

# **PLAN ESPECIAL**

**PARA LA AUTORIZACIÓN DE USOS  
PORMENORIZADOS COMPATIBLES  
EN C/ MARCELINO CAMACHO N° 43 (antes 33)  
POL. IND. "ARROYOMOLINOS",  
MÓSTOLES (MADRID 28938)**

Promotor: HYPRO TRAINING S.L.

Arquitecto: Juan José Pina Arenas

Fecha: Diciembre 2024 *(versión modificada en respuesta a requerimiento municipal)*

*Presentado por R.E.: 24599 del 06/04/2026*

*INFORMADO PARA APROBACIÓN INICIAL*





## MEMORIA:

## **MEMORIA. INDICE:**

1. AGENTES INTERVINIENTES
2. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL
3. OBJETO DEL DOCUMENTO
4. ANTECEDENTES. PARCELA Y EDIFICACIÓN EXISTENTE
5. NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL
6. USOS PROPUESTOS Y PERTINENCIA DEL PLAN ESPECIAL
7. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL
  - 7.1 NUEVA ORDENANZA DE APLICACIÓN
  - 7.2 JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN ADOPTADOS
8. ADECUACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE IMPLANTACIÓN DE LOS NUEVOS USOS
9. CONSECUENCIAS SOCIALES Y URBANAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS NUEVOS USOS
10. MEDIDAS CORRECTORAS Y DE ADECUACIÓN
11. PLAN DE ETAPAS
12. DISPOSICIÓN FINAL

## **ANEXOS:**

- Anexo 0. RESUMEN EJECUTIVO
- Anexo 1. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE ESTADO ACTUAL
- Anexo 2. FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA OBJETO DEL PLAN ESPECIAL
- Anexo 3. NOTA SIMPLE. REGISTRO DE LA PROPIEDAD
- Anexo 4. ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE LA PARCELA
- Anexo 5. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA NAVE

- Anexo 6. CONTRATO ARRENDAMIENTO ESPACIO EXTERIOR PARA TELECOMUNICACIONES
- Anexo 7. DOCUMENTO DE CONFORMIDAD DE LA PROPIEDAD
- Anexo 8. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
- Anexo 9. ESTUDIO ACÚSTICO
- Anexo 10. ESTUDIO DE TRÁFICO
- Anexo 11. MEMORIA DE SITUACIÓN DEL SUELO. DOCUMENTACIÓN SOBRE SUELOS CONTAMINADOS
- Anexo 12. MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO SOBRE LA IGUALDAD DE GÉNERO, LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA
- Anexo 13. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- Anexo 14. ACCESIBILIDAD. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 8/1993 DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN (DB-SUA)
- Anexo 15. MEMORIA DE TELECOMUNICACIONES
- Anexo 16. JUSTIFICACIÓN DEL 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

### **PLANOS. INDICE:**

**Plano 1.** SITUACIÓN SOBRE PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL P.G.O.U.

**Plano 2.** SITUACIÓN SOBRE PLANO DE USOS GLOBALES Y ÁREAS HOMOGÉNEAS DEL P.G.O.U.

**Plano 3.** SITUACIÓN EN ÁREA HOMOGÉNEA 11 (PLANO DEL P.G.O.U.)

**Plano 4.** SUPERPOSICIÓN DEL ÁMBITO SOBRE CARTOGRAFÍA MUNICIPAL (PLANO 9 HOJA 54 DEL P.G.O.U.)

**Plano 5.** SUPERPOSICIÓN DE PARCELA Y NAVE EXISTENTE SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL

**Plano 6.** NAVE EXISTENTE EN LA PARCELA (PLANTAS Y SECCIÓN)

**Plano 7.** DELIMITACIÓN GEORREFERENCIADA DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

**Plano 8.** ACCESO BOMBEROS Y PLAZAS DE APARCAMIENTO (CASO DE USO DEPORTIVO EN NAVE EXISTENTE)



## 1. AGENTES INTERVINIENTES

El presente **Plan Especial** se redacta por encargo de Hypro Training S.L., con NIF: B-75286914 y domicilio en C/ Federica Montseny nº1, bajo 3 (Fuenlabrada 28942), como arrendadora de nave ubicada en la parcela de Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes nº 33), Móstoles (Madrid 28938). Actúa como representante D. Mario Sainz Pérez, con y domicilio en C/ Federica Montseny nº1, bajo 3 (Fuenlabrada 28942), en calidad de Administrador. Es propietaria del inmueble la sociedad Gastronomía Las Murallas S.L., con NIF: B-80343890, y domicilio en C/ Plutón nº 5, Pol. Ind. La Fuensanta, (Móstoles), en representación de la cual actúa D. Rubén Pablo Rodríguez, con que conoce la iniciativa del presente Plan Especial y lo aprueba, como consta en el documento entre las partes cuya copia se adjunta como Anexo.

Es redactor del mismo, D. Juan José Pina Arenas, Arquitecto Superior colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con el número 10.012, con NIF: y domicilio profesional en Avda. M-40, nº 15, Pol. Ind. Ventorro del Cano, Alcorcón (Madrid 28925).

## 2. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El ámbito objeto del presente Plan Especial se limita a la parcela de **Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes nº 33), Móstoles (Madrid 28938)**, perteneciente al Polígono Industrial Arroyomolinos.

La parcela se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad Móstoles nº 3, tomo 1957, libro 552, folio 93, finca nº 17524, con su antigua denominación que era Parcela 2 del Polígono Industrial Arroyomolinos, calle "C" s.n. de Móstoles.



En fechas recientes, y a instancia del Ayuntamiento de Móstoles, se ha cambiado el número de policía de la parcela pasando a ser el número 43 de la calle Marcelino Camacho (anteriormente nº 33) (el cambio todavía se encuentra sin actualizar en Catastro en el momento de redacción de este Plan Especial).



(Nueva numeración de policía)

La referencia catastral de la parcela es **5824716VK2652S0001UJ**.

**Superficie total del ámbito objeto del Plan Especial = 2552.95 m<sup>2</sup>**

Superficie parcela C/ Marcelino Camacho nº 43 = 2552.95 m<sup>2</sup>

La parcela correspondiente a C/ Marcelino Camacho nº 43 linda:

- a Noroeste: con parcela C/ Marcelino Camacho 41 (ref. cat. 5824715VK2652S) en línea recta de 22.89 m.; con parcela C/ Marcelino Camacho 39 (ref. cat. 5824714VK2652S) en línea recta de 10.43 m.; con calle Marcelino Camacho en línea curva de 10.25 m.

- a Nordeste: con parcela C/ Marcelino Camacho 41 (ref. cat. 5824715VK2652S) en línea recta de 42.28 m.; con parcela C/ Marcelino Camacho 37 (ref. cat. 5824713VK2652S) en línea recta de 51.62 m.
- a Sureste: con parcela C/ Moraleja de Enmedio s.n. (ref. cat. 5824705VK2652S) en línea recta de 42.00 m.
- a Suroeste: con zona verde (ref. cat. 5822301VK2652S) en línea recta de 99.50 m.

La superficie de parcela que consta en el Catastro (2558 m<sup>2</sup>) y la que consta en escrituras y en el Registro de la Propiedad (2552.95 m<sup>2</sup>), difieren apenas en un 0.2%, es decir, son muy similares. Al momento de redacción de este Plan Especial no existe vallado entre la parcela que nos ocupa y las parcelas catastrales 5824715VK2652S y 5824714VK2652S, con las que linda a Noroeste. Por ello no se ha podido realizar medición in situ sobre el vallado existente. A los efectos de este Plan Especial tomaremos la superficie registral como superficie de la parcela y por tanto del ámbito. La parcelación y edificación que refleja la cartografía catastral es casi concordante con la realidad construida, pero esto no es así en los planos del P.G.O.U. de Móstoles 2009 en que se refleja una organización del ámbito del Plan Especial y las parcelas colindantes que no se corresponde con la realidad actual (ver planos del Plan Especial).

La parcela se encuentra en una segunda fila respecto de la calle Marcelino Camacho, desde la que tiene acceso a través de un paso de forma alargada a partir del cual la parcela se ensancha con forma rectangular y aloja la nave actualmente existente en ella y que se describirá más adelante.

Las coordenadas de los vértices de la parcela son:

| Vértice | Coordenadas UTM               |
|---------|-------------------------------|
| 1       | X: 425651.92<br>Y: 4462153.42 |
| 2       | X: 425661.14<br>Y: 4462158.20 |



|   |                               |
|---|-------------------------------|
| 3 | X: 425697.81<br>Y: 4462137.30 |
| 4 | X: 425714.31<br>Y: 4462166.25 |
| 5 | X: 425759.17<br>Y: 4462140.72 |
| 6 | X: 425738.40<br>Y: 4462104.22 |

(ver planos)

Altitud sobre el nivel del mar: 651 m.

### 3. OBJETO DEL DOCUMENTO

El Plan General de Móstoles incorpora los Planes Especiales como figura de planeamiento pormenorizado de control ambiental de determinados usos, de modo que, previo a la implantación de ciertos usos que pudieran desvirtuar las características de una zona de ciudad, se estudie y justifique su idoneidad y compatibilidad con el entorno funcional y urbano. Esto ocurre en concreto con la implantación de determinados usos terciarios en áreas industriales, como es el caso.

El Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles autoriza en esta localización, aparte del uso industrial, una serie de usos compatibles en edificio exclusivo en determinadas condiciones. Para ello estipula la obligatoriedad de llevar a cabo un Plan Especial ***“con la única finalidad de garantizar que el diseño y desarrollo propuestos para la transformación a uso terciario admitida por la ordenanza es compatible funcionalmente con el entorno”***. Por esta razón y a este fin se redacta el presente Plan Especial para la autorización, en la parcela de Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes nº 33), como usos compatibles en edificio exclusivo, los siguientes:

- Del uso genérico “estancia y residencia”:
  - o Hotelero
- Del uso genérico “abastecimiento y consumo”:
  - o Comercio especializado incluido alimentario hasta 2500 m2
  - o Hostelería y ocio
- Del uso genérico “productivo”:
  - o Terciario productivo y de servicios
  - o Comercio industrial
  - o Abastecimiento de combustibles (previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal)
- Del uso genérico “equipamientos”:
  - o Deportivo: gimnasio
  - o Docente: guarderías al servicio del polígono, centros de enseñanza relacionados con el uso genérico del polígono y centros de investigación, centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares.
  - o Sanitario: dispensarios, consultorios, oficinas de farmacia y centros ópticos.
  - o Servicios administrativos: oficinas de la Administración, bomberos, policía y servicios de seguridad.
- Centros de servicios en los que, además de los usos antes explicitados, se autorizan en edificio exclusivo:
  - o Pequeño y mediano comercio
  - o Hostelería y ocio.

Estos usos, que quedarán autorizados con la aprobación de este Plan Especial se suman a los que ya permite la Ordenanza ZU-AE-3 sin necesidad de Plan Especial.

En la actualidad no existe actividad en la parcela, siendo la intención del promotor del Plan, abrir la posibilidad de implantación de cualquiera de los usos que autoriza la Ordenanza ZU-AE-3 previa aprobación de Plan Especial que justifique la

compatibilidad de dichos usos con el entorno del ámbito. Es por ello que se lleva a cabo la redacción del presente documento.

## 4. ANTECEDENTES. PARCELA Y EDIFICACIÓN EXISTENTES

En el Polígono nº 1 o Polígono Industrial de Arroyomolinos se enclava la parcela objeto de este Plan Especial. El Polígono de Arroyomolinos, preexistente al periodo de mayor crecimiento de la ciudad de Móstoles, se encuentra al suroeste del núcleo urbano y queda inserto en la trama residencial (su origen se remonta a 1967). Es el único polígono industrial de la ciudad realmente interior al núcleo urbano por lo que tiene singularidades respecto al resto. Actualmente está prácticamente consolidado y colmatado. Es un polígono con un peso muy importante en el municipio, y en él se concentra aproximadamente un 30 % del total de empresas instaladas en Móstoles.

El modelo territorial que define el Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles señala la intención de ir paulatinamente trasladando las industrias existentes en la trama urbana, tanto las dispersas y aisladas como las de este Polígono, a localizaciones más adecuadas tratando de mantener las actividades y los puestos de trabajo. En el caso concreto del Polígono Arroyomolinos, en que se localiza la parcela a que hace referencia este Plan Especial, el P.G.O.U. pretende una progresiva y ordenada terciarización del polígono que no suponga cierre de actividades ni impactos negativos en el entorno. Se plantea la reconversión del polígono, envejecido y demasiado empotrado en la trama urbana central, desde los tradicionales usos productivos industriales a usos productivos terciarios.

La parcela y su nave pertenecían en origen a un condominio formado por seis parcelas ahora independientes (5824716VK2652S, 5824715VK2652S, 5824714VK2652S, 5824712VK2652S, 5824711VK2652S, Y 5824713VK2652S) y situado en la entonces llamada Calle "C" nº 33 del Polígono 1 (Arroyomolinos) de Móstoles. Es la finca matriz nº 17522 del Registro de la Propiedad Móstoles nº 3.



(delimitación del condominio inicial)

El condominio se extingue en 2006 y las seis parcelas se segregan. La parcela que constituye el ámbito de este Plan Especial (C/ Marcelino Camacho nº 43) es la Parcela nº 2, que existe por tanto como parcela independiente desde 2006. En dicha segregación, la parcela nº 2 es adjudicada a la mercantil Grupo Gráfico GSF S.L.

En Junio de 2023 Grupo Gráfico GSF S.L. es declarada en Concurso de Acreedores, y en Febrero de 2024 Grupo Gráfico GSF S.L., en fase de liquidación, vende y transmite a la sociedad Gastronomía Las Murallas S.L. la parcela y su edificación al haber hecho la mejor oferta en subasta pública y ser autorizada su adjudicación. Por tanto, a día de hoy, es propietaria de pleno derecho de la finca nº 17524 del Registro de la Propiedad Móstoles nº 3 (C/ Marcelino Camacho nº 43) la sociedad Gastronomía Las Murallas S.L., que no ha implantado ninguna actividad en ella desde su adquisición.

La nave existente se construye en 1974-75. La construcción de las naves del condominio fue paulatina, iniciándose en 1974 con las naves de las parcelas 1 y 2, promovidas por la sociedad Tractiman S.A., y concluyéndose en 2009 con las naves



de las parcelas 5 y 6, promovidas por la misma empresa. Las parcelas 3 y 4 permanecen sin edificar a día de hoy. Inicialmente se construyen la nave de la parcela 2 y la nave de la parcela 1, que será ampliada en 2000.



*(Foto aérea de 1975 con la nave en construcción)*

La nave de la parcela 2 (Calle Marcelino Camacho 43) es rectangular, con una planta de 36.81 x 35.60 m. Presenta una construcción convencional, con cerramiento de ladrillo visto y estructura de acero en pórticos paralelos formando dos crujías. La cubierta es inclinada (dos aguas por crujía) de placas ligeras de fibrocemento con falso techo y aislamiento térmico inferior. El interior es diáfano, con una división interior que separa parcial y longitudinalmente ambas crujías, y con una zona compartimentada en el extremo sureste de la nave para aseos, vestuarios y oficinas, con altillo superior parcial y con la misma función. Todas las fachadas de la nave (excepto la medianera con la nave de la parcela 1) presentan huecos de ventana alargados, altos y practicables, con carpintería de aluminio. La nave cuenta con suministro de agua, electricidad, gas, telefonía y acometida a saneamiento, y está actualmente vacía sin actividad. En 1984 se construyen dos casetas de instalaciones adosadas a la fachada noroeste, junto a la puerta de entrada, que fueron demolidas poco después pero que aún aparecen en la cartografía catastral actual.

Realizada medición de la nave existente, las superficies de la misma son las siguientes:

| <b>Planta</b>      | <b>Sup. construida total</b> | <b>Sup. Const. computable</b> |
|--------------------|------------------------------|-------------------------------|
| <b>Planta baja</b> | 1310.44 m2                   | 1310.44 m2                    |
| <b>Entreplanta</b> | 181.83 m2                    | 181.83 m2                     |
| <b>TOTAL</b>       | 1492.27 m2                   | 1492.27 m2                    |

NOTA: De acuerdo con lo establecido en el art. III.3.4.1 "Medición de la Superficie Computable a Efectos de Edificabilidad. Condiciones Generales" del P.G.O.U., "No computarán edificabilidad (...) en las zonas de pequeña industria en suelo urbano las instalaciones, almacenes y servicios situados en entreplantas así como los usos complementarios asimismo situados en entreplantas, sin que en ningún caso la edificabilidad real supere la resultante de aplicar un coeficiente de 1.5 m2/m2 sobre la parcela neta."

En el art. III.2.8 "Alturas en entreplantas" del P.G.O.U. se establece "En las plantas bajas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie total, ni manifestarse en fachada. La altura libre, por arriba y por debajo de la entreplanta, no podrá ser inferior a 2.20 m en edificios de vivienda; 2.50 m. en edificios industriales y de oficinas".

Por tanto, aunque no haya una definición específica de entreplanta en el Plan General, sí se establece que están permitidas y se añade la condición de que, para que sea entreplanta y no planta primera, no pueden manifestarse en fachada. Es decir, es una planta cuyo forjado de suelo está dentro de la nave sin cambiar la volumetría de esta ni manifestarse al exterior. Como puede apreciarse en los planos y las fotos adjuntas a esta Memoria, la nave existente en la parcela presenta efectivamente una entreplanta. que por tanto no computaría edificabilidad únicamente cuando el uso de la edificación sea industrial y se cumplan las condiciones anteriores. Para los usos autorizables en edificio exclusivo que se contemplan en este Plan Especial, las entreplantas existentes sí computan edificabilidad por tratarse de usos diferentes al productivo industrial.



