán una altura mínima de 0,90 m., cuando la diferencia de cota que protejan sea menor de 6 m., y de 1,10 m. en los demás casos. La altura se medirá verticalmente desde el nivel del suelo. En el caso de las escaleras, la altura de las barandillas se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.
- b) No serán escalables, por lo que no dispondrán de puntos de apoyo entre los 0,20 m. y 0,70 m. de altura.
- c) Las aberturas y espacios libres entre elementos verticales no superarán los 10 cm.
- d) Serán estables, rígidas y estarán fuertemente fijadas.

Los pasamanos se diseñarán según los siguientes criterios:

- a) Tendrán una sección de diseño ergonómico con un ancho de agarre de entre 4,5 cm. y 5 cm. de diámetro. En ningún caso dispondrán de cantos vivos.
- b) Estarán separados del paramento vertical al menos 4 cm., el sistema de sujeción será firme y no deberá interferir el paso continuo de la mano en todo su desarrollo.
- c) Se instalarán pasamanos dobles cuya altura de colocación estará comprendida, en el pasamanos superior, entre 0,95 y 1,05 m., y en el inferior entre 0,65 y 0,75 m. En el caso de las rampas, la altura de los pasamanos se medirá desde cualquier punto del plano inclinado, y en

el caso de las escaleras, se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.

- d) Cuando una rampa o escalera fija tenga un ancho superior a 4,00 m., dispondrá de un pasamanos doble central.

Las vallas utilizadas en la señalización y protección de obras u otras alteraciones temporales de las áreas de uso peatonal serán estables y ocuparán todo el espacio a proteger de forma continua. Tendrán una altura mínima de 0,90 m. y sus bases de apoyo en ningún caso podrán invadir el itinerario peatonal accesible. Su color deberá contrastar con el entorno y facilitar su identificación, disponiendo de una baliza luminosa que permita identificarlas en las horas nocturnas.

Elementos de señalización e iluminación.

Con la finalidad de evitar los riesgos para la circulación peatonal derivados de la proliferación de elementos de señalización e iluminación en las áreas peatonales, éstos se agruparán en el menor número de soportes y se ubicarán junto a la banda exterior de la acera.

Cuando el ancho libre de paso no permita la instalación de elementos de señalización e iluminación junto al itinerario peatonal accesible, estos podrán estar adosados en fachada quedando el borde inferior a una altura mínima de 2,20 m.

Otros elementos.

Las máquinas expendedoras, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos que requieran manipulación instalados en las áreas de uso peatonal deberán ser accesibles a todas las personas.

El diseño del elemento deberá permitir la aproximación de una persona usuaria de silla de ruedas. Los dispositivos manipulables estarán a una altura comprendida entre 0,70 m. y 1,20 m.

La ubicación de estos elementos permitirá el acceso desde el itinerario peatonal accesible e incluirá un área de uso frontal libre de obstáculos en la que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m. de diámetro sin invadir el itinerario peatonal accesible.

Las pantallas, botoneras y sistemas de comunicación interactiva disponibles en los elementos manipulables responderán a los criterios dispuestos en la legislación vigente.

En los teléfonos públicos deberá señalizarse de manera táctil la tecla número 5. Todas las teclas deberán incorporar un sistema audible y subtítulo de confirmación de la pulsación.

Elementos vinculados a actividades comerciales.

Los elementos vinculados a actividades comerciales disponibles en las áreas de uso peatonal deberán ser accesibles a todas las personas. En ningún caso invadirán o alterarán el itinerario peatonal accesible.

La superficie ocupada por las terrazas de bares e instalaciones similares disponibles en las áreas de uso peatonal deberá ser detectable, evitando cualquier elemento o situación que pueda generar un peligro a las personas con discapacidad visual. El diseño y ubicación de los elementos de estas instalaciones permitirán su uso por parte de todas las personas. Los toldos, sombrillas y elementos voladizos similares estarán a una altura mínima de 2,20 m. y los paramentos verticales transparentes estarán señalizados según los criterios definidos en la legislación vigente.

Los kioscos y puestos comerciales situados en las áreas de uso peatonal que ofrezcan mostradores de atención al público dispondrán de un espacio mínimo de 0,80 m. de ancho que contará con una altura entre 0,70 m. y 0,75 m., y un espacio libre inferior al plano de trabajo que permita la aproximación de una persona en silla de ruedas.

Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida.

Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida. Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los requisitos dispuestos en este artículo.

Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado que cumpla con lo establecido en la legislación vigente, para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.

Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m. de longitud x 2,20 m. de ancho y además dispondrán de una zona de

aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.

Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m. de longitud x 2,20 m. de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 m.

Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad.

Paradas y marquesinas de espera del transporte público.

Las paradas y marquesinas de espera del transporte público se situarán próximas al itinerario peatonal accesible, estarán conectadas a éste de forma accesible y sin invadirlo, y cumplirán las características establecidas en el Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

Entradas y salidas de vehículos.

Ningún elemento relacionado con las entradas y salidas de vehículos (puertas, vados, etc.) podrá invadir el espacio del itinerario peatonal accesible.

Carriles reservados al tránsito de bicicletas.

Los carriles reservados al tránsito de bicicletas tendrán su propio trazado en los espacios públicos urbanizados, debidamente señalizado y diferenciado del itinerario peatonal.

Su trazado respetará el itinerario peatonal accesible en todos los elementos que conforman su cruce con el itinerario vehicular.

