

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

36**MÓSTOLES**

URBANISMO

La Corporación Pleno, en la sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2019, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar definitivamente el documento del Plan Especial de Mejora Urbana del AOS-18 Móstoles Madrid, en los términos dispuestos por la presente propuesta de resolución, con estimación de la alegación presentada en los términos indicados en el apartado cuarto de la valoración jurídica contenida en esta propuesta.

Segundo.—Publicar esta aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID en los términos previstos en el artículo 66 de la LSCM, notificar el acuerdo a los interesados y dar traslado al Área de Patrimonio y a la Concejalía de Recursos Humanos, Tecnológicos y Financieros.

Determinaciones urbanísticas del Plan Especial

El ámbito se corresponde con el identificado por el PG como suelo urbano consolidado AOS-18. De acuerdo con el levantamiento topográfico presentado, la superficie del AOS, incluida la zona verde por ocupación directa (identificada por el PG con el número 7.11.2) que hace efectivo su aprovechamiento en su interior, asciende a 7.279 m².

Dado que en el ámbito existen 279 m² de suelo de dominio público preexistente, la superficie computable es, por consiguiente, de 7.000 m², 215 m² menor que la reflejada en la ficha del PG.

El objeto del Plan Especial de Mejora es completar las determinaciones pormenorizadas del Plan General de Móstoles, en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado AOS-18.

Resumen de determinaciones urbanísticas del Plan Especial

- Superficie de la parcela privada: 7.000 m².
- Redes obtenidas a título oneroso en el AOS-18: 801,67 m².
- Superficie de la parcela residencial lucrativa edificable: 2.641,46 m²s.
- Superficie de la zona verde: 2.265,65 m²s.
- Superficie de espacios libres de red viaria: 2.371,89 m²s.
- Edificabilidad:
 $(4.734,35 \text{ m}^2 \times 1,8 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2) + (2.265,65 \text{ m}^2 \times 1,8 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2) = 12.600 \text{ m}^2\text{c}$.
Edificabilidad de 801,67 m² $\times 1,8 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2 = 1.443 \text{ m}^2\text{c}$.
Total edificabilidad: 12.600 m²c + 1.443 m²c = 14.043 m²c, 387 m²c.

V. ORDENANZAS

V.1. Ordenanzas generales

Serán las establecidas por el Plan General.

V.2. Ordenanzas particulares

Para el caso de las zonas verdes y la red viaria, serán las establecidas en el Plan General. Para la parcela edificable será la siguiente que completa y ajusta las determinaciones de la ordenanza ZU-R2, manteniendo todas sus determinaciones estructurantes, al caso particular de la ordenación pormenorizada que se propone. Se transcribe a continuación:

ORDENANZA ZU-R2AOS18

Objeto.—Regula la edificación y el uso del suelo en el AOS-18, completando las determinaciones de la Ordenanza ZU-R2 del Plan General, de la que mantiene íntegramente las Determinaciones de Uso y Destino de la Edificación y el Suelo.

Determinaciones de volumen

Accesos.—El acceso a la parcela, tanto de vehículos como de peatones deberá efectuarse desde la avenida Abogados de Atocha, admitiéndose el acceso peatonal desde el paseo que prolonga el previsto en el PP-7 colindante con el ferrocarril. Se prohíbe el acceso, tanto peatonal como de vehículos, desde las zonas verdes públicas.

Alineaciones:

- De parcela: Serán las definidas en el PEMUAOS18 que delimitan la parcela lucrativa resultante de la ordenación pormenorizada del AOS.
- De la edificación: Serán las resultantes de la aplicación de las determinaciones sobre retranqueos cumpliendo las limitaciones de ocupación de esta ordenanza.

Altura máxima.—La altura máxima será a 10 plantas y, en todo caso, deberá cumplirse la relación $N = 8,5/O$, siendo $N =$ número de plantas y $O =$ Ocupación máxima de la edificación en la parcela lucrativa en tanto por uno.

Se autoriza el ático retranqueado una distancia de tres metros respecto a la alineación, medidos en el sentido perpendicular a la misma.

El PEMUAOS18 incluye un esquema indicativo con esta altura máxima con el correspondiente estudio de soleamiento que demuestra la compatibilidad con las edificaciones colindantes. Cumpliendo la fórmula anterior y las determinaciones de esta ordenanza la forma del edificio podrá modificarse en el proyecto de edificación aportando, en caso de modificarlo, el correspondiente estudio de soleamiento.