De acuerdo con los antecedentes que constan en el Ayuntamiento de Móstoles, estos son los principales hitos en la historia de la parcela de C/ Marcelino Camacho nº 43:

- 1974-75: construcción de las naves de las parcelas 1 y 2 del condominio (exp. 548/74)
- 1984: construcción de dos casetas adosadas a la nave de la parcela 1 (Marcelino Camacho 43) (exp. 174.02/84)
- 1984: Apertura de actividad de artes gráficas y encuadernado (exp. 6.069.02/84)
- 2000: Construcción de nave adosada entre las naves existentes de las parcelas 1 y 2 del condominio (exp. 2017/00)
- 2006: Segregación de las seis parcelas que conformaban el condominio (exp. 781/05)
- La última licencia de actividad que consta es de 2004 (exp. 6.101/04), a favor de Grupo Gráfico GDF S.L. para todas las naves. Actividad de Manipulado y Retractilado (encuadernación, empaquetado, embalaje y similares).

La nave de la parcela 2, objeto de este Plan Especial, ha tenido siempre usos relacionados con las artes gráficas, encuadernado, embalaje, etc., primero como sede de Tractiman S.A., empresa constituida en 1897 y dedicada al manipulado de artes gráficas, y luego como sede de Grupo Gráfico GSF S.L. y manipulado y retractilado hasta su cierre y liquidación en 2023, fecha desde la que la nave ha permanecido vacía y sin actividad.

Las naves de las parcelas 1 y 2 han permanecido unidas interiormente hasta fechas muy recientes alojando conjuntamente la misma actividad.

Es de reseñar la existencia de un repetidor de telecomunicaciones que ocupa un pequeño espacio en la zona de retranqueo, concretamente en la esquina sur de la parcela. Según se ha podido constatar (se adjunta como anexo extracto del contrato), se trata de una superficie de 50 m2 arrendada desde 2004, inicialmente a Vodafone y actualmente a una empresa intermediaria con distintos operadores, para el montaje de infraestructuras de telecomunicaciones. En dicho espacio existe una torreta con antenas y equipos así como una pequeña caseta aneja. El contrato actualmente vigente llega hasta 2044.

## 5. NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL

El Planeamiento Urbanístico General vigente en Móstoles en la actualidad es el **Plan General de Ordenación Urbana** aprobado definitivamente y publicado en el BOCM el 6 de Abril de **2009**. El Polígono de Arroyomolinos, al que pertenece la parcela objeto de este Plan Especial, está incluido en el Área Homogénea nº 11, y está regulado por su **Ordenanza ZU-AE-3**. La parcela de referencia es de **Grado 1º**, de acuerdo con la clasificación de la propia ordenanza.

## 6. USOS PROPUESTOS Y PERTINENCIA DEL PLAN ESPECIAL

### **COMPUTO DE SUPERFICIE EDIFICADA EN USOS PORMENORIZADOS DISTINTOS AL USO PREDOMINANTE EN LA MANZANA:**

Es de señalar que la propia ordenanza zonal ZU-AE-3 en sus "Determinaciones de Uso y Destino de la Edificación y el Suelo" determina que el Uso Genérico Productivo deberá consumir al menos un 51% de la edificabilidad de la manzana. Por tanto, en la parcela sólo se podrán implantar usos pormenorizados diferentes al productivo si están autorizados y si ello no implica la superación del 49% de la edificabilidad de la manzana a la que pertenece.

**Manzana del Pol. Ind. Arroyomolinos delimitada por C/ Marcelino Camacho, Calle "E", C/ Moraleja de Enmedio y Zona Verde (ZU-ZV1).**

Superficies según información catastral. Comprobación in situ de las actividades actuales en cada parcela. Se ha comprobado si alguna de las parcelas tiene Plan Especial aprobado y publicado.

| <i><b>Parcela<br/>(numeración<br/>catastral)</b></i> | <i><b>Sup.<br/>parcela</b></i> | <i><b>Sup.<br/>Edificada</b></i> | <i><b>Uso</b></i>                              | <i><b>Actividad</b></i>                                                                                                                                                                        | <i><b>Plan<br/>Especial</b></i> |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>c/ Marcelino Camacho 33 (ahora 43)</b>            | <b>2553 m2</b>                 | <b>1310 m2</b>                   | <b>Parcela objeto del actual Plan Especial</b> |                                                                                                                                                                                                |                                 |
| c/ Marcelino Camacho 41                              | 894 m2                         | 1866 m2                          | Industrial                                     | Autos Móstoles (taller y compra-venta de coches)                                                                                                                                               | No                              |
| c/ Marcelino Camacho 39                              | 899 m2                         | 1866 m2                          | Industrial                                     | Autos Móstoles (taller y compra-venta de coches)                                                                                                                                               | No                              |
| c/ Marcelino Camacho 31C                             | 3798 m2                        | 2762 m2                          | Industrial                                     | Nave disponible Antes Tractiman y GSF (artes gráficas)                                                                                                                                         | No                              |
| c/ Marcelino Camacho 31B                             | 899 m2                         | 0 m2                             |                                                | Parcela no edificada Campa de coches                                                                                                                                                           | No                              |
| c/ Marcelino Camacho 31A                             | 899 m2                         | 0 m2                             |                                                | Parcela no edificada Campa de coches                                                                                                                                                           | No                              |
| c/ Marcelino Camacho 31                              | 5964 m2                        | 4646 m2                          | Industrial                                     | Utiplas (inyección de plásticos)                                                                                                                                                               | No                              |
| c/ Marcelino Camacho 29                              | 1080 m2                        | 0 m2                             |                                                | Nave industrial demolida. Antes Niza Motor (taller mecánico)                                                                                                                                   | No                              |
| c/ Marcelino Camacho 27                              | 1446 m2                        | 1295 m2                          | Industrial                                     | Nave disponible. Antes Conde Ednoc (fabricación de piezas de acero)                                                                                                                            | No                              |
| Calle "E" 18                                         | 2581 m2                        | 2247 m2                          | Industrial                                     | Formularios Europeos SA (impresión de papel)                                                                                                                                                   | No                              |
| Calle "E" 20                                         | 15009 m2                       | 8121 m2                          | Terciario                                      | Edificios municipales: Protección Civil, centro de formación Salvador Gaviota, Asociación Punto Omega, Centro de formación municipal Móstoles, Móstoles Desde Desarrollo, Parque de Maquinaria | No                              |

|       |             |          |  |                                                                                    |  |
|-------|-------------|----------|--|------------------------------------------------------------------------------------|--|
|       |             |          |  | del Ayto de Móstoles,<br>Centro Municipal de<br>Acogida de Animales<br>Abandonados |  |
| TOTAL | 36027<br>m2 | 24380 m2 |  |                                                                                    |  |

La manzana tiene un total de 36027 m2 de suelo en parcelas edificables. Sobre dicho suelo hay edificados 24380 m2 en el momento actual.

No se ha tramitado ni aprobado ningún Plan Especial en ninguna parcela de la manzana, por lo que teóricamente el uso actual de todas las parcelas sigue siendo industrial, y Marcelino Camacho 43 (antes 33) sería la primera en tener otro uso mediante Plan Especial.

Sin embargo hay una parcela (Calle "E" 20) que tiene de hecho uso terciario por estar ocupado por diversos servicios municipales (en la tabla se enumeran), si bien no existe Plan Especial que autorice este cambio del uso industrial.

Asimismo hay varias parcelas sin edificar, pero que al no tener Plan Especial aprobado no tienen autorizados otros usos distintos al industrial.

El Plan General (Anexo 1 de las Normas Urbanísticas Generales – Definición de Términos Empleados) define Edificabilidad como "la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo".

Por tanto, la edificabilidad total de la manzana en términos absolutos será la superficie total de las parcelas que la conforman multiplicada por el coeficiente de edificabilidad 1.5 m2/m2.

Edificabilidad total (en uso industrial):  $36027 \text{ m}^2 \times 1.5 = 54040.5 \text{ m}^2$

De acuerdo con las Determinaciones de Uso y Destino de la Edificación y el Suelo de la Ordenanza ZU-AE-3 (de aplicación en el Pol. Ind. Arroyomolinos):

*"a) Uso genérico: Productivo. - Que deberá consumir al menos un 51% de la edificabilidad de la manzana."*

*"b) Usos Pormenorizados:*

*b.2) Compatibles en edificio exclusivo. - Al menos el 51% de la superficie construida de la manzana deberá destinarse al uso predominante."*

Como se ha visto, en el momento actual, solamente la parcela de Calle "E" 20 tiene de hecho un uso diferente del industrial, con una superficie edificada de 8121 m2.

**Por tanto, la autorización de usos compatibles en edificio exclusivo en la parcela de C/ Marcelino Camacho 43 (antes 33), objeto de este Plan Especial,**

no implica la superación del 49% de usos compatibles diferentes al predominante en la manzana.

## USOS PROPUESTOS:

Usos propuestos como compatibles en edificio exclusivo:

- Del uso genérico "estancia y residencia":
  - o Hotelero
- Del uso genérico "abastecimiento y consumo":
  - o Comercio especializado incluido alimentario hasta 2500 m2
  - o Hostelería y ocio
- Del uso genérico "productivo":
  - o Terciario productivo y de servicios
  - o Comercio industrial
  - o Abastecimiento de combustibles (previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal)
- Del uso genérico "equipamientos":
  - o Deportivo: gimnasio
  - o Docente: guarderías al servicio del polígono, centros de enseñanza relacionados con el uso genérico del polígono y centros de investigación, centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares.
  - o Sanitario: dispensarios, consultorios, oficinas de farmacia y centros ópticos.
  - o Servicios administrativos: oficinas de la Administración, bomberos, policía y servicios de seguridad.
- Centros de servicios en los que, además de los usos antes explicitados, se autorizan en edificio exclusivo:
  - o Pequeño y mediano comercio
  - o Hostelería y ocio.



El Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles (2009) en la Ordenanza que es de aplicación en el Polígono nº 1, Arroyomolinos, en que se localiza la parcela de referencia (Ordenanza ZU-AE-3), amplía los usos pormenorizados permitidos por el planeamiento anterior y permite la implantación de determinados usos terciarios, muchos de los cuales requieren la previa aprobación de un Plan Especial de Mejora Urbana.

El presente Plan Especial propone la posible implantación de los usos antedichos y justifica y garantiza que dicha implantación en la parcela de referencia es compatible funcionalmente con el entorno, de acuerdo al cap. III art. 1.8.1 del tomo de Gestión del P.G.O.U. de Móstoles. Igualmente analiza las consecuencias sociales del cambio de uso e incluye un estudio acústico y un estudio de tráfico. De este modo, la aprobación de este Plan Especial implica la autorización de dichos usos en la parcela de C/ Marcelino Camacho nº 43.

Todos los usos enumerados están incluidos literalmente como usos pormenorizados compatibles en edificio exclusivo permitidos por la Ordenanza ZU-AE-3.

La primera condición para la implantación de cualquiera de los usos propuestos en la localización a que se refiere el presente documento es la redacción y aprobación de un Plan Especial.

Por supuesto, todos los usos que autoriza la norma ZU-AE-3 sin necesidad de Plan Especial también están autorizados además de los que habilita este Plan Especial.

## **PERTINENCIA DEL PLAN ESPECIAL:**

El propio P.G.O.U. de Móstoles de 2009, en el tomo 7. Gestión, Capítulo II art. 1.8.1 marca como objetivo de los Planes Especiales en la zona de Ordenanza ZU-AE-3: *“Se trata de Planes especiales cuya única finalidad es garantizar que el diseño y desarrollo propuestos para la transformación a uso terciario admitida por la ordenanza es*

*compatible funcionalmente con el entorno, lo que exige que el Plan Especial lleve a cabo:*

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

*El ámbito del Plan Especial podrá reducirse a una parcela. Las Determinaciones serán las indicadas en la Ordenanza ZU-AE-3."*

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid establece en su artículo 50 las "Funciones de los Planes Especiales". Dicho artículo ha sido modificado recientemente por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica de la Comunidad de Madrid. Como consecuencia de ello, los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:

*a) Definir cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada.*

*b) Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*

*c) Regular, proteger o mejorar el medio ambiente, los espacios protegidos y paisajes naturales en suelo no urbanizable de protección.*

*d) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación sectorial correspondiente.*

*e) Otras que se determinen reglamentariamente.*

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana tiene como objetivo (art. 1.b) *"un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano mediante el impulso y fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada"*. En el artículo 3.3 de la Ley se establece: *"Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:*

*b) Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso*

*d) Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.*

Por consiguiente es un criterio prioritario de dicha ley estatal del suelo el favorecer la dinamización económica y social y favorecer la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable. El proceso de progresiva terciarización del Polígono Industrial "Arroyomolinos" de Móstoles, objetivo explícitamente marcado por el P.G.O.U. para la modernización y sostenibilidad de este y de su relación con el tejido urbano circundante, principalmente residencial en la actualidad, está alineado con este objetivo 1.b) de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Por lo tanto, el presente Plan Especial, que tiene por objeto la autorización de los usos que la Ordenanza ZU-AE3 considera autorizables como compatibles en edificio exclusivo, **tiene cabida en el apartado b) del artículo 50.1 de la Ley 9/2001, de 17**

de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, ya que analiza las consecuencias de una modificación en la ordenación en suelo urbano como es el uso pormenorizado, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana, y en concreto a los del art. 1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El mismo artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su apartado 3 establece:

*“3. Los planes especiales, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado 1, podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial”*

Este Plan Especial no afecta ni contradice ninguna determinación estructurante previamente establecida por el planeamiento superior, sino que se formula con el único fin de mejorar la pormenorización de los usos en la parcela, y con ello su funcionalidad, para adecuarla a las necesidades y demanda actuales, y siempre dentro de las competencias de un Plan Especial, sin contradecir las determinaciones propias del Plan General, y en cumplimiento de lo que a tal fin establece el propio Plan General.

De acuerdo con el Plan General (art. 1.5.3 del Tomo 2. Normas Urbanísticas), *“Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan observando el procedimiento seguido para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevadas a cabo por los Planes Parciales, de Reforma Interior, y los Planes Especiales, conforme a esta Ley, así como lo dispuesto en el Artículo 57.f) (art. 67.1 LSCM/01, redacción dada por la Ley 7/2007).*

Por último, el Plan Parcial puede ser promovido por iniciativa particular.



Art. 52 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1346/1976, de 9 de abril): *"Uno. Las personas privadas podrán formar Planes Municipales, Especiales y Proyectos de Urbanización."*

Art. 8.1 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (R.D. 7/2015, de 30 de octubre): *"Cuando se trate de actuaciones sobre el medio urbano, la iniciativa en la ordenación de las actuaciones podrá partir, además, de las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores. Todos ellos serán considerados propietarios a los efectos de ejercer dicha iniciativa."*



En consecuencia y como conclusión, **el Plan Especial es el instrumento urbanístico complementario de desarrollo pertinente para el fin propuesto.** El objeto para el que se redacta en este caso, quedaría íntegramente englobado en la función que para los Planes Especiales se recoge en el art. 50, 1.b) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Su redacción, por tanto, es pertinente en el caso que nos ocupa y su alcance ha de ser suficiente para demostrar que los usos propuestos son funcionalmente compatibles con el entorno. El presente Plan Especial incluye todos los análisis necesarios.

## 7. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL.

### 7.1 NUEVA ORDENANZA DE APLICACIÓN



Este Plan Especial tiene por objeto la justificación de la adecuación y la compatibilidad de los usos terciarios antes enumerados con el entorno urbano, social y funcional en que se inserta. Además, dentro de las funciones que a tal figura urbanística le otorga la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concreta las determinaciones pormenorizadas y las condiciones urbanísticas que regulan su ámbito de aplicación, que es concretamente Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes 33), del Polígono Industrial Arroyomolinos, en Móstoles. El Plan Especial es una figura urbanística de planeamiento de desarrollo, y por tanto un instrumento apto para complementar y desarrollar el diseño urbano hasta el nivel suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

El P.G.O.U. de Móstoles (Tomo 7. Gestión. Cap. 1, Apartado 2), y de acuerdo con el art. 35 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, enumera que las determinaciones pormenorizadas, cuyo establecimiento entra dentro de los fines de la figura del Plan Especial son:

- La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector, y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.
- Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir estas para su ejecución material (parcela mínima).
- La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones (alineaciones, altura máxima, fondo máximo, ocupación máxima, retranqueos).
- El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizados (usos pormenorizados admisibles en el 30% que pueden no ser materializados en el uso genérico).
- La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas, así como la ubicación concreta dentro del sector de las Redes Generales y Supramunicipales para

ajustarlas a la estructura urbana propuesta por el Plan Parcial siempre que no constituyan elementos de la estructura suprasectorial.