Los carriles reservados al tránsito de bicicletas que discurren sobre la acera no invadirán en ningún momento el itinerario peatonal accesible ni interrumpirán la conexión de acceso desde este a los elementos de mobiliario urbano o instalaciones a disposición de las personas. Para ello estos carriles se dispondrán lo más próximos posible al límite exterior de la acera, evitando su cruce con los itinerarios de paso peatonal a nivel de acera, y manteniendo siempre la prioridad del paso peatonal.

d) Determinaciones sobre accesibilidad.

Evacuación de pluviales. Para facilitar la evacuación de pluviales se dispondrán de pozos-sumideros según las indicaciones de los técnicos municipales o las ordenanzas de urbanización municipales.

Servicios de infraestructuras. Los servicios se colocarán por las aceras siempre que sea posible, protegiendo las instalaciones en cruces de calzadas de acuerdo con las indicaciones de las compañías suministradoras y Normas Técnicas Municipales. Se autorizan asimismo la instalación puntual de antenas y similares

e) Afección a vías pecuarias.

En los cruces de red viaria con las vías pecuarias se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de vías pecuarias ZU-VP_{SUNC1} de este Plan Parcial.

4.3. Determinación sobre uso.

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

a) Uso Genérico.

Red Viaria.

b) Usos Pormenorizados.

b.1) Predominantes.

Tráfico rodado, peatonal y aparcamientos.

b.2) Compatibles.

Se permite la instalación de:

- Servicios de infraestructuras en las aceras (como se indican en el punto anterior)
- Centros de transformación subterráneos

- Señales verticales y semáforos
- Farolas y báculos de iluminación.
- Pequeños centros de mando para el alumbrado.
- Bocas de incendios.
- Cabinas telefónicas.
- ..Puestos de periódicos, flores, caramelos, rifas y similares (previa autorización municipal y en la ubicación que los Servicios Técnicos determinen).
- Mobiliario urbano (bancos, papeleras. etc.).
- Bolardos o similares.
- Monopostes de expedición de carburantes previa concesión administrativa y acuerdo de la Comisión de Gobierno que tendrá en cuenta su impacto en la circulación de vehículos.
- Árboles y otras plantaciones de acompañamiento.
- Elementos de publicidad.

ORDENANZA ZU- PI_{SUNC1}

Objeto. Regula el uso y urbanización en las Zonas reservadas para infraestructuras.

Ámbito de aplicación. Las zonas señaladas en el plano correspondiente de calificación.

Determinaciones.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del presente Plan parcial (Ver Artículo 5.3. "Proyecto de Urbanización" del punto Determinaciones de Gestión, Determinaciones de Urbanización, Determinaciones Medioambientales...) y a lo dispuesto en el Plan General (Ver entre otras la Norma General de Infraestructuras, la Ordenanza General de Urbanización y Ordenanza General reguladora de la instalación y funcionamiento de las antenas o dispositivos de infraestructuras eléctricas de telecomunicación).

ORDENANZA ZU- RCP_{SUNC1}

Objeto. Regula el uso, obras, construcciones, actividades y urbanización en los márgenes de los cauces públicos.

Ámbito de aplicación. Las zonas señaladas en el plano correspondiente de calificación.

Determinaciones.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del presente Plan parcial, en la NORMA URBANÍSTICA DE LA RED DE CAUCES PÚBLICOS (NU-RCP) del Plan General y a las siguientes determinaciones:

Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo.

En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción montaje o ubicación de instalaciones destinadas albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.

Medidas para la protección de la morfología del cauce.

Deberá respetarse el cauce existente y su zona de influencia. Asimismo, los drenajes superficiales se diseñarán de modo que se modifique lo menos posible la red actual existente. En sus puntos de vertido se dispondrá de protecciones de encanchedos, escolleras, etc.... que eviten la erosión paulatina y la formación de regueros en el entorno del cauce.

En el caso de producirse una afección significativa a flujos subterráneos, el proyecto deberá definir elementos de captación y devolución de estas aguas, evitando en la medida de lo posible, trasvases indebidos entre cuencas.

La zona de servidumbre, será objeto de particular atención, y se destinará en la medida de lo posible, a alojar zonas verdes acordes con la naturaleza propia del cauce.

Cualquier vial que deba cruzar el cauce en la parte afectada de proyecto, volará completamente por encima de la zona definida de dominio público hidráulico. No podrán interponerse pilas ni cualquier otro elemento de sustentación en el flujo.

Durante las obras de urbanización de la zona verde por la que discurre el cauce se deberá:

- Colocar jalones que limiten la zona de servidumbre. Dentro de esta área no se podrá ni excavar ni acoplar material.
- Localizar las zonas para instalaciones auxiliares, acopios y vertederos fuera de la zona de influencia del cauce.
- En caso de que sea necesario el cruce del cauce por maquinaria pesada, se diseñarán estructuras provisionales que eviten la turbidez de las aguas. Deberán ser demolidas al concluir las obras.
- En caso de que se retire vegetación en zonas de fuertes pendientes, se deberán instalar barreras de retención de sedimentos que eviten que la erosión altere no solo la calidad sino también la morfología del cauce.



Móstoles, a 17 de abril de 2024.—El concejal-delegado de Urbanismo, Vivienda, Patrimonio y Mantenimiento de la Ciudad, Sergio María Soler Hernández.

(02/5.940/24)