Edificabilidad.—La edificabilidad máxima será de 14.043 m²c.

Fachada mínima.—No se establece.

Ocupación.—La ocupación máxima vendrá dada por la altura máxima en que se concrete la edificabilidad, con un máximo del 100 por 100 para una altura máxima de 8 plantas.

Parcela mínima.—La parcela mínima será la definida en el PEMUAOS18. Es decir, 2.641,4 m²s.

Patios.—Para las dimensiones de los patios se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

Retranqueos.—No se exigen retranqueos a los linderos de la parcela.

Tipología.—La tipología será de bloque abierto con o sin patios interiores. Se admiten los soportales libres de edificación, con objeto de aumentar la superficie utilizable para usos verdes y deportivos al servicio de las viviendas del AOS.

Los itinerarios para vehículos de emergencia deberán resolverse en el interior de la parcela edificable.

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

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza ZU-R2.

Determinaciones acústicas

Con el objeto de asegurar los objetivos de calidad acústica en el interior de las edificaciones, se estará a lo dispuesto en el documento básico DB-HR de Protección frente al Ruido del Código Técnico de la edificación y velar por el cumplimiento de las determinaciones derivadas de la Ordenanza para la prevención de la contaminación acústica en relación a los límites máximos de emisión al ambiente exterior de las futuras instalaciones y/o actividades que se ubiquen en las manzanas no residenciales del sector.

VI. Medidas generales de protección del medio ambiente

VI.1. Condiciones respecto a la red de riego con agua regenerada

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

Con fecha 25 de enero de 2006, el Ayuntamiento de Móstoles y Canal de Isabel II suscribieron un Convenio Administrativo para el Suministro de Agua Reutilizable 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 procedente de la EDAR de Arroyo del Soto, para el riego de zonas verdes de uso público del municipio de Móstoles.

En el caso de que se vayan a regar las zonas verdes previstas con agua regenerada, se deberá solicitar al Área de Planeamiento del Canal de Isabel II, S. A. Informe de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior a la red general de agua regenerada gestionada por el Canal de Isabel II, S. A.

En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa vigente 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. Estos proyectos de riego y jardinería, deberán remitirse al Canal.

En cualquier caso, el proyecto de la red de riego deberá cumplir las Normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II (2007) y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento del Canal.

VI.2. Condiciones respecto al vertido de aguas residuales y conexión a la red de saneamiento existente

En la actualidad el municipio de Móstoles depura sus aguas residuales en la EDAR de Arroyo del Soto y en la EDAR de la Reguera, situadas ambas en su término municipal y gestionadas por Canal de Isabel II, S. A. El caudal de vertido generado por el AOS-18 podrá ser tratado en la EDAR Arroyo del Soto.

En cuanto a la conexión de la red interior de la actuación, ésta se realizará a la red de alcantarillado existente, de tipología unitaria y gestionada por el Canal de Isabel II, S. A. Por lo tanto, la conexión de la red de alcantarillado interior del AOS-18 podrá ser igualmente unitaria. No obstante, se recomienda la implantación de técnicas de drenaje urbano sostenible (TDUS) para minimizar y laminar la inclusión de aguas de lluvia de la actuación en la red de alcantarillado.

Cualquier modificación sobre lo previsto en este Plan Especial que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

VI.3. Condiciones en materia de contaminación acústica

Como criterios generales en materia de contaminación acústica, se considerará especialmente:

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.

Se aplicará el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación.

Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras.

En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.

VI.4. Condiciones respecto a calidad de suelos

Deberán llevarse a cabo las siguientes actuaciones, de manera previa al inicio de cualquier trabajo de ejecución material derivado de la gestión urbanística de los terrenos, con excepción de las tareas de demolición que sean necesarias para llevar a buen término el saneamiento planteado.

1.º Retirada del depósito subterráneo de combustible, previa limpieza, desgasificación e inertización del mismo si ello fuese necesario.

2.º Excavación de los suelos circundantes con indicios de afección, y gestión externa de los mismos (las elevadas concentraciones de contaminantes en algunos puntos descartan el uso de técnicas de biorremediación, mientras que el reducido volumen de suelos que previsiblemente serán retirados limita seriamente la viabilidad económica de metodologías físico-químicas).