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

Estas determinaciones pormenorizadas que se fijan en la Nueva Ordenanza de Aplicación en Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes 33) se ajustan a lo establecido por las determinaciones estructurantes del Plan General y no contradicen en absoluto la ordenanza ZU-AE-3:



## **NUEVA ORDENANZA DE APLICACIÓN EN** **Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes 33) (Móstoles)**

Para todas las determinaciones y aspectos que no estén específicamente recogidos en esta nueva ordenanza será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza ZU-AE3 del P.G.O.U. de Móstoles 2009 y lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

### **Determinaciones de Volumen:**

- **Alineaciones:** Serán las reflejadas en el plano de alineaciones del Plan General.
- **Altura máxima:** La altura máxima será de 12 m. para usos industriales y cuatro plantas, 16 m. para el resto. Se exceptúan los casos en que los requerimientos o elementos del proceso de producción exigiera mayor altura.
- **Edificabilidad:** La edificabilidad será la resultante de aplicar un coeficiente de 1.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la parcela edificable inicial. Para los usos distintos al productivo que se autorizan con la aprobación de este Plan Especial, la edificabilidad queda de la siguiente manera, una vez modificada en su caso por la aplicación de los coeficientes de homogeneización establecidos en el Área Homogénea 11:
  - o **Del Uso genérico Estancia y Residencia:**
    - Uso pormenorizado Hotelero (al ser un uso permitido y sin embargo no estar definido su coeficiente de homogeneización en el Área Homogénea nº 11 (Polígono de Arroyomolinos), se ha adoptado el establecido para el área Homogénea AH-9.2, en la

que se define un coeficiente de homogeneización para el uso terciario-oficina-hotelero de 1.09:

- Coeficiente de homogeneización: 1.09
- Edificabilidad: 1.376 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (1.5/1.09)

○ Del Uso genérico Abastecimiento y Consumo:

▪ Uso pormenorizado Pequeño y Mediano Comercio:

- Coeficiente de homogeneización: 1.82
- Edificabilidad: 0.824 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (1.5/1.82)

▪ Uso pormenorizado Hostelería y Ocio:

- Coeficiente de homogeneización: 1.82
- Edificabilidad: 0.824 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (1.5/1.82)

○ Del Uso genérico Productivo:

▪ Uso pormenorizado Terciario Productivo y de Servicios:

- Coeficiente de homogeneización: 1
- Edificabilidad: 1.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (1.5/1)

▪ Uso pormenorizado Comercio Industrial:

- Coeficiente de homogeneización: 1.27
- Edificabilidad: 1.181 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (1.5/1.27)

▪ Uso pormenorizado Abastecimiento de combustibles: Además del Plan General será de aplicación el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 11 de mayo de 2021 sobre la modificación del Acuerdo 11/130, adoptado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Móstoles, en sesión celebrada el 24 de febrero de 2015 sobre criterios para la autorización del uso abastecimiento de combustible en el municipio de Móstoles.

○ Del Uso genérico Equipamientos y Servicios el P.G.O.U de Móstoles no contempla ningún coeficiente de homogeneización en el Área Homogénea 11, si bien en la ordenanza ZU-AE-3 se autorizan diversos usos pertenecientes a este uso genérico.

En el caso de los usos permitidos del Uso Genérico Equipamientos no se puede adoptar por analogía el coeficiente fijado en otra área Homogénea, ya que el PGOU no define un coeficiente para estos usos en ninguna Área Homogénea Industrial, a pesar de estar autorizados en

todas. Además, el PGOU no contempla un mecanismo para añadir coeficientes no definidos. Por tanto, este Plan Especial, en su calidad de figura de planeamiento de desarrollo, tiene la capacidad de establecerlos, ya que son determinaciones pormenorizadas. En este mismo capítulo se incluye un subcapítulo 7.2 específico con la justificación de los nuevos coeficientes de homogeneización fijados por este Plan Especial, y que quedan de la siguiente forma:

- Uso pormenorizado Deportivo:
  - Coeficiente de homogeneización: 1.82
  - Edificabilidad: 0.824 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (1.5/1.82)
- Uso pormenorizado Docente:
  - Coeficiente de homogeneización: 1.82
  - Edificabilidad: 0.824 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (1.5/1.82)
- Uso pormenorizado Sanitario:
  - Coeficiente de homogeneización: 1.82
  - Edificabilidad: 0.824 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (1.5/1.82)
- Uso pormenorizado Servicios Administrativos:
  - Se remite a la Ordenanza ZU-D

NOTA: A los usos autorizados en Centros de Servicios se les aplicarán los mismos coeficientes de edificabilidad anteriores.

- **Frente mínimo de parcela:** El frente mínimo de parcela será el existente en el momento de aprobación del vigente P.G.O.U. de Móstoles de 2009 (ver Nota 2). Se garantizará el acceso de bomberos en los términos contemplados por el Código Técnico de la Edificación (ver Nota 3).
- **Ocupación:** La ocupación máxima será del 70 % para todos los usos. (ver Nota 4).
- **Parcela mínima:** La parcela mínima será de 750 m<sup>2</sup>.



- **Retranqueos:** Serán como mínimo de 5 m. a lindero frontal y vía pública y 3 m. al resto de linderos. Se permite el adosamiento con acuerdo entre propietarios colindantes y con una longitud máxima de fachada de 100 m (ver Nota 5).

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

NOTA 1: Se estará a lo dispuesto por el art. III.3.4 de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. sobre medición de la superficie computable a efectos de edificabilidad.

NOTA 2: La parcela que constituye el ámbito de este Plan Especial se segrega de su finca matriz en 2006 (según consta en escrituras, que se adjuntan como anexo). Por tanto, el frente mínimo de parcela es el existente en el momento de aprobación del P.G.O.U. de Móstoles (2009), y actualmente existente.

NOTA 3: En el caso de implantación de usos industriales en la parcela, el acceso de bomberos deberá justificarse de acuerdo al "Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales" (RSCI EI). En el caso de implantación de cualquier otro uso, el acceso de bomberos deberá justificarse de acuerdo al Código Técnico de la Edificación DB-SI.

NOTA 4: De acuerdo con el art. 35 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, "son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro". Y en cambio "son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material" y en concreto (art. 35.4.c) es determinación pormenorizada "la regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones". Por consiguiente, tanto el parámetro de "ocupación de parcela" como

el parámetro de "frente mínimo de parcela" están dentro de las determinaciones pormenorizadas, así que, de acuerdo al art. 34.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, son objeto del Planeamiento de Desarrollo, como es el caso, y por tanto pueden ser fijados por este Plan Especial para su ámbito de aplicación.

NOTA 5: La parcela existente en la parcela objeto de este Plan Especial fue construida en 1974 y su colindante, a la cual está adosada, fue construida en 2000, ambas por tanto con anterioridad a la entrada en vigor del actual Plan General de Móstoles 2009 y reguladas por el planeamiento anterior. Por tanto, para el adosamiento existente entre ambas no es necesario acreditar acuerdo entre colindantes.

#### **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.

Se mantienen íntegramente las determinaciones de uso y destino de la edificación de la Ordenanza ZU-AE-3. A las mismas se le añaden las siguientes precisiones:

**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.**

Con la aprobación del presente Plan Especial quedan autorizados como usos compatibles en edificio exclusivo los enumerados en el apartado 6 de este documento.

El uso "Abastecimiento de Combustibles" requerirá la previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal. Además del Plan General será de aplicación el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 11 de mayo de 2021 sobre la modificación

del Acuerdo 11/130, adoptado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Móstoles, en sesión celebrada el 24 de febrero de 2015 sobre criterios para la autorización del uso abastecimiento de combustible en el municipio de Móstoles.

- Uso genérico: se mantiene lo que establece al respecto la Ordenanza ZU-AE-3.
- Usos pormenorizados: se mantiene lo que establece al respecto la Ordenanza ZU-AE-3.
- Usos en el espacio de retranqueos: se mantiene lo que establece al respecto la Ordenanza ZU-AE-3, y se permite además la instalación de centros de transformación subterráneos y la instalación de infraestructuras y servicios de telecomunicaciones como antenas, repetidores, enlaces y similares, junto con sus equipos y controles en el espacio de retranqueo.

#### **Dotación de plazas de aparcamiento:**

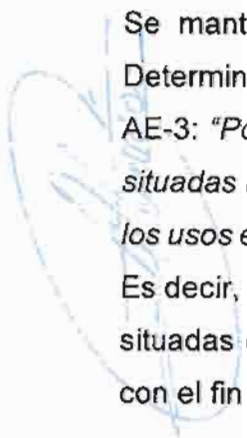
Se reservará en el interior de la parcela, bien bajo rasante o sobre rasante una dotación mínima obligatoria de plazas de aparcamiento, que será la obtenida de acuerdo a lo que se establece a continuación en la presente Nueva Ordenanza.

El art. 36.6.c) de la LSCM/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece una dotación mínima de 1.5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

El art. V.16.1 de las Normas Urbanísticas Generales establece que, sin que suponga incumplimiento del estándar general de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (1.5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos), "los aparcamientos necesarios se calcularán de acuerdo con el módulo expuesto en las condiciones generales en cada uso concreto".

La Ordenanza zonal ZU-AE-3 establece sus propias dotaciones de plazas de aparcamiento para determinados usos permitidos pero no para todos ellos, si bien dichas dotaciones son, en algunos casos, discordantes con las establecidas en las Determinaciones Generales de Uso y Actividad, y en otros casos de difícil interpretación.

Por ello, y dado que la dotación de plazas de aparcamiento adscritas a las parcelas es una determinación pormenorizada que el Plan Especial puede matizar, aclarar o precisar en ejercicio de sus atribuciones, **en el ámbito de aplicación de este Plan Especial (Calle Marcelino Camacho nº 43 de Móstoles), la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento será la más desfavorable entre el estándar general que se establece en el art. 36.6.c) de la LSCM/01 (1.5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida) y el estándar que se establece en las Determinaciones Generales de Uso y Actividad, en función de los usos (art. VIII.5 y siguientes de las Determinaciones Generales de Uso y actividad del Plan General).**



Se mantiene lo estipulado sobre aparcamientos en el apartado "b 2.5)" de las Determinaciones de Uso y Destino de la Edificación y el Suelo" de la Ordenanza ZU-AE-3: *"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".* Es decir, se permite, en cualquier caso, adscribir a la parcela plazas de aparcamiento situadas en otra parcela en la que, como uso exclusivo, se instale un aparcamiento con el fin de cumplir la dotación obligatoria de plazas de la primera parcela.

NOTA: La dotación de aparcamientos deberá cumplir asimismo la Ordenanza General de Aparcamientos aprobada por el Ayuntamiento de Móstoles en fecha 15 de abril de 2011 (BOCM 4 junio 2011).

### **Condicionantes acústicos**

La mayoría de los usos incluidos en el Uso Genérico "Equipamientos y Servicios" que quedan autorizados en el ámbito con la aprobación del presente Plan Especial, están clasificados por la legislación acústica con sensibilidad acústica mayor a la existente en la actualidad en el polígono industrial. Por ello, se deberá tener en cuenta la necesidad de protección acústica de las áreas destinadas a los citados usos del suelo, mediante la incorporación de las medidas preventivas y/o correctoras



correspondientes, con el objeto de que se cumplan los valores objetivo y límite establecidos, según los casos, y en el exterior e interior de las edificaciones.

De conformidad con el artículo 16 del Real Decreto 1367/2007, para este ámbito y por tratarse de un nuevo desarrollo, se establece como objetivo acústico en el espacio interior de las edificaciones la no superación en los espacios destinados a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales, de los correspondientes valores de los Índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II. Estos valores tendrán la consideración de valores límite.

Se recuerda que, en el caso de destinar suelos a equipamientos, éstos se deben clasificar acústicamente en función del uso específico del equipamiento, así corresponde al área acústica c) recreativo y espectáculos, al área d) terciario distinto de c, al área e) sanitario, docente y cultural o al área f) sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.

De acuerdo con el apartado 1.2.e) del anexo V del Real Decreto 1367/2007, se tendrá en cuenta que en el caso de coexistir en un área acústica usos de diferente sensibilidad, se podrán admitir usos que requieran mayor exigencia de protección acústica, cuando se garantice en los receptores el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos para ellos en el real decreto.

Se deberán cumplir los valores de aislamiento mínimo establecidos conforme al 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 y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

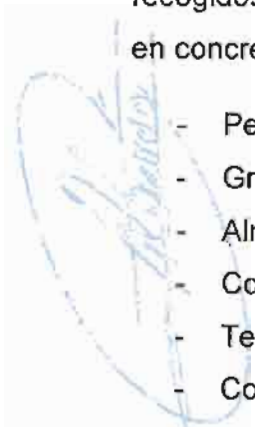
Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras. El Ayuntamiento, en el ejercicio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



asegurará el cumplimiento de las medidas y condiciones sobre la contaminación acústica y, en su caso, cualesquiera otras que sean necesarias para atender a lo previsto en la legislación sobre ruido.

## 7.2 JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN ADOPTADOS:

Los coeficientes de homogeneización que establece el P.G.O.U. de Móstoles para los usos diferentes al uso productivo industrial y permitidos en edificio exclusivo están recogidos en las Determinaciones del Planeamiento del Área Homogénea nº 11, y son en concreto:

- 
- Pequeña y mediana industria 1
  - Gran industria 1
  - Almacenes 0.864
  - Comercio, ocio y hostelería 1.82
  - Terciario-oficina 1
  - Comercio industrial 1.27

No obstante, la Ordenanza ZU-AE-3 también autoriza, previo Plan Especial, algunos usos del Uso Genérico Equipamientos como ya se ha visto. Sin embargo estos usos, junto con el Hotelero, también autorizado, no tienen coeficiente de homogeneización respecto del uso genérico Productivo en el Área Homogénea 11 (Pol. Ind. Arroyomolinos).

En el art. III.4 de las Normas Urbanísticas Generales del P.G., se establece la necesidad de homogeneización de la edificabilidad en las zonas industriales para usos diferentes al uso característico industrial.

Dado que estos coeficientes no están definidos por el PGOU, el presente Plan Especial, en su calidad de figura de planeamiento de desarrollo, tiene la capacidad de establecerlos, ya que son determinaciones pormenorizadas como se justifica a continuación.

Según el art. 35.4.e) de la LSCM/2001 son Determinaciones Pormenorizadas: "d.) El régimen normativo de los usos pormenorizados, los coeficientes de ponderación entre ellos, su proporción en relación al uso global, y las intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas". En el mismo artículo, punto 4.g) se establece en todo caso: "Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de ordenación urbanística."

Vayamos al Plan General para ver si este los incluye dentro de sus determinaciones estructurantes. Tomo Gestión, capítulo 1, punto 2:

"(...) las determinaciones estructurantes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 9/2001 son las siguientes:

- 
- Clasificación y categorización del suelo.
  - Definición de los elementos estructurantes de las redes públicas.
  - La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de: Usos globales, Áreas de Reparto, edificabilidades, aprovechamiento unitario y coeficientes de homogeneización (para el reparto hacia el exterior). (NOTA: Se está refiriendo evidentemente a los coeficientes de homogeneización entre usos globales, es decir para el reparto a nivel ciudad y no a los coeficientes de homogeneización entre usos pormenorizados dentro de cada Área Homogénea.)
  - Régimen de usos del Suelo No Urbanizable de Protección.

Por tanto se trata definitivamente de una determinación pormenorizada.

Esto es relevante, ya que de acuerdo a los artículos 50.3, 35.3 y 34.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, las determinaciones pormenorizadas son objeto del Planeamiento de Desarrollo, como es en este caso el Plan Especial.

En el caso del Uso Hotelero, en este Plan Especial se va a adoptar por afinidad el coeficiente establecido para el Área Homogénea AH-9.2, en la que se define un coeficiente de homogeneización para el uso hotelero de 1.09.

Pero en el caso de los usos permitidos del Uso Genérico Equipamientos no se puede adoptar por analogía el coeficiente fijado en otra área Homogénea, ya que el PGOU

no define un coeficiente para estos usos en ninguna Area Homogénea Industrial, a pesar de estar autorizados en todas. Además, el PGOU no contempla un mecanismo para añadir coeficientes no definidos. Por tanto, este Plan Especial, en el ejercicio de sus competencias, define a continuación el coeficiente de homogeneización a adoptar en su ámbito de aplicación.

Si nos remitimos a la Ordenanza ZU-D que *"regula la edificación en zonas calificadas con uso equipamiento dotacional excepto cementerio"*, vemos que el Grado 2º de la misma es de aplicación a "Zonas dotacionales privadas". Sin embargo se trata de una ordenanza que es de aplicación en el caso de parcelas de reserva dotacional previamente calificadas por el Plan General como tales, bien sean de titularidad pública, bien sean de titularidad privada. No es una ordenanza adaptable a parcelas de uso predominante productivo en las que se implanta un establecimiento de uso de equipamiento privado como uso compatible en edificio exclusivo, como es el caso que nos ocupa. De hecho los supuestos de aplicación de las Determinaciones de Volumen del grado 2º sólo son tres: *"Solares entre Medianerías"*, *"Edificios catalogados"* y *"Reservas de uso específico"*, y en ninguna cabe incluir el supuesto que nos ocupa, que no es un solar de reserva dotacional.

Los coeficientes de homogeneización son una herramienta para ponderar el "valor" urbanístico relativo de los distintos usos pormenorizados dentro de una misma área homogénea. El criterio para fijarlos es una ponderación relativa que parte de un uso de referencia (coeficiente 1,0) y ajusta los demás en función de su interés social, impacto, cargas y valor urbanístico relativo.

No es posible establecer una comparación por usos en la zona mediante un estudio de mercado por falta de muestra suficiente, ya que se trata de un mercado insuficientemente líquido y por tanto sin comparables suficientes.

En estas circunstancias, la Ponencia de Valores del Catastro aporta una base oficial, homogénea y por uso y zona.

**La Ponencia de Valores Total de Bienes Inmuebles del Catastro** es un documento oficial que recoge los valores básicos del suelo y de las construcciones para cada municipio (o zona del municipio), en función de usos, tipologías y localización, elaborados con metodología estandarizada (RD 1020/1993 y normativa catastral).

Numerosos planes generales y planes de desarrollo en España han aplicado coeficientes de homogeneización apoyándose en la Ponencia de Valores para ponderar unos usos respecto de otros. Por tanto, se considera un método adecuado en este caso y será el empleado por este plan Especial para establecer los coeficientes de Homogeneización de los usos de equipamiento autorizados en el ámbito y que no están fijados por el Plan General. Dejaremos fuera el uso "Servicios administrativos: oficinas de la Administración, bomberos, policía y servicios de seguridad", cuya edificabilidad sí quedará remitida a lo establecido por la Ordenanza Dotacional ZU-D debido a las particularidades de dichos usos.

La última ponencia de valores de carácter general para el municipio de Móstoles (Madrid) fue aprobada y publicada en julio de 2011 y entró en vigor en enero de 2012. Es la base de la última revisión catastral general del municipio.

La Ponencia de Valores de Catastro establece unos Valores de Repercusión del Suelo en función de las zonas de valor del municipio y de los diferentes usos; y también establece unos coeficientes de valor de las construcciones a aplicar al Módulo Básico de Construcción MBC del municipio en función de la tipología constructiva, antigüedad, calidades constructivas, etc.

El coeficiente de homogeneización, por definición, debe reflejar diferencias de valor entre usos dentro de la misma zona. La referencia idónea en ausencia de estudio de mercado líquido son los valores de repercusión por uso (VRC) de la Ponencia en la zona de valor correspondiente. Los valores de construcción sin embargo sirven para el valor catastral total (coste de reposición con coeficientes de edad, estado, calidad constructiva) pero no para homogeneizar usos. Por ello no se han tenido en cuenta en el cálculo, ya que contaminarían la comparación con rasgos del edificio que no son "uso". Para fijar los coeficientes de homogeneización entre usos se han utilizado exclusivamente los Valores de Repercusión por Uso.

La propia Ponencia de Valores del Catastro, que está elaborada con la metodología establecida en el RD 1020/1993, ya es en sí misma una homogeneización de usos, al fijar valores de repercusión en función de zonas de valor homogéneas y de usos.

La Ponencia de Valores Total del Municipio de Móstoles (2011) señala el Polígono Industrial Arroyomolinos como Polígono 005 y le asigna un Módulo Básico de Repercusión (MBR) de 800.00.



A continuación divide el municipio en Zonas de Valor, siendo el Pol. Ind. Arroyomolinos la Zona R39, asignando en ella diferentes Valores de Repercusión del Suelo en función de los diferentes usos del mismo:

| Uso | Industria | Comercio | Residencial | Equipamiento | Deporte | Recreo | Verde | Agua | Transporte | Industria | Comercio | Residencial | Equipamiento | Deporte | Recreo | Verde | Agua | Transporte |
|-----|-----------|----------|-------------|--------------|---------|--------|-------|------|------------|-----------|----------|-------------|--------------|---------|--------|-------|------|------------|
| R39 | 329.00    | 584.00   | 450.00      | 329.00       | 421.00  | 81.00  | 81.00 |      | 246.75     | 246.75    | 1.30     |             |              |         |        |       |      |            |

- El valor de repercusión base sería en este caso el del uso industrial por ser el uso genérico en el ámbito: 329.00 (=1)
- La Ponencia de Valores (art. 2.2.3.9) define el uso "Equipamientos, Dotaciones, Zonas verdes" y establece un procedimiento específico para valorar el "Suelo destinado a equipamientos y dotaciones", lo que acredita que se refiere al suelo dotacional de red pública y no a actividades privadas lucrativas -es por eso que su valor de repercusión es inferior incluso al del uso industrial-. Por ello, el valor de repercusión (VR) de Equipamiento (246,75 €/m²) es inadecuado para este análisis.
- A efectos de valor de repercusión debemos asimilar por tanto los usos permitidos para los que buscamos determinar un coeficiente de homogeneización que no establece el Plan General a alguno de los incluidos en la Ponencia de Valores. Por ello:
  - o Gimnasio (D-1): Funcionalmente es una actividad terciaria de carácter privado y comercial, abierta al público, que genera flujos de clientes y se rige por lógicas de mercado similares a las comerciales. La Ponencia de Valores de Móstoles para la zona R39 muestra un VR de suelo Comercial (584,00 €/m²) significativamente superior al Industrial (329,00 €/m²), reflejando una mayor rentabilidad esperada, patrón aplicable a un gimnasio. Por tanto asimilamos el uso de Gimnasio a un uso comercial.
  - o Docente (guarderías, centros de investigación, enseñanza no reglada) (DO-1, DO-4, DO-5): La misma lógica anterior sirve para este uso. Estas actividades operan como servicios privados en el mercado, atrayendo clientela de forma análoga al comercio. Su patrón de atracción de usuarios y de funcionamiento comercial justifican su asimilación al uso comercial a efectos de valor del suelo.



- Sanitario (consultorios, farmacias, ópticas) (S-2, S-3, S-4): un establecimiento de tipo sanitario de este tipo (clínica privada, consultorio) combina la prestación de un servicio profesional con una captación de clientes puramente comercial y de mercado. Por tanto, como en los casos anteriores, es asimilable, a efectos de uso de la Ponencia de Valores de Catastro, al uso comercial, por ser además el caso más desfavorable en comparación con el uso industrial.
- Servicios administrativos (oficinas de la Administración, bomberos, policía) (A-1, A-2, A-3): En este caso, las características de estos usos sí justifican que sean remitidos a la Ordenanza Dotacional ZU-D.



- Obsérvese que el coeficiente de homogeneización más alto (y por tanto el que penaliza más) en el Área Homogénea 11 es de 1.82 y se aplica a Comercio, Ocio y Hostelería, y es así en todas las Areas Homogéneas industriales. Se trata de un coeficiente en línea con el obtenido para los usos de equipamiento anteriores (1.82 frente a 1.77). En todo caso, dado que para el cálculo se han asimilado los usos de equipamiento al uso comercial a efectos de utilización de la Tabla de valores de Repercusión de la Ponencia de Valores de Móstoles, se opta finalmente por adoptar el mismo coeficiente de homogeneización de 1.82 que el Plan General define para los usos Comercio-Ocio-Hostelería en el Area Homogénea 11.

Téngase en cuenta que el propio Plan General en la descripción del Area Homogénea 11 dice explícitamente: "El uso predominante es el productivo industrial, si bien la revisión plantea la reconversión hacia usos productivos terciarios previos planes especiales". También dice explícitamente al respecto del A.H. 11: "La superficie de equipamientos es tan sólo 1.265 m<sup>2</sup>, lo que supone un estándar de 0,24 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c". Por tanto, si el Plan General tiene una intención urbanística de terciarizar el polígono Arroyomolinos y además deja claro que hay en el mismo una escasa implantación de usos de equipamiento, no parece coherente desincentivar los usos de equipamiento en el polígono con altos coeficientes de homogeneización que penalicen la edificabilidad para estos usos.

- Quedan así los nuevos coeficientes de homogeneización definidos por este Plan Especial:

| <i>Uso autorizado</i>                     | <i>Uso asimilado (Ponencia de Valores)</i> | <i>Valor residual industrial</i> | <i>Valor residual asimilado</i> | <i>Coeficiente de Homogeneización (en base a la Ponencia de Valores)</i> | <i>Coeficiente de Homogeneización adoptado</i> |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Gimnasio (D-1)                            | Comercial                                  | 329.00                           | 584.00                          | $584/329= 1.77$                                                          | <b>1.82</b>                                    |
| Docente (DO-1, DO-4, DO-5)                | Comercial                                  | 329.00                           | 584.00                          | $584/329= 1.77$                                                          | <b>1.82</b>                                    |
| Sanitario (S-2, S-3, S-4)                 | Comercial                                  | 329.00                           | 584.00                          | $584/329= 1.77$                                                          | <b>1.82</b>                                    |
| Servicios administrativos (A-1, A-2, A-3) | -                                          | -                                | -                               | -                                                                        | <b>Se remite a la Ordenanza ZU-D</b>           |

## 8. ADECUACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE IMPLANTACIÓN DE LOS NUEVOS USOS

Como ya se ha explicado anteriormente, existe una nave construida en la parcela de referencia. El promotor de este Plan Especial tiene intención de implantar una actividad de gimnasio en la misma. Sin embargo, como ya se ha explicado, el sentido de este Plan Especial es facilitar y agilizar la posterior implantación de usos terciarios en la parcela autorizados, y no sólo el de gimnasio. Con la aprobación de este Plan Especial quedan autorizados como usos compatibles en edificio exclusivo, todos los enumerados en el artículo 6 de este documento, además de los que ya autoriza la Ordenanza ZU-AE-3 sin necesidad de Plan Especial de Mejora Urbana.

Este Plan Especial define una Ordenanza, de aplicación sobre el ámbito de aplicación del mismo, que será por tanto de aplicación en la parcela de Calle Marcelino Camacho nº 43 de Móstoles. Dicha Ordenanza, ya definida en el artículo anterior, desarrolla la

Ordenanza ZU-AE-3 para este ámbito, incluyendo los usos mencionados como permitidos (ya sin necesidad de tramitación urbanística previa aparte de este Plan Especial), si bien en ningún caso contraviene o contradice dicha Ordenanza ZU-AE-3 ni el resto de estipulaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles.

### **SUPERFICIES EDIFICABLES PARA LOS USOS COMPATIBLES QUE QUEDAN AUTORIZADOS CON LA APROBACIÓN DEL PLAN ESPECIAL:**

- SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL: 2552.95 m<sup>2</sup>
- SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA DE C/ MARCELINO CAMACHO Nº 43: 2552.95 m<sup>2</sup>
- SUPERFICIE CONSTRUIDA PREEXISTENTE EN EL ÁMBITO: 1492.27 m<sup>2</sup> (amparada por Licencia)

| <i>Usos compatibles en edificio exclusivo que quedan autorizados por el presente Plan Especial:</i>                                                                                                                                                                     | <i>Edificabilidad</i>                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Del uso genérico "Estancia y Residencia":                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hotelero</li> </ul> </li> </ul>                                                                                 | 1,376 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                                                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Del uso genérico "Abastecimiento y Consumo":                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pequeño y mediano comercio</li> <li>• Hostelería y ocio</li> </ul> </li> </ul>                               | 0,824 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup><br>0,824 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Del uso genérico "Productivo":                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terciario Productivo y de Servicios</li> <li>• Comercio Industrial</li> </ul> </li> </ul>                                  | 1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup><br>1,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Del uso genérico "Equipamientos":                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deportivo: gimnasio</li> <li>• Docente</li> <li>• Sanitario</li> <li>• Servicios administrativos</li> </ul> </li> </ul> | 0,824 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup><br>0,824 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup><br>0,824 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup><br>según ZU-D |

Nota 1: Se estará a lo dispuesto por el artículo III.3.4 de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. sobre medición de la superficie computable a efectos de edificabilidad por ser esta una determinación estructurante.

Nota 2: La edificación existente amparada por licencia no excede la superficie máxima edificable para ninguno de los usos que quedan autorizados con la aprobación de este plan Especial.

Nota 3: No hay aumento de edificabilidad respecto de la vigente Ordenanza ZU-AE-3 en ninguno de los usos compatibles que se autorizan mediante este Plan Especial.



**FICHA URBANÍSTICA COMPARADA ENTRE ORDENANZA ZU-AE-3 DEL P.G.O.U. (vigente), Y ORDENANZA DE APLICACIÓN PARA EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL (nueva):**

- ÁMBITO: C/ Marcelino Camacho nº 43 (antes 33) (Móstoles)
- PLANEAMIENTO VIGENTE SOBRE EL ÁMBITO: Ordenanza ZU-AE-3 grado 1º, del P.G.O.U. de Móstoles (Abril 2009)

| Condiciones relativas a, | Ordenanza ZU-AE-3 grado 1º:                                                                                                                                                            | Nueva Ordenanza de aplicación en C/ Marcelino Camacho 43:                                                                                                            |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Alineaciones:</b>     | Las del plano de alineaciones del P.G.O.U.                                                                                                                                             | Las del plano de alineaciones del P.G.O.U.                                                                                                                           |
| <b>Altura máxima:</b>    | 12 m para uso industrial y 4 plantas, 16 m para el resto                                                                                                                               | 12 m para uso industrial y 4 plantas, 16 m para el resto                                                                                                             |
| <b>Edificabilidad:</b>   | 1.5 m2/m2 aplicado sobre la parcela inicial. Cuando el uso sea diferente del Industrial Pequeña o Mediana Empresa, la edificabilidad se deduce de la aplicación de los coeficientes de | 1.5 m2/m2 aplicado sobre la parcela inicial. Para los usos distintos al productivo que se autorizan con la aprobación de este Plan Especial, la edificabilidad será: |



|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | homogéinización del Área Homogénea                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Del uso genérico "Estancia y Residencia":               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hotelero: 1.376 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>- Del uso genérico "Abastecimiento y Consumo":               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pequeño y mediano comercio: 0.824 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li> <li>• Hostelería y ocio: 0.824 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>- Del uso genérico "Productivo":               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terciario Productivo y de Servicios: 1.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li> <li>• Comercio Industrial: 1.181 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>- Del uso genérico "Equipamiento y Servicios":               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deportivo (gimnasio): 0.824 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li> <li>• Docente: 0.824 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li> <li>• Sanitario: 0.824 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li> <li>• Servicios Administrativos: se remite a ZU-D</li> </ul> </li> </ul> |
| <b>Frente mínimo:</b>   | 20 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | El existente en el momento de aprobación del P.G.O.U. 2009                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Ocupación:</b>       | 70% para uso de industria, taller y almacenes, y 40% para el resto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 70%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Parcela mínima:</b>  | 750 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 750 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Retranqueos:</b>     | 5 m a lindero frontal y vía pública<br>3 m al resto de linderos<br>Se permite adosamiento con acuerdo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 5 m a lindero frontal y vía pública<br>3 m al resto de linderos<br>Se permite adosamiento con acuerdo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Usos permitidos:</b> | <p>Uso genérico: Productivo</p> <p>Usos pormenorizados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Predominante:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Antes de la aprobación de Plan Especial: industrial, talleres y almacenes residenciales</li> <li>- Con Plan Especial: Terciario productivo y Comercio industrial. Abastecimiento y consumo: comercio especializado incluido alimenticio</li> </ul> </li> <li>- <i>Compatibles en edificio exclusivo:</i></li> </ul> | <p>Los mismos que permite la Ordenanza ZU-AE-3 para el grado 1º, pero, mediante este Plan Especial, quedan autorizados directamente los siguientes usos compatibles en edificio exclusivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Del uso genérico "Estancia y Residencia":               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hotelero</li> </ul> </li> <li>- Del uso genérico "Abastecimiento y Consumo":               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comercio especializado incluido alimentario hasta 2500 m<sup>2</sup></li> <li>• Hostelería y ocio</li> </ul> </li> <li>- Del uso genérico "Productivo":</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Del uso genérico Estancia y Residencia (previo Plan Especial):             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Hotelero</li> </ul> </li> <li>- Del uso genérico Abastecimiento y Consumo (previo Plan Especial):             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Comercio especializado incluido alimentario hasta 2500 m2</li> <li>o Hostelería y Ocio</li> </ul> </li> <li>- Del uso genérico Productivo:             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Terciario productivo y de servicios (previo Plan Especial)</li> <li>o Comercio industrial (previo Plan Especial)</li> <li>o Abastecimiento de combustibles (previa autorización de la Comisión de Gobierno Municipal)</li> </ul> </li> <li>- Del uso genérico Equipamientos (previo Plan Especial):             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Deportivo: gimnasio</li> <li>o Docente: guarderías al servicio del polígono, centros de enseñanza relacionados con el uso genérico del polígono, centros de investigación, centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares.</li> <li>o Sanitario: dispensarios, consultorios, oficinas de farmacia y centros ópticos</li> <li>o Servicios administrativos: oficinas de la Administración, bomberos, policía y servicios de seguridad</li> </ul> </li> <li>- Del uso genérico Red Vial: aparcamientos</li> <li>- Del uso genérico Infraestructuras: servicios urbanos, centros de transformación</li> <li>- Centros de Servicios (previo Plan Especial) en los que, además de los anteriores, se autorizan en edificio</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terciario Productivo y de Servicios</li> <li>• Comercio Industrial</li> <li>• Abastecimiento de combustibles (previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal)</li> </ul> <p>Del uso genérico "Equipamientos":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deportivo: gimnasio</li> <li>• Docente: guarderías al servicio del polígono, centros de enseñanza relacionados con el uso genérico del polígono, centros de investigación, centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares</li> <li>• Sanitario: dispensarios, consultorios, oficinas de farmacia y centros ópticos</li> <li>• Servicios administrativos: oficinas de la Administración, bomberos, policía y servicios de seguridad</li> </ul> <p>Centros de servicios en los que, además de los usos antes explicitados, se autorizan en edificio exclusivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pequeño y mediano comercio</li> <li>• Hostelería y ocio</li> </ul> |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                          |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <i>exclusivo pequeño y mediano<br/>comercio, hostelería y ocio<br/>- Además se definen en la ordenanza<br/>diversos usos compatibles<br/>compartidos</i> |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

Nota 1: No hay aumento de edificabilidad respecto de la vigente Ordenanza ZU-AE-3 en ninguno de los usos compatibles que se autorizan mediante este Plan Especial.