Su acopio temporal se realizará en el propio emplazamiento, previo acondicionado (explanación e impermeabilización con lámina de plástico) de un sector de alrededor de 100 m² de extensión.

3.º Verificación de la calidad de los suelos remanentes, y relleno posterior del hueco de excavación con tierras limpias de aporte externo.

4.º Tratamiento de mejora de la calidad de las aguas subterráneas por oxidación química in-situ, mediante la dilución de peróxido de hidrógeno (H₂O₂) en las mismas. La previsión inicial es realizar 6 campañas quincenales de inyección desde un pozo perforado al efecto; una vez transcurridas al menos 2 horas desde la aplicación del reactivo, se bombearán las aguas subterráneas tratadas desde un pozo de bombeo de nueva construcción.

VI.5. *Afecciones a infraestructuras ferroviarias*

Cualquier actuación en el entorno de la línea ferroviaria quedará sujeta a la nueva legislación vigente, Ley 38/2015, de fecha 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (en adelante LSF), el Real Decreto 2387/2004, de fecha 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, y el Real Decreto 810/2007, de fecha 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento sobre seguridad en la circulación de la Red Ferroviaria de Interés General, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.

Las posibles afecciones futuras por ruidos o vibraciones en suelos colindantes con el ferrocarril corresponderán a la normal explotación de mantenimiento de ADIF y las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización y las necesarias para el normal mantenimiento de las instalaciones precisas a tal fin, serán responsabilidad del promotor de las actuaciones.

La naturaleza de los usos previstos en el ámbito del Plan Especial de mejora urbana y los exigibles estándares de calidad de vida asociados a ellos, deberán conjugarse con el servicio público ferroviario que se presta y las posibles molestias generadas por ello.

Aun siendo recomendable que se incluyan en la documentación gráfica del documento las zonas de afección ferroviaria, éstas nunca tendrán carácter vinculante ya que es competencia exclusiva del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias la definición de las aristas de plataforma y explanación atendiendo al estado de la infraestructura en cada momento.

De acuerdo con lo establecido en el art. 16 LSF “Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias”.

Por lo tanto, conforme a la legislación sectorial vigente, y con carácter previo a cualquier actuación, el promotor deberá contar con Autorización expresa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

La actuación urbanizadora requiere de la construcción de un cerramiento tipo urbano que impida el libre tránsito o acceso de personas a las instalaciones ferroviarias, cuyo mantenimiento, en perfectas condiciones, correrá a cargo del promotor de la actuación. Este cerramiento se instalará fuera del Dominio Público del ferrocarril, a 5 metros de distancia de la arista exterior de la explanación ferroviaria.

Las posibles plantaciones de arbolado solo podrán hacerse fuera del Dominio Público del ferrocarril, a partir de la Zona de Protección, con especies arbóreas de poco crecimiento, a fin de que su altura (h) nunca supere la norma de distancia mínima a la arista de explanación, h+h/2. Norma también aplicable a las farolas o báculos de alumbrado del vial previsto.

No se admitirán obras de construcción o reconstrucción dentro de la franja definida por la línea límite de edificación, si bien será admisible la construcción del vial previsto.

Deberá tenerse en cuenta lo establecido en la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario, que en su artículo 16 establece “... cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección, y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas”.

VI.6. *Afección a infraestructuras eléctricas*

En relación a la afección de las infraestructuras eléctricas se estará a lo establecido por el IAE, que se adjunta como Anexo número 9 y, en todo caso, se deberá cumplir con los mínimos establecidos en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban

el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

Asimismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 3 del mismo Decreto, los terrenos susceptibles de ser utilizados como pasillos eléctricos (si se diera esta situación) serán definidos en los instrumentos de planeamiento general por la Administración competente y en su zona de influencia no habrá edificaciones ni se podrá construir en el futuro, cumpliendo los requisitos, reserva y afecciones que correspondan y se deberá cumplir con el citado Real Decreto 222/2008.

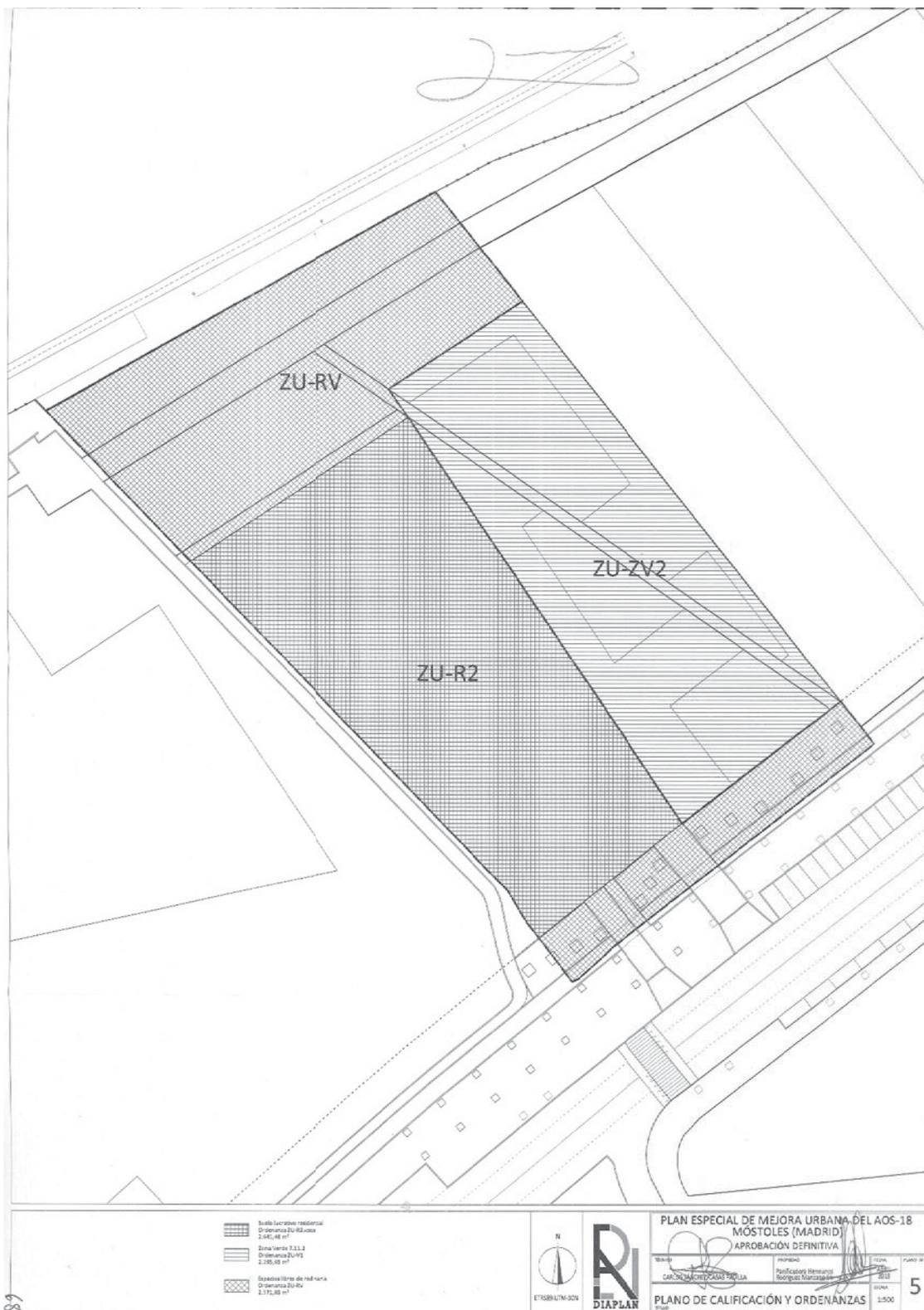
El centro de transformación de media tensión deberá cumplirlo establecido en el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-RAT 01 a 23.

VI.7. *Condiciones para las zonas verdes y arbolado*

Se estará a las determinaciones de la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Para las nuevas plantaciones se considera necesario que se alternen diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación, con preferencia por especies autóctonas y con bajos requerimientos hídricos. Se limitará en lo posible la superficie a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos.

Para minimizar el impacto del polen sobre la salud de la población se evitarán especies arbóreas y herbáceas como plátano, olivo o arizónicas.



Móstoles, a 30 de octubre de 2019.—La concejala-delegada de Desarrollo Urbano, María Luisa Ruiz González.

(02/40.558/19)