Nota 2: La ocupación y el frente mínimo de parcela son determinaciones pormenorizadas de acuerdo a la Ley del Suelo, y por ello el Plan Especial es una figura de desarrollo pormenorizado competente para su modificación.

## **PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN DE USO DEPORTIVO EN LA PARCELA:**

La sociedad promotora de este Plan Especial (Hypro Training S.L.) ha arrendado la nave sita en C/ Marcelino Camacho nº 43 con el fin de implantar en ella una actividad deportiva de gimnasio.

El fin de este Plan Especial es el de autorizar todos los usos pormenorizados en edificio exclusivo que permite la ordenanza ZU-AE-3 previa aprobación de un Plan Especial que garantice que los mismos son compatibles funcionalmente con el entorno. No se trata por tanto de limitar el Plan Especial a la justificación de la idoneidad del uso Deportivo en la parcela sino ampliarlo a todos los usos antedichos y entre los cuales se incluye dicho uso deportivo.

En todo caso, para la implantación de una actividad de gimnasio, se deberá justificar en los subsiguientes proyectos técnicos necesarios el cumplimiento de la Nueva Ordenanza de Aplicación que se establece en este Plan Especial para la parcela que constituye su ámbito de aplicación.

De acuerdo con dicha Nueva Ordenanza de Aplicación:

1. La implantación de dicho uso no va a suponer la superación del 49% de la superficie edificada en la manzana que es susceptible de ser destinada a usos compatibles diferentes al uso predominante, como se ha justificado anteriormente en esta Memoria.
2. El uso Gimnasio está permitido como uso pormenorizado en edificio exclusivo. La ordenanza ZU-AE-3 autoriza este uso de Gimnasio previo Plan Especial. El uso de "Gimnasio" se incluye dentro de la categoría D-1 "Instalaciones sin espectadores" del Uso Pormenorizado "Deportivo", a su vez perteneciente al uso genérico "Equipamientos y Servicios". Por tanto es un uso que queda autorizado con la aprobación de este Plan Especial.
3. El uso de Gimnasio se implantará en la nave existente en la parcela y que está amparada por licencia. El cuadro siguiente justifica el cumplimiento de las Determinaciones de Volumen que establece la Nueva Ordenanza de Aplicación en el ámbito de la parcela de C/ Marcelino Camacho 43 y que son de aplicación a dicho uso:

| <i>Condiciones relativas a,</i> | <i>Nueva Ordenanza de Aplicación en C/ Marcelino Camacho 43:</i>                                                                                                                                                               | <i>Condiciones de la nave existente en la parcela:</i>                                                                                               |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Alineaciones:</b>            | Las del plano de alineaciones del P.G.O.U.                                                                                                                                                                                     | Las del plano de alineaciones del P.G.O.U. No se modifican.                                                                                          |
| <b>Altura máxima:</b>           | 12 m                                                                                                                                                                                                                           | 8.5 m                                                                                                                                                |
| <b>Edificabilidad:</b>          | El Plan Especial establece un coeficiente de homogeneización de 1.82 para el uso deportivo autorizado, ya que dicho coeficiente no está fijado por el P.G.O.U. Por tanto, edificabilidad: 0.824 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | La actividad se implantará en la nave existente, que tiene 1492.27 m <sup>2</sup> edificados, es decir, consume 0.709 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| <b>Frente mínimo:</b>           | El existente                                                                                                                                                                                                                   | El existente (10.40 m)                                                                                                                               |
| <b>Ocupación máxima:</b>        | 70%                                                                                                                                                                                                                            | 51.3% (1310.44 m <sup>2</sup> )                                                                                                                      |

|                                           |                                                                                                                        |                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Parcela mínima:</b>                    | 750 m <sup>2</sup>                                                                                                     | La existente (2552.95 m <sup>2</sup> )                                                                                                        |
| <b>Retranqueos:</b>                       | 5 m a lindero frontal y vía pública<br>3 m al resto de linderos<br>Permitido adosamiento con acuerdo entre colindantes | A vía pública: 50 m.<br>A lindero frontal: 10.82 m.<br>A lindero lateral 1: 0 m<br>A lindero lateral 2: 5.15 m.<br>A lindero trasero: 5.15 m. |
| <b>Dotación de plazas de aparcamiento</b> | 1.5 plz/100 m <sup>2</sup> construidos.<br>(es más desfavorable que el estándar por uso)                               | 1492.27 / 100 x 1.5 = 22.38<br>22 plazas (ver plano)                                                                                          |

### ACCESO DE BOMBEROS

Al ser una actividad distinta de la industrial, deberá cumplir lo estipulado al respecto por el Código Técnico de la Edificación DB-SI (y por el RSCIEI), lo cual quedará justificado en los proyectos técnicos correspondientes.

- De acuerdo con el art 1.2.1 del SI-5, no es necesario un Espacio de Maniobra por ser un edificio con altura de evacuación descendente inferior a 9m.
- Por tanto, la aproximación de vehículos de bomberos se producirá a través de la calle Marcelino Camacho y el acceso al interior de la parcela y hasta el edificio se producirá a pie.
- No obstante, y dada la posición de la edificación respecto de la calle, a 55 m. de esta, se habilita un acceso para vehículos de bomberos a la parcela hasta un espacio de maniobra, tanto de bomberos como de vehículos de bomberos, que cumple las condiciones establecidas en capítulo 1 del SI-5:
  - o Vial de entrada a la parcela de anchura superior a 3.5 m.
  - o Espacio de maniobra de anchura superior a 5 m.
  - o Separación del espacio de maniobra a la fachada del edificio nula (llega a la fachada), y por tanto inferior a 23 m.
  - o Distancia del espacio de maniobra a la entrada al edificio inferior a 30 m.
  - o Pendiente inferior a 10%
  - o Resistencia a punzonamiento del suelo: 100 kN sobre 20 cm



- Existe espacio suficiente para la maniobra de los vehículos de extinción en la zona de maniobra.

(en los planos de este Plan Especial se incluye un esquema de cumplimiento de estas condiciones en la parcela).

Por consiguiente, la nave actualmente existente en la parcela de C/ Marcelino Camacho 43, es apta para la implantación del uso de gimnasio tras la aprobación de este Plan Especial siempre y cuando se justifique en los proyectos técnicos específicos a realizar posteriormente el cumplimiento de las estipulaciones de este Plan Especial y demás normativa de aplicación.



## 9. CONSECUENCIAS SOCIALES Y URBANAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS NUEVOS USOS

Como ya se ha justificado anteriormente, el principal objetivo de este Plan Especial es analizar la compatibilidad de los nuevos usos cuya autorización se propone con las actividades del entorno.

La parcela que constituye el ámbito territorial de aplicación de este Plan Especial pertenece al Polígono Industrial Arroyomolinos. El Polígono de Arroyomolinos, preexistente al periodo de mayor crecimiento de la ciudad de Móstoles, se encuentra al suroeste del núcleo urbano y queda inserto en la trama residencial (su origen se remonta a 1967). Es el único polígono industrial de la ciudad realmente interior al núcleo urbano por lo que tiene singularidades respecto al resto.

Actualmente está prácticamente consolidado y colmatado, con 350.000 m<sup>2</sup> de suelo ocupado respecto a 9.000 m<sup>2</sup> de suelo vacante. Es un polígono con un peso muy



importante en el municipio, y en él se concentra aproximadamente un 30 % del total de empresas instaladas en Móstoles. La mayor parte de su tejido productivo está formado por pequeña empresa (94 %) frente al 4 % de mediana empresa y el 1 % de gran empresa. La actividad dominante en el polígono es la fabricación (60 %) seguida por el comercio mayorista (18 %) y los servicios (14 %).



El modelo territorial que define el Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles señala la intención de ir paulatinamente trasladando las industrias existentes en la trama urbana, tanto las dispersas y aisladas como las de este Polígono, a localizaciones más adecuadas tratando de mantener las actividades y los puestos de trabajo. En el caso concreto del Polígono Arroyomolinos, en que se localiza la parcela a que hace referencia este Plan Especial, el P.G.O.U. pretende una progresiva y ordenada terciarización del polígono que no suponga cierre de actividades ni impactos negativos en el entorno. Se plantea la reconversión del polígono, envejecido y demasiado empotrado en la trama urbana central, desde los tradicionales usos productivos industriales a usos productivos terciarios, y ello acompañado de intervenciones locales que permeabilicen su trazado viario y peatonal y le de continuidad desde y hacia las áreas residenciales que lo circundan. El proceso urbanístico de terciarizar espacios industriales es actualmente frecuente y su éxito está probado en numerosas experiencias dentro y fuera de la Comunidad de Madrid.

La presencia en la trama urbana del Polígono Industrial de Arroyomolinos, como localización de industria tradicional, genera impactos negativos en el funcionamiento de la ciudad sobre todo en cuanto a su compatibilidad con las áreas residenciales. Por tanto, la paulatina terciarización de los usos alojados en el Polígono irá produciendo efectos positivos como los siguientes:

- Al ir desapareciendo la presencia y movimiento de vehículos pesados y de gran tamaño en el interior del municipio ligados al funcionamiento del polígono, y también los procesos de maniobra, carga y descarga de los mismos en las calles del propio polígono y limítrofes, **el tráfico se verá beneficiado** muy especialmente en el entorno próximo del polígono pero también en todo el

municipio al **descongestionarse de camiones los itinerarios de llegada y salida del polígono utilizados por estos y las inmediaciones de este.**

- El Polígono Arroyomolinos está en la actualidad segregado funcionalmente del resto del casco urbano, ya que las actividades de industria tradicional son en general incompatibles con la residencia, por lo que constituye una frontera, un límite, una barrera que rompe la continuidad espacial y funcional de la ciudad. La inserción progresiva de actividades terciarias múltiples, como los que aquí se proponen, irá generando lazos funcionales de la ciudad con el interior del Polígono **deshaciéndose poco a poco esa condición de isla y permeabilizando y reconectando el entorno**, ya que evidentemente los usos terciarios son mucho más compatibles con los usos residenciales que los industriales, generándose incluso complementariedades y sinergias importantes.
- **Se sustituyen actividades que emiten y generan residuos contaminantes** (gaseosos, sólidos, acústicos) por su propia dinámica productiva, por actividades limpias, con lo que la implantación de nuevos usos terciarios en el Polígono, como el que se propone, es beneficioso para el ambiente en todos los sentidos.
- La acogida de actividades terciarias en el polígono no sólo elimina la percepción social negativa que tiene residir en zonas limítrofes o muy próximas a áreas industriales por ser un aspecto negativo para la calidad de vida urbana y que resta atractivo a esas zonas residenciales, sino que **revaloriza económica y socialmente todo el entorno cercano** por la presencia de un nuevo foco comercial o terciario en general.

Por otro lado, desde el punto de vista económico, es un hecho que la propia lógica mercantil está llevando a una creciente interrelación entre sectores y a una ocupación mixta de los espacios tradicionalmente industriales. Esta dinámica es fruto de cambios en la estructura general de la actividad económica, donde el terciario ha crecido con mucha más intensidad, tanto en ocupación laboral como en demanda de espacio,

encontrando sentido y beneficio a nuevas localizaciones hasta ahora poco apreciadas para estos usos, como los polígonos industriales. Todo apunta a que esta tendencia se mantendrá en el futuro. Por tanto, la terciarización del Polígono de Arroyomolinos es un **elemento económicamente dinamizador**, tanto a escala de proximidad, en el entorno más próximo como a escala de ciudad.

En resumen, la relocalización de industrias situadas en el Polígono de Arroyomolinos, actualmente enquistado en el interior de la trama urbana, mediante una progresiva terciarización del mismo es positiva para la su integración y articulación en la ciudad, y también es positiva para la dinamización económica y social de la zona, ya que genera procesos urbanos en que **la vida urbana penetra en los espacios productivos interrelacionándose y mezclándose.**

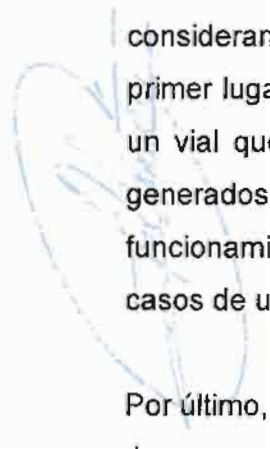


En el caso particular que analiza este plan Especial en Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes 33), la manzana en que se encuentra presenta frente directo a la trama residencial de la ciudad, si bien la parcela en cuestión es interna a la manzana y no tiene frente a zona residencial. El polígono es hasta ahora una isla dentro de la trama urbana, funcionalmente segregada de la vida urbana. A medida en que se va suprimiendo la actividad industrial pura y se vaya terciarizando, se van recuperando las vías del polígono que lindan con la trama residencial para la ciudad, como Paseo Arroyomolinos y Calle Moraleja de Enmedio, ya que se va liberando del tráfico de camiones y de las operaciones de carga y descarga. Este proceso ya está iniciado y los resultados son evidentes sobre todo por el efecto de integración del polígono, antes segregado y encapsulado, al resto de la ciudad. Estas implantaciones terciarias puntuales dentro del polígono **van a introduciendo movimientos, itinerarios peatonales y rodados, focos de actividad, antes inexistentes, que penetran en el interior del polígono y lo cosen a la vida urbana.**

La alta compacidad urbana de Móstoles y su densidad de población hace que esté especialmente arraigado y tenga especial importancia el comercio de proximidad, el comercio especializado cercano, hecho que influye en el uso de la ciudad y favorece la movilidad peatonal frente a la rodada, reforzando así la vida comunitaria o de vecindario. La progresiva terciarización del polígono, en la que se inscribe este Plan

Especial, abunda por tanto en estos factores positivos ya que **se integra dentro de la red de comercio de proximidad de la zona.**

En conclusión, consideramos que la inserción de cualquiera de los usos cuya autorización propone este Plan Especial en la localización propuesta **no sólo es compatible funcionalmente con los usos residenciales próximos sino muy beneficiosa por las complementariedades que genera y por la contribución que va a tener a la recuperación del Polígono Arroyomolinos para la ciudad y a la recualificación y revalorización económica y urbana del entorno más próximo al mismo.**



En cuanto a su compatibilidad con los usos industriales remanentes en el Polígono, consideramos que ninguno de los usos propuestos supone ningún tipo de conflicto, en primer lugar porque no se encuentra en el interior del mismo sino en su perímetro, en un vial que lo separa de las zonas residenciales colindantes, por lo que los flujos generados por la presencia de la nueva actividad no afectarán en modo alguno al funcionamiento habitual del polígono, y en segundo lugar porque se trata en todos los casos de usos compatibles con el uso industrial de un modo natural.

Por último, de acuerdo con lo que establece el P.G.O.U., se resuelven las necesidades de aparcamiento asociadas a la nueva actividad dentro de la propia parcela, por lo que tampoco habrá conflicto en este sentido ni con el tráfico común de la zona ni con el tráfico específico interior del polígono.

Desde el punto de vista socio-laboral, cualquiera de los nuevos usos propuestos como autorizados por este Plan Especial se implantan sobre una parcela sin uso, por lo que su implantación no sustituye a otra existente sino que supondrá la creación de puestos de trabajo netos.



## 10. MEDIDAS CORRECTORAS Y DE ADECUACIÓN

Justificada la idoneidad de los usos cuya implantación se propone autorizar mediante este Plan Especial, tanto desde el punto de vista normativo y legal como desde el punto de vista funcional, social, de tráfico y acústico, se estima que no es necesaria ninguna medida correctora o de adecuación especial y que desde el punto de vista urbanístico es posible la instalación de dichos usos en la parcela de referencia, siempre y cuando se cumpla con la normativa urbanística que le es de aplicación y con las condiciones generales del uso propuesto.



Desde el punto de vista acústico (ver Estudio Acústico en Anexos), teniendo en cuenta los resultados obtenidos a través de la modelización acústica, se puede determinar que los niveles sonoros de inmisión de ruido en el ambiente exterior que se producirán como consecuencia de las instalaciones y la actividad de cualquiera de los usos a que se refiere este Plan Especial en la parcela de referencia, se encuentran dentro de los valores máximos establecidos en la normativa vigente y no incrementan significativamente los valores existentes en la actualidad, por lo que no será necesario implementar medidas correctoras.

No obstante, y tal y como se recoge en el articulado de la nueva Ordenanza de Aplicación en el ámbito, la mayoría de los usos incluidos en el Uso Genérico "Equipamientos y Servicios" que quedan autorizados en el ámbito con la aprobación del presente Plan Especial, están clasificados por la legislación acústica con sensibilidad acústica mayor a la existente en la actualidad en el polígono industrial. Por ello, se deberá tener en cuenta la necesidad de protección acústica de las áreas destinadas a los citados usos del suelo, mediante la incorporación de las medidas preventivas y/o correctoras correspondientes, con el objeto de que se cumplan los valores objetivo y límite establecidos, según los casos, y en el exterior e interior de las edificaciones.



En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivos 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.

Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dB(A) los valores objetivos aplicables a cada una de las áreas implicadas.

De conformidad con el artículo 16 del Real Decreto 1367/2007, en áreas urbanizadas existentes, cuando en el espacio interior de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales, se superen los valores límite (valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II) se les aplicará como el objetivo de calidad acústica alcanzar los valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II.



## 11. PLAN DE ETAPAS

El ámbito de actuación de este Plan Especial se limita a una única parcela y estará gestionado por una propiedad única. Por lo tanto se desarrollará en una **única etapa** y tendrá una gestión privada. La realización de las obras necesarias para la implantación de una actividad de uso permitido se condiciona a la aprobación definitiva de este Plan Especial y a la posterior obtención de la licencia municipal de obras.

## 12. DISPOSICIÓN FINAL

Con la presente Memoria y demás documentos que se acompañan, el arquitecto que suscribe, considera suficientemente definido este Plan Especial en Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes 33), de Móstoles, que se redacta en cumplimiento del P.G.O.U.

(2009) de Móstoles para justificar la adecuación y compatibilidad con el entorno de las actividades terciarias cuya autorización se propone.

Madrid, Diciembre de 2024.

Fdo. El Arquitecto,

Fdo. La Propiedad,

PINA  
ARENAS  
JUAN JOSE

Juan José Pina Arenas,  
col. 10012

Mario Salnz Pérez, en representación de  
Hypro Training s.l.





## - ANEXOS



## ANEXO 0. RESUMEN EJECUTIVO

## **RESUMEN EJECUTIVO**

De acuerdo con el artículo 56 bis de la Ley 9/2001 (Comunidad de Madrid) y con el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, se redacta el siguiente **Resumen ejecutivo** del Plan Especial referido a la **parcela de Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes 33). Pol. Ind. Arroyomolinos (Móstoles)**.

### **1) Delimitación del ámbito donde la ordenación proyectada altera la vigente, plano de situación y alcance de la alteración**

**Ámbito:** Parcela sita en C/ Marcelino Camacho nº 43 (antes 33), Polígono Industrial Arroyomolinos, Móstoles (ref. catastral 5824716VK2652S0001UJ), con **superficie de 2.552,95 m<sup>2</sup>**. El ámbito y sus linderos se describen en la Memoria (coordenadas UTM y linderos) y se representan en los Planos 1, 2, 3, 4, 5 y 7, incluyendo la delimitación georreferenciada del ámbito.

**Ordenación vigente:** PGOU de Móstoles (2009), Área Homogénea 11, Ordenanza ZU-AE-3 (Grado 1º). Régimen de usos: predominante productivo y usos compatibles en edificio exclusivo que, en su caso, requieren Plan Especial para garantizar la compatibilidad funcional con el entorno.

**Alcance de la alteración:** El Plan Especial incluye Nueva Ordenanza de Aplicación en la parcela que constituye el ámbito de aplicación del mismo. Dicha nueva ordenanza no modifica determinaciones estructurantes del planeamiento general. Limita su efecto a la pormenorización de usos en la parcela citada, autorizando en edificio exclusivo los usos compatibles expresamente previstos por la ZU-AE-3, previa justificación de su compatibilidad acústica, funcional, social y de tráfico. Se justifica en la Memoria que con la aplicación de este Plan Especial no se supera el 51% de la edificabilidad que debe ser destinada al uso genérico productivo.

**Usos que se autorizan con el Plan (compatibles en edificio exclusivo, según ZU-AE-3):**

- **Estancia y residencia:** Hotelero.
- **Abastecimiento y consumo:** Comercio especializado (incluido alimentario, hasta 2.500 m<sup>2</sup>), Hostelería y ocio.



- **Productivo:** Terciario productivo y de servicios; Comercio industrial; Abastecimiento de combustibles (con autorización municipal específica).
- **Equipamientos:** Deportivo (gimnasio); Docente (guarderías al servicio del polígono, centros de enseñanza vinculados al uso genérico del polígono, investigación y formación, ensayos musicales y estudios de grabación); Sanitario (dispensarios, consultorios, farmacia y óptica); Servicios administrativos (oficinas de la Administración, bomberos, policía y seguridad).

**Situación física y antecedentes:** Parcela con acceso desde C/ Marcelino Camacho, con nave industrial existente (uso previo de artes gráficas y manipulado) sin actividad desde 2023. Existe arrendamiento de 50 m<sup>2</sup> para infraestructuras de telecomunicaciones (torreta y caseta), vigente hasta 2044.

## **2) Compatibilidad urbana, ambiental y funcional**

**Compatibilidad con el entorno:** El Plan acredita que la terciarización ordenada en esta parcela mejora la compatibilidad del polígono interior con el tejido residencial circundante, reduce impactos asociados a tráfico pesados y dinamiza el entorno económico local, en línea con los objetivos de la legislación básica estatal y con la función asignada a los Planes Especiales por la Ley 9/2001, así como con las intenciones urbanísticas del propio P.G.O.U. de Móstoles.

**Tráfico y movilidad:** Se incorpora **Estudio de Tráfico** y análisis de accesibilidad viaria y de aparcamiento para escenarios de uso (por ejemplo, uso deportivo en nave existente). La sustitución de tráfico industriales por tráfico asociados a usos terciarios y dotacionales resulta asumible en la red local, sin afecciones significativas a la capacidad de la malla viaria del entorno.

**Ruido:** Se acompaña **Estudio acústico** (metodología y verificación) que contrasta estado preoperacional y postoperacional, compara con los objetivos de calidad acústica de la Ordenanza Municipal y de la normativa estatal (RD 1367/2007 y RD 1038/2012). Se prevén, de ser necesarias, medidas correctoras para asegurar el cumplimiento en áreas y periodos día/tarde/noche.

**Servicios urbanos e infraestructuras:** Al tratarse de ámbito puntual sin incremento de aprovechamiento urbanístico ni de parámetros edificatorios, no se generan demandas estructurales adicionales sobre redes generales. Cualquier adecuación

interior o conexión se resolverá en fase de licencia, conforme a condicionantes sectoriales.

**Sostenibilidad económica:** Se incorpora **Memoria de Sostenibilidad Económica** (Anexo 13), en los términos del artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, ponderando el impacto en Haciendas Públicas por implantación y mantenimiento de infraestructuras y prestación de servicios, y la suficiencia de suelo productivo.

### **3) Suspensión de la ordenación o de procedimientos de ejecución (art. 56 bis LSCM)**

**No se propone suspensión** de la ordenación vigente ni de procedimientos de ejecución en ningún ámbito, por lo que no procede fijar duración de suspensión.

### **4) Síntesis jurídica y procedimental**

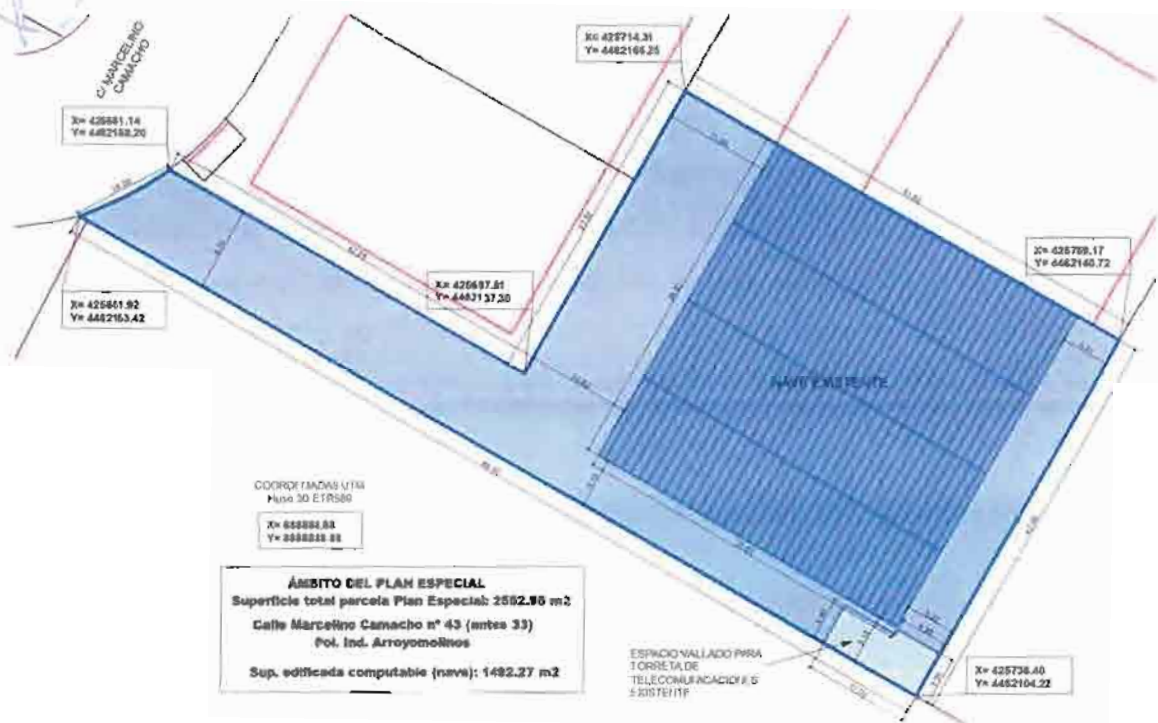
El Plan Especial se ajusta a la función y contenido pormenorizado propios de esta figura, sin alterar determinaciones estructurantes ni parámetros básicos del PGOU; actúa exclusivamente sobre el régimen de usos pormenorizados de la parcela, con justificación de compatibilidad y acompañando la documentación sectorial exigible (acústica, tráfico, sostenibilidad, accesibilidad, suelos potencialmente contaminados, igualdad, telecomunicaciones).

**Conclusión:** La alteración introducida por el Plan se circunscribe a autorizar, en la parcela de C/ Marcelino Camacho nº 43, los usos compatibles en edificio exclusivo previstos por la Ordenanza ZU-AE-3, demostrando su compatibilidad urbana, ambiental y funcional, sin modificación de determinaciones estructurantes, sin contravenir la ordenanza ZU-AE-3, y sin suspensión de ordenación. Se aporta plano de delimitación del ámbito y de alcance de la alteración.

## PLANO DE SITUACIÓN:



## PLANO DE ALCANCE Y GEORREFERENCIACION DEL ÁMBITO:





## ANEXO 1. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE ESTADO ACTUAL





Vista desde el exterior de la parcela. Entrada a la misma



Paso de entrada a la nave existente (es la del fondo)





Vista de la fachada nort oeste de la nave existente



Vista interior de la crujía noreste desde la puerta de entrada



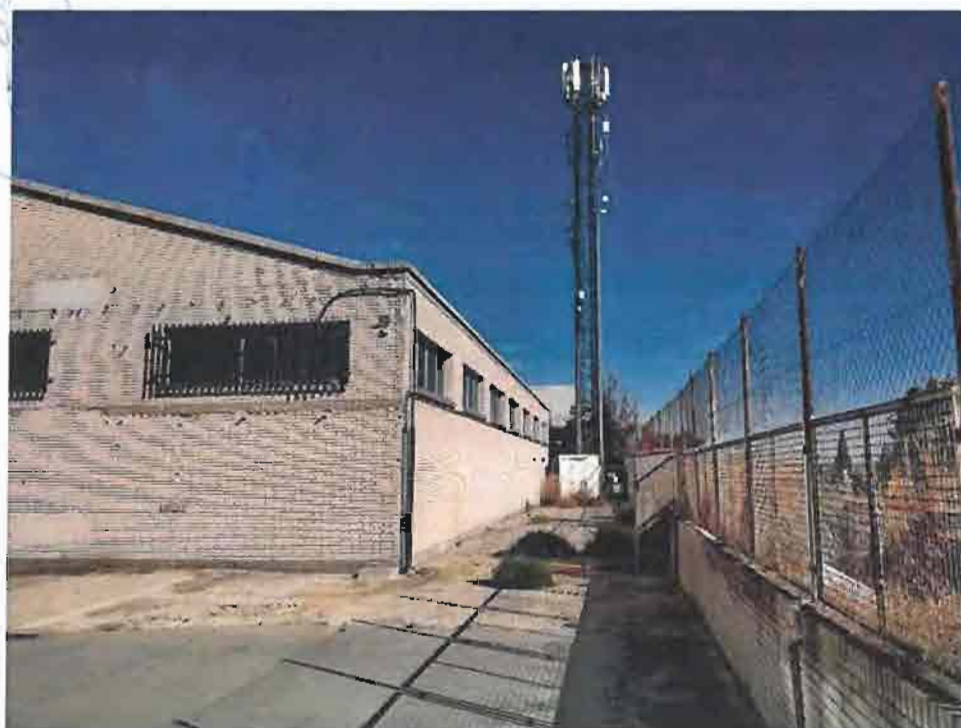
Vista interior de la crujía suroeste con la paredes de separación de ambas crujías



Vista interior de la crujía suroeste desde la entreplanta interior



Vista interior de la crujía noreste hacia la puerta de entrada a la nave



Vista exterior de la fachada lateral suroeste y de la torreta de telecomunicaciones existente en el espacio de retranqueo lateral



## ANEXO 2. FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA OBJETO DEL PLAN ESPECIAL







## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5824716VK2652S0001UJ

### Datos de identificación del inmueble

Localización:  
CL MARCELINO CAMACHO 33  
28938 MOSTOLES (MADRID)

Clase: URBANO  
Uso principal: Industrial  
Superficie construida: 1.577 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 1974

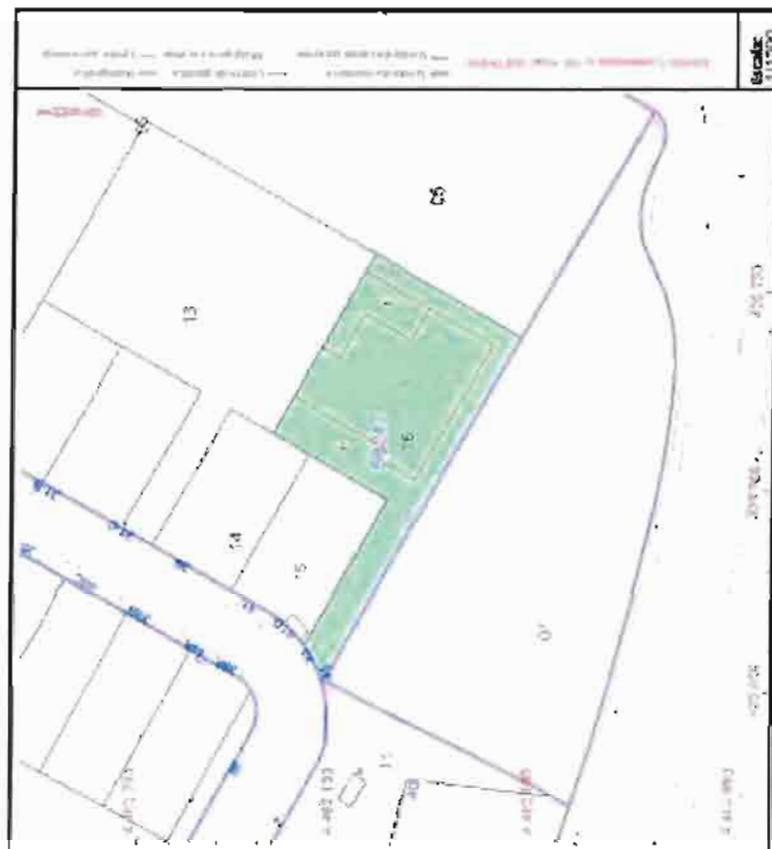
### CONSTRUCCIÓN

Destino:  
INDUSTRIAL  
OFICINA  
OFICINA

| Escalera/Planta/Puerta | Superficie ap |
|------------------------|---------------|
| 0001                   | 1.111         |
| 0002                   | 233           |
| 0003                   | 233           |

### Parcela

Superficie gráfica: 2.930 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Madrid, 27 de Agosto de 2024





### ANEXO 3. NOTA SIMPLE. REGISTRO DE LA PROPIEDAD



## REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÓSTOLES Nº 3

ANA MARÍA ARAIZ RODRÍGUEZ, REGISTRADORA TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD MOSTOLES NUMERO TRES, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, CERTIFICO que:

Este folio forma parte del siguiente documento:

### Datos del documento:

Asiento: 1165 Diario: 2025 Número de entrada: 2430/2025

Fecha de presentación: veintisiete de mayo del año dos mil veinticinco

Hora: 13:16

Notario autorizante: Don Ausencio José Santos Martín, con residencia en Barcelona

Fecha del documento: veintisiete de mayo del año dos mil veinticuatro

Número de protocolo: 904/2024

Código Registral Único (C.R.U.): 28123000376053

Incidencias más relevantes del procedimiento registral: PRESENTADO 27/05/2025, PENDIENTE DE LIQUIDAR 27/05/2025, LIQUIDADO 27/05/2025

Previo calificación del documento reseñado, y tras examinar los antecedentes del Registro, se ha practicado la inscripción 30ª de la finca número 17524 de Mostoles Secc.02, en virtud de la cual ha quedado inscrito el dominio de la misma a favor de GASTRONOMIA LAS MURALLAS S.L., por el título de compraventa.

Asimismo se ha hecho constar por nota al margen de la inscripción, la afección al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Se ha cumplido la obligación de aportar la referencia catastral establecida en la Ley 13/1.996, de 30 de Diciembre.

La finca no se encuentra coordinada con el Catastro en los términos establecidos en la Ley 13/2015.

No se ha cumplido con la obligación de incorporar el certificado de eficiencia energética, establecida en el Real Decreto 235/2013 de 5 de Abril.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 Bis de la Ley Hipotecaria, simultáneamente al despacho del documento, se expide certificación electrónica en extracto y con información estructurada de la nueva situación registral vigente de cada finca resultante tras la práctica de los nuevos asientos.

El contrato objeto del precedente documento queda sujeto a los efectos de la Ley 7/98 de 13 de Abril, sobre condiciones generales de contratación. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los tribunales.

El acceso al contenido de los Libros del Registro se realizará por el procedimiento, forma, contenido y requisitos establecidos en los art. 222 y 222 Bis de la Ley Hipotecaria, previa aprobación por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del modelo informático de consulta y requisitos técnicos para ello. Estando por lo tanto pendiente de desarrollo reglamentario no existe ninguna causa propiamente técnica que impida dicho acceso, desde este Registro.

Aplicación Ley 2/1989, de 13 de Abril, de Tasas y Precios Públicos, y Real Decreto 1427/1989, de 17 de Noviembre

Honorarios: Según minuta

Números de Arancel aplicados: 1, 2, 3 y 4. Base: Declarada en el

Pág. 1 de 2



documento. Minuta nº:

#### INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

**Responsable del Tratamiento:** Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

**Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

**Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

**Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

**Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

**Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales, salvo en su caso, el suministro de la publicidad formal.

**Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos pueden proceder: del propio interesado, representante, representante legal, Gestorías/Aseorías, otros Registros, Notarios y Jueces, Administraciones Públicas.

**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ANA MARÍA ARAIZ RODRÍGUEZ registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD MOSTOLES NUMERO TRES a día once de junio del dos mil veinticinco.



(\*) C.E.V. : 22812308FB703A61

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/cev>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Pág: 2 de 2



C.E.V. : 22812308FB703A61



## CERTIFICACIÓN REGISTRAL

ANA MARIA ARAIZ RODRIGUEZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD MOSTOLES NUMERO TRES, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria CERTIFICO:

### DATOS DE LA FINCA

Finca: 17524  
Municipio/Sección: MÓSTOLES SECC.02  
CRU: 28123000376053

Estado constructivo: Obra nueva terminada  
VPO: No

### Descripción literal de la finca

URBANA: UNO. PARCELA DOS situada en el Paraje conocido como Pedazo de los Pocillos o La Barca, actualmente Polígono Industrial Arroyomolinos-I, calle C, sin número, actualmente MARCELINO CAMACHO, 33, en Móstoles, de forma irregular con una superficie de dos mil quinientos cincuenta y dos metros y noventa y cinco decímetros cuadrados, con NAVE construida sobre la parcela que ocupa una superficie de mil trescientos trece metros con setenta decímetros cuadrados, con construcción interior para oficinas, y con los siguientes linderos: al noroeste curvilíneo con un arco de circunferencia de diez metros con sesenta y tres centímetros de longitud y de treinta metros de radio, con calle "C"; al noreste rectilíneo de cuarenta y un metros y noventa y cinco centímetros, con parcela 6 -segregada-; al noroeste rectilíneo de veintidós metros con noventa centímetros, con parcela 6 -segregada-; al Noroeste rectilíneo de diez metros cuarenta centímetros, con parcela 5 -segregada-; al noreste rectilíneo de cincuenta y un metros y cincuenta y cinco centímetros, con parcela 1 -segregada-; al sudeste rectilíneo de cuarenta y dos metros, con una parcela que ocupan los servicios de limpieza del Ayuntamiento con acceso por el número veinte de la calle "E"; y al sudoeste rectilíneo de noventa y nueve metros y cincuenta y dos centímetros, con una zona verde de uso común. Le asignan una cuota en el total valor del inmueble del que forma parte del tres enteros doscientas treinta y seis milésimas por ciento.

### Datos catastrales

Referencia Catastral: 5624716VK2652S000107

### Coordinación de la finca con catastro

Estado coordinación: No Coordinada

### TITULARIDAD

#### Datos titular

|                  |                                                 |
|------------------|-------------------------------------------------|
| Titular:         | GASTRONOMIA LAS MURALLAS S.L., C.I.F. B80343890 |
| Porcentaje:      | 100,000000 %                                    |
| Tipo derecho:    | Pleno dominio                                   |
| Título:          | COMPRAVENTA                                     |
| Asiento:         | Inscripción 30 de fecha 11/06/2025              |
| Protocolo:       | 901                                             |
| Fecha documento: | 27/05/2024                                      |
| Notario:         | AUSENCIO JOSÉ SANTOS MARTÍN                     |



C.S.V. : 2281231250136845

Pág: 1 de 8



ANEXO 4. ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE LA  
PARCELA





**AUSENCIO JOSÉ SANTOS MARTÍN**  
**NOTARIO**  
Rambla Catalunya, 105, 2º, 2ª  
08008 BARCELONA  
93 159 22 67 93 159 21 66  
notaria@notariarambla105.es  
www.notariarambla105.es

## ES COPIA SIMPLE

ESCRITURA DE COMPRAVENTA (ADJUDICACIÓN DE FINCA  
EN EJECUCIÓN DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN DEL CONCURSO  
DE "GRUPO GRAFICO GSP, S.L." EN FASE DE  
LIQUIDACIÓN). -----

NÚMERO NOVECIENTOS CUATRO (904) -----

En BARCELONA, mi residencia, a veintisiete de  
mayo de dos mil veinticuatro. -----

Ante mí, **AUSENCIO JOSÉ SANTOS MARTÍN**, Notario de  
esta Capital y del Ilustre Colegio de Cataluña, ---

### COMPARECEN-----

En representación de la parte vendedora:-----

**DON IGNACIO FIGUERAS NADAL**, nacido el día 9 de  
septiembre de 1.957, mayor de edad, economista,  
casado en régimen legal catalán de separación de  
bienes, domiciliado profesionalmente a los efectos  
a los que interviene en esta escritura en 08029 -  
Barcelona, Plaça Francesc Macià, número 7, 3º, y  
previsto de DNI-NIF número Con email: -----

Y en representación de la sociedad compradora: -

**DON RUBEN PABLO RODRIGUEZ**, nacido el día 20 de octubre de 1.989, mayor de edad, empresario, soltero, domiciliado profesionalmente a los efectos a los que interviene en esta escritura en Móstoles, Madrid, Polígono Industrial La Fuensanta, calle Pluton, número 5, y provisto de DNI-NIF número

Con email:

**Identificación:** El estado civil, domicilio, régimen matrimonial y profesión resultan de sus propias manifestaciones, las demás circunstancias identificativas de los documentos de identidad aportados que me exhiben. -----

Los identifico por sus Documentos de Identidad reseñados, de conformidad con el art. 23, letra c), de la Ley Orgánica del Notariado, cuya fotografía y firma concuerda con la de los comparecientes. -----

De los documentos identificativos exhibidos por los comparecientes, conservo una copia en soporte informático por mí obtenida, en un archivo distinto del protocolo notarial, conforme al art.4. de la ORDEN EHA/1147/2006, de 29 de enero. -----

**INTERVIENEN**-----

1.- DON IGNACIO FIGUERAS NADAL como persona



física representante de la entidad **"FTI & PARTNERS CORPORATE RECOVERY SPAIN, S.L.P."**, quien a su vez actúa como Administrador concursal de la sociedad **"GRUPO GRAFICO GSF, S.L."** en fase de liquidación, con CIF B81401580, con domicilio social en Móstoles (Madrid), en la calle C, número 33, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en la hoja M-169068, que tiene por objeto la comercialización, distribución, mediación, fabricación, manipulación y transformación de cualquier producto o medio audiovisual o de soporte magnético.-----

Su representada fue declarada en concurso de acreedores, en virtud de AUTO de concurso ordinario voluntario seguido ante el Juzgado de lo Mercantil n.º17 de Madrid, bajo el número 301/2023 de fecha 6 de junio de 2023.-----

Y en virtud de ese mismo auto fue nombrada administradora del concurso la sociedad **"FTI & PARTNERS CORPORATE RECOVERY SPAIN, S.L.P."**, quien designo para ejercer tal cargo a DON IGNACIO

FIGUERAS NADAL, según resulta de la Credencial de Administrador del mismo Juzgado de fecha 12 de junio de 2023. -----

Mediante auto del mismo Juzgado de fecha 17 de julio de 2023 se acordó aperturar la fase de liquidación y por auto de fecha 30 de octubre de 2023 fueron aprobadas las regalías especiales de liquidación de la concursada. -----

Por auto del mismo juzgado, de fecha 7 de febrero de 2024, se acordó **AUTORIZAR** la adjudicación de la finca núm. 17524 Nave Industrial en Mostoles registrada en el Registro de la Propiedad num.3 de Mostoles, en favor de la mejor postura ofertada por Gastronomía Las Murallas S.L.

Todo ello según testimonios de dichos Autos judiciales que la Administradora concursal me exhibe dejando yo, Notario, unida a esta matriz, fotocopias de los mismos que concuerdan con su respectivo original, que devuelvo. -----

Me asegura la vigencia del mencionado cargo de Administradora concursal, facultades representativas y la persistencia de la situación concursal de su representada. -----

NIF B87068326. La sociedad tiene por objeto el ejercicio en el sentido más amplio de la actividad profesional de la abogacía y de la actividad profesional de economista mediante el concurso de los profesionales legalmente competentes y colegiados en los correspondientes colegios profesionales de abogados y economistas.-----

2.- Y el segundo compareciente, en nombre y representación de la sociedad denominada **"GASTRONOMIA LAS MURALLAS, SL"**, con NIF B80343890, con domicilio social en calle Plutón, número 5, Polígono Industrial La Fuensanta, de Móstoles 28-Madrid; constituida por tiempo indefinido e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en la Hoja M-51699 Tomo 3020 Folio 223.-----

La sociedad tiene por objeto la elaboración, comercialización al por mayor o menor, distribución de los servicios de preparación de todo tipo de productos alimenticios. Congelación de productos de alimentación. Prestación de servicios de hostelería.-----

El compareciente es Administrador solidario de la sociedad, cargo para el que fue nombrado, por tiempo indefinido, por acuerdo de la Junta General





y al efecto:-----

**EXPONEN**-----

I.- DON IGNACIO FIGUERAS NADAL: que su representada la sociedad "GRUPO GRAFICO GSF, S.L.", **EN LIQUIDACION**, es dueña de la FINCA, cuya descripción esencial, titularidad y cargas son, conforme a nota simple informativa del Registro de la Propiedad obtenida dentro del plazo previsto en el artículo 175 del Reglamento Notarial, por imposibilidad técnica de acceder a los asientos registrales por vía telemática, las siguientes:---

URBANA.- UNO.PARCELA DOS situada en el Paraje conocido como Pedazo de los Pocillos o La Barca, actualmente Polígono Industrial Arroyomolinos-I, calle C, sin número, en Móstoles, de forma irregular con una superficie de dos mil quinientos cincuenta y dos metros y noventa y cinco decímetros cuadrados, con NAVE construida sobre la parcela que ocupa una superficie de 1.313,70 m2, con construcción interior para oficinas, y con los



siguientes linderos: al noroeste curvilíneo con un arco de circunferencia de 10,63 metros de longitud y de 30,00 metros de radio, con calle "C"; al nordeste rectilíneo de 41,95 metros, con parcela 6 -segregada-; al noroeste rectilíneo de 22,90 metros, con parcela 6 -segregada-; al Noroeste rectilíneo de 10,40 metros, con parcela 5 -segregada-; al nordeste rectilíneo de 31,55 metros, con parcela 1 -segregada-; al sudeste rectilíneo de 42,00 metros, con una parcela que ocupan los servicios de limpieza del Ayuntamiento con acceso por el nº 20 de la calle "E"; y al sudoeste rectilíneo de 39,32 metros, con una zona verde de uso común. Cuota: Le asignan una cuota en el total valor del inmueble del que forma parte de tres enteros doscientas treinta y seis milésimas por ciento.

**REGISTRO:** Móstoles número tres, al tomo 1957, libro 352, folio 93, finca número 17524 de Móstoles.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 5824716VK2652S0001UJ según resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, dando fe, yo, Notario, de que el soporte papel incorporado de dicha certificación



Conforme se ha expresado y se recoge en los autos del procedimiento, y la documentación judicial complementaria se estableció la venta directa de la finca descrita y mediante la subasta extrajudicial de la participación de finca. -----

Dicha subasta se realizó "on line" a través de entidad especializada, siendo la misma SURUS INVERSA, S.L. con CIF B-86.058.567, y domicilio en Camino de las Huertas, número 18, de 28223-Pozuelo de Alarcón (Madrid) la entidad designada para realizar la referida subasta, que se llevó a cabo en su portal ESCRAPALIA.com, y tuvo su inicio a las 12:30 horas del día 10 de enero de 2024, y concluyó a las 12:30 horas del día 30 de enero de 2024, siendo el mejor precio ofertado el de la sociedad aquí interviniente **"GASTRONOMIA LAS MURALLAS, S.L."**

[REDACTED]

[REDACTED]

A la vista de lo anterior, se recibieron ofertas para la compra directa de la finca descrita, siendo

38

el mejor precio ofertado el de la parte aquí compradora, por el importe indicado anteriormente. -

**III.-** Que, expuesto cuanto antecede, tienen convenida la compraventa de la finca descrita en el antecedente Primero de esta escritura, lo que llevan a efecto, con arreglo a las siguientes:-----

**ESTIPULACIONES-----**

**PRIMERA.-** La mercantil "GRUPO GRAFICO GSF, S.L." **EN FASE DE LIQUIDACIÓN VENDE Y TRANSMITE** a la sociedad "GASTRONOMIA LAS MURALLAS, S.L.", que **COMPRA Y ADQUIERE, para sí** la finca anteriormente descrita y con todos sus derechos anejos.-----

La finca se vende como cuerpo cierto, delimitada por los linderos que la concretan y determinan. ---

La adquiere la parte compradora con cuanto le sea integrante y accesorio, con todos sus derechos, usos y servidumbres, libres de cargas y arrendatarios u ocupantes, haciéndole la parte vendedora tradición y entrega de las mismas.-----

**SEGUNDA.- PRECIO Y MEDIOS DE PAGO:** El precio

Dicho precio se satisface:-----



## ANEXO 5. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA NAVE



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE NAVE

En Móstoles, a 1 de octubre de 2024

### REUNIDOS

De una parte, **D. RUBÉN PABLO RODRÍGUEZ**, con DNI nº. actuando en nombre y representación, en su condición de Administrador Solidario, de la mercantil **GASTRONOMÍA LAS MURALLAS, S.L.**, con CIF B-80343890, y domicilio social en la calle Plutón nº 5, Polígono Industrial La Fuensanta, 28936 Móstoles (Madrid), inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 3020, folio 233, sección 8, hoja M-51699 (en adelante, la "Arrendadora").

Y de otra parte, **D. JAVIER BLASCO CASADO**, con DNI nº. y **D. MARIO SAINZ PÉREZ**, con DNI nº. ambos actuando en nombre y representación, en su condición de Administradores Solidarios, de la sociedad **HYPRO TRAINING, S.L.**, con CIF ~~B7628647~~ y domicilio social en la Calle Federica Monstany, número 1, bajo 3, Fuenlabrada (28942-Madrid), pendiente de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid (en adelante, la "Arrendataria").

En lo sucesivo, la Arrendadora y la Arrendataria serán denominadas conjuntamente como las "Partes" e individualmente como la "Parte".

Las Partes, según intervienen, se reconocen mutuamente la capacidad legal para el otorgamiento del presente contrato y así, de expreso y común acuerdo,

### EXPONEN

- I. Que la Arrendadora es la propietaria única y en pleno dominio de la nave situada en la parcela Dos del Polígono Industrial Arroyomolinos 1, calle C sin número, en Móstoles (Madrid), con referencia catastral 5824716VK2652S0001UJ, inscrita a su nombre en el Registro de la Propiedad nº 3 de Móstoles, al tomo 1957, libro 552, folio 93 (la "Nave").

Le pertenece en virtud de la escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Barcelona D. Ausencio José Santos Martín, el 27 de mayo de 2024, con el número 904 de su protocolo, debidamente inscrita en el anteriormente citado Registro de la Propiedad.

Se adjunta como **Anexo I** al presente nota simple de la Nave.

- II. Que la Arrendataria está interesada en el arrendamiento de la Nave.
- III. Que, teniendo en cuenta lo anterior, la Partes han acordado formalizar el presente contrato de arrendamiento sobre la Nave, con objeto de regular las relaciones arrendatarias, que se regirá por las siguientes (el "Contrato")

**DUODÉCIMA.-** Para cualquier cuestión o divergencia derivada de la aplicación o interpretación del presente contrato, que las Partes no puedan resolver de buena fe, estas acuerdan someterse expresamente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Móstoles, con renuncia a su fuero y domicilio propios, si fueran distintos.

Y en prueba de conformidad y aceptación, las Partes firman el presente, en duplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

  
**LA ARRENDADORA**

**LA ARRENDATARIA**

Gastronomía Las Muralias, S.L.  
Rubén Pablo Rodríguez

HYPRO TRAINING, S.L.  
Marlo Sainz Pérez





## ANEXO 6. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIO EXTERIOR PARA TELECOMUNICACIONES

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nº SITE **83305** NOMBRE DEL SITE: **MOSTOLES CALLE 33 ATW**

En Móstoles a 01/05/2019

### REUNIDOS:

**DE UNA PARTE:** D. Bernardo Sanz Muñoz, mayor de edad, de nacionalidad española y D.N.I. en nombre propio y representación de Grupo Gráfico GSF, S.L. con C.I.F. nº B-81.401.580 y domicilio social en Calle C, nº 33, C.P 28938 Móstoles (Madrid). En virtud de poder notarial nº 299 otorgado el día 21 de febrero de 1996 ante el Ilre. Notario de Madrid D. José Luis Sánchez Torres (En adelante La Propiedad),

**DE OTRA PARTE:** D. Jordi Sanchis i Domènech, con N.I.F.:

con domicilio a estos efectos en Barcelona, Avda del Parc Logístic, 12-20, en nombre y representación de la entidad ON TOWER TELECOM INFRAESTRUCTURAS S.A. (En adelante ON TOWER) con C.I.F nº A-65768780 domiciliada en la c/ Juan Esplandiú nº 11 de Madrid ( 28007) estando facultado para este acto mediante escritura de poder autorizada por el Notario de Barcelona Don Francisco Armas Omedes, en fecha 4 de diciembre de 2017, número 3087 de su Protocolo.

Ambas partes declaran tener la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente documento y, a tal efecto:

### EXPONEN:

I.- Que la PROPIEDAD es dueña en pleno dominio y sin limitación alguna de los elementos comunes del inmueble situado en la Calle C, nº 33, C.P 28938 Móstoles (Madrid), que figura inscrito en el Registro de la Propiedad de Móstoles nº 3, Libro 200, Folio 96, Inscripción 2ª (en lo sucesivo la FINCA). La FINCA está calificada como urbana. Referencia catastral 5824716VK265250001U).

**II.-** Que el 17 de septiembre de 2004 la PROPIEDAD y VODAFONE ESPAÑA, S.A. firmaron un contrato de arrendamiento sobre la finca Calle C, nº 33, C.P 28938 Móstoles, Madrid. Posteriormente se firmaron sucesivos anexos. (En adelante denominado el "contrato vigente")

**III.-** Que ON TOWER y la PROPIEDAD tienen la intención de llegar a un acuerdo que establezca una relación contractual que beneficie a ambas partes y que permita mantener y ampliar los servicios de telecomunicaciones que se presten desde la FINCA. Para ello convienen lo siguiente;

#### **PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO**

El objeto del presente contrato es la cesión y transmisión en este acto y por parte de la PROPIEDAD a favor de ON TOWER de todos los derechos económicos derivados del "contrato vigente" citado en el exponen I firmado entre la PROPIEDAD y Operador/res. La cesión incluye todas rentas, contraprestaciones y demás cantidades económicas que, asimiladas a la renta o no, deban ser satisfechas por el arrendatario o arrendatarios así como cualquier tercero. También incluye todas las cantidades, indemnizaciones y penalizaciones que se adeuden, se devenguen o lleguen a adeudarse a la Propiedad.

También forma parte integrante e indisoluble del objeto del presente contrato el arrendamiento de 50 m2 del espacio objeto de arrendamiento del "contrato vigente" (arrendamiento del espacio acordado con la propiedad en terreno junto a la nave industrial) y de sus anexos para construir, instalar, montar, explotar, mantener, conservar, reparar, modificar o ampliar infraestructuras y servicios de telecomunicaciones por sí misma o por un tercero (En adelante Infraestructura de telecomunicaciones). SE ADJUNTA ANEXO C PLANO Y FOTOS.

En el momento en que el "contrato vigente" entre la Propiedad y El Operador citado en el párrafo primero de la presente cláusula finalice su vigencia por cualquier causa, el espacio arrendado entre ambos incrementará inmediatamente y sin menoscabo el espacio objeto de arrendamiento de ON TOWER ostentando esta última la total disponibilidad sobre el mismo e incluirá todas aquellas infraestructuras compuesta como mínimo por los siguientes elementos





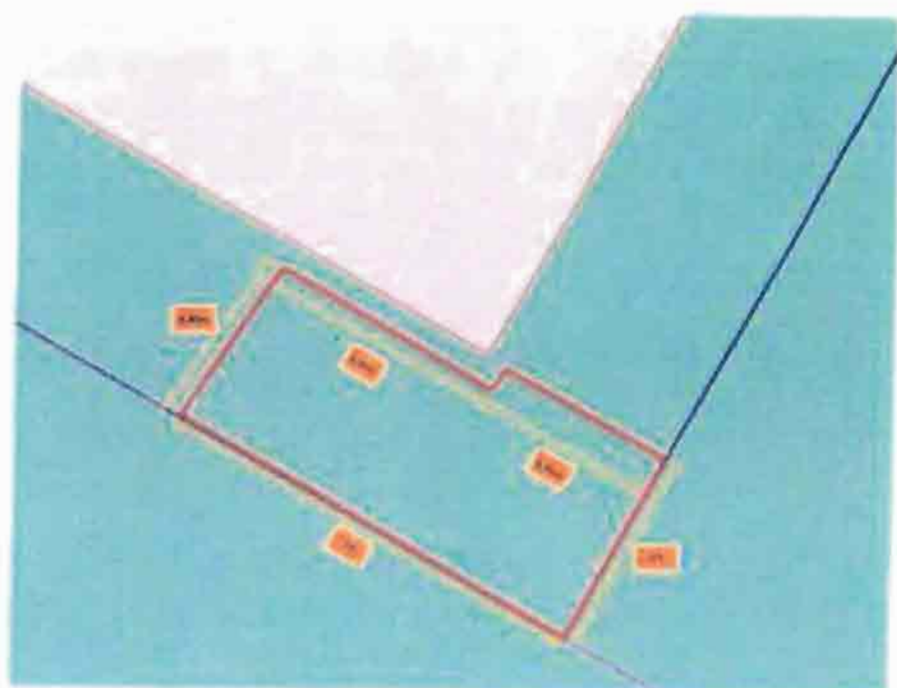
- Un sistema de varias antenas de telecomunicación y/o enlaces con la red, instaladas en la torre en el espacio acotado de la Finca, en la ubicación en la que se garantice la optimización y mejor prestación de los servicios de telecomunicaciones.
- Además los cables coaxiales que conexlonan las antenas con los equipos electrónicos de telecomunicación, así como todos los cables necesarios para la conexión telefónica, fibra óptica, energía eléctrica y toma de tierras.
- Además Los armazones y soportes para antenas y cables coaxiales o fibras.
- Además la caseta y/o casetas y bancadas para alojar los equipos electrónicos.
- Además un sistema de toma de tierra de los equipos, que consiste en una serie de picas clavadas en tierra firme convenientemente tapadas que se unen a los equipos mediante cables de cobre debidamente protegidos.
- Además todos los demás elementos, equipos o instalaciones necesarias para el servicio de telecomunicaciones que se ubicarán de la forma más eficiente siempre que sean necesarios para el correcto funcionamiento de los servicios de telecomunicaciones.

Asimismo la propiedad autoriza el paso e instalación por la finca de las acometidas eléctrica, telefónica y fibra óptica (u otras tecnologías que las puedan substituir o complementar en un futuro), así como la instalación de contadores propios, en su caso.

Durante el periodo de vigencia del contrato ON TOWER se reserva el derecho de compartir libremente el espacio con otras empresas que operan en el sector de las telecomunicaciones.

La PROPIEDAD estará obligada a permitir la refenda compartición del espacio en los mismos términos y condiciones recogidos en el presente contrato y no podrá arrendar o ceder o gravar superficie alguna en la finca o fincas cercanas a empresas del sector de las telecomunicaciones salvo autorización expresa de ON TOWER. A su vez On Tower garantiza que no se producirá perturbación en el disfrute de la Finca por parte de la PROPIEDAD. En ningún caso la compartición dará derecho a la PROPIEDAD a la modificación de la contraprestación pactada.

### ANEXO C Detalle



*[Handwritten signature]*  
F. J. M. J. M. J. M.



## ANEXO 7. DOCUMENTO DE CONFORMIDAD DE LA PROPIEDAD

Don Rubén Pablo Rodríguez, con y domicilio en C/ Plutón nº 5, Pol. Ind. La Fuensanta, (Móstoles), en representación de la sociedad mercantil Gastronomía Las Murallas S.L., con CIF B-80343890, propietaria del inmueble sito en Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes nº 33), Móstoles (Madrid 28938), con referencia catastral 5824716VK2652S0001UJ,

DECLARA ser conocedor de que la sociedad mercantil Hypro Training S.L., con NIF: B-75286914 y domicilio en C/ Federica Montseny nº1, bajo 3 (Fuenlabrada 28942), representada por D. Mario Sainz Pérez, con y mismo domicilio a efecto de notificaciones, está promoviendo un Plan Especial en la parcela de Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes nº 33) para la autorización de usos terciarios compatibles en edificio exclusivo según establece el P.G.O.U. de Móstoles en las normas urbanísticas de aplicación en el Polígono Industrial Arroyomolinos (ZU-AE3), dando su aprobación al mismo.

En Móstoles, a 18 de Noviembre de 2024

Fdo. LA PROPIEDAD,

RUBÉN PABLO

Fdo. EL PROMOTOR,

SAINZ PEREZ  
MARIO -

Rubén Pablo Rodríguez, en representación de  
GASTRONOMÍA LAS MURALLAS S.L.

Mario Sainz Pérez, en representación  
de HYPRO TRAINING S.L.



## ANEXO 8. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL



## **JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SEGÚN LA LEY 11/2022, DE 21 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES PARA EL IMPULSO DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA Y LA MODERNIZACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID (LEY ÓMNIBUS)**

La Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid (Ley Ómnibus), ha modificado el párrafo séptimo del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, de manera que: *"Quedan excluidos en todo caso del procedimiento de evaluación ambiental los Estudios de Detalle y los Planes Especiales en suelo urbano que, sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban, para un caso concreto, a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un Planeamiento superior, dado su escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística."*

El objeto de esta modificación es agilizar la tramitación de los procedimientos para la aprobación de este tipo de instrumentos, al considerar que los mismos ya se encuentran subordinados a planes que han sido objeto de evaluación ambiental, y que además tienen una mínima o nula capacidad de innovación respecto a la ordenación urbanística, haciendo innecesaria la pervivencia de este trámite.

El presente documento queda incluido en esta exención del procedimiento de evaluación ambiental, dado que se trata de un Plan Especial previsto de antemano por el Plan General en esta ordenanza zonal. Previo a la autorización de determinados usos no productivos que el propio Plan General ya contempla y enumera, se indica la obligatoriedad de redacción y aprobación de un Plan Especial que "analice la compatibilidad de dichos usos con las actividades del entorno". Se justifica la inexistencia de impactos negativos que contraindiquen la autorización de ciertos usos terciarios que el Plan general ya autoriza (previo Plan Especial que analice dichos

posibles impactos). Es un Plan Especial de control ambiental en este sentido, no de innovación respecto del planeamiento superior. Y no hay modificación alguna respecto del régimen de uso ya admitido por el Plan General.

Por tanto se trata de un documento de ordenación pormenorizada redactado sobre un ámbito de muy reducidas dimensiones (una única parcela registral), en suelo urbano, con escasísimo alcance y entidad desde un punto de vista urbanístico, y con una nula capacidad de innovación respecto de la ordenación urbanística, ya que su existencia sólo obedece a la obligatoriedad de su redacción, ya establecida por el Plan General.

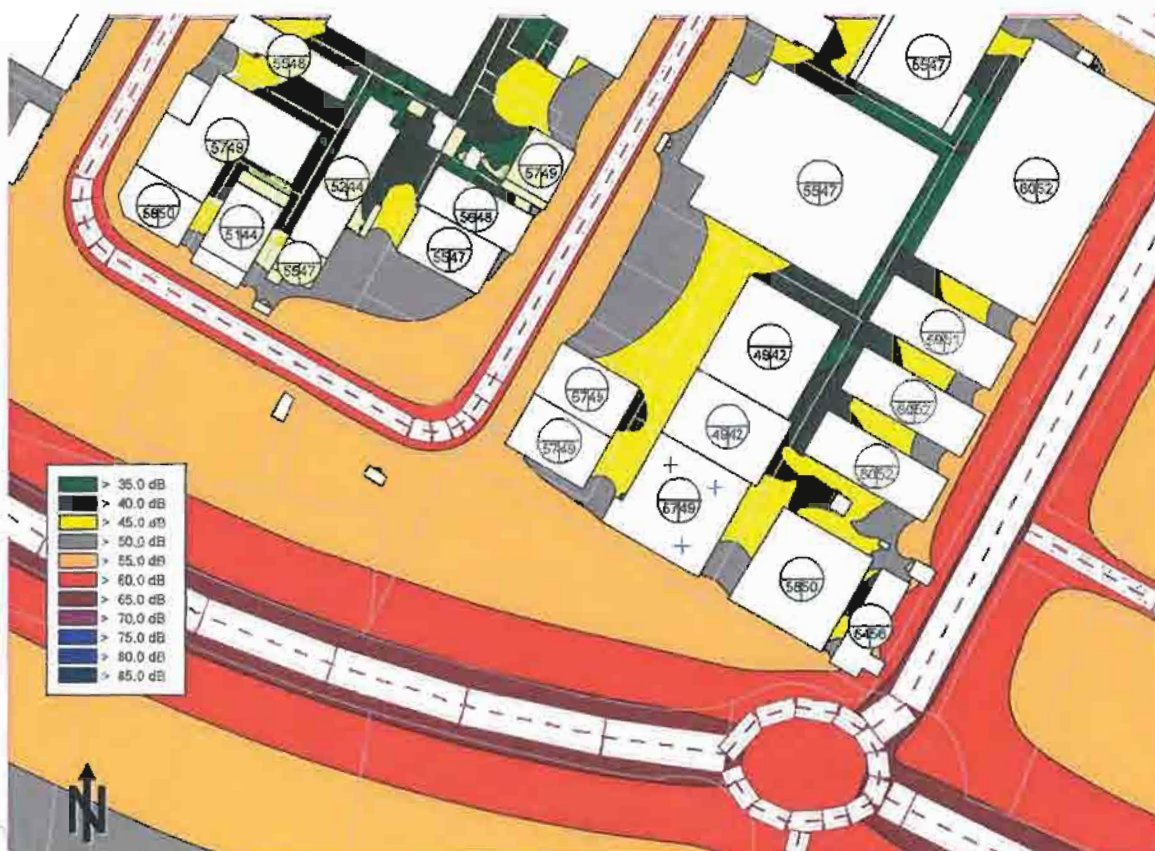
- El Plan Especial no modifica en absoluto la edificabilidad del ámbito.
- El Plan Especial no aumenta el número de viviendas en el ámbito, ya que no se trata de un ámbito de uso residencial.
- El Plan Especial se circunscribe al régimen de usos ya admitido y establecido por el Plan General.

Por tanto, de acuerdo a la nueva redacción del párrafo séptimo del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, modificado por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid (Ley Ómnibus), **este Plan Especial no requiere del procedimiento de evaluación ambiental.**



## ANEXO 9. ESTUDIO ACÚSTICO

(el Estudio Acústico ha sido llevado a cabo por INGENIERIA ACUSTICA GARCIA-CALDERON SLL, y firmado por Eugenio García-Calderón Montejo, Ingeniero Técnico de Telecomunicación))



## ESTUDIO ACÚSTICO

### EVALUACIÓN DE LOS NIVELES SONOROS AMBIENTALES EN EL ENTORNO DE LA PARCELA UBICADA EN EL PASEO DE ARROYOMOLINOS Nº 43 (ANTES Nº 33), DE MÓSTOLES

Madrid, 04 de diciembre de 2024



## INDICE

|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1.- OBJETO DEL ESTUDIO.                                                                                                                                                                                                                                                             | 102 |
| 2.- LOCALIZACION DEL AMBITO DE ESTUDIO                                                                                                                                                                                                                                              | 102 |
| 3.- ALCANCE DEL ESTUDIO ACÚSTICO.                                                                                                                                                                                                                                                   | 109 |
| 3.1. <i>Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido</i>                                                                                                                                                                                                                              | 110 |
| 3.2. <i>Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental</i>                                                                                                                                                               | 111 |
| 3.3. <i>Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.</i>                                                                  | 111 |
| 3.4. <i>Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.</i> | 116 |
| 3.6. <i>Orden PCI/1319/2018, de 7 de diciembre, por la que se modifica el Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental</i>                  | 117 |
| 3.7. <i>Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del consejo de gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la comunidad de Madrid.</i>                                                                                            | 117 |
| 3.8. <i>Ordenanza general para la prevención de la contaminación acústica del Ayuntamiento de Móstoles. BOCM de 10 de septiembre de 2019.</i>                                                                                                                                       | 118 |
| 3.9. <i>Valores límite de inmisión sonora aplicables</i>                                                                                                                                                                                                                            | 122 |
| 4.- PLANEAMIENTO                                                                                                                                                                                                                                                                    | 123 |
| 5.- TRÁFICO ACTUAL Y PREVISTO.                                                                                                                                                                                                                                                      | 126 |
| 5.1. <i>Tráfico en la situación actual:</i>                                                                                                                                                                                                                                         | 126 |
| 5.2. <i>Tráfico en la situación postoperacional:</i>                                                                                                                                                                                                                                | 129 |
| 6.- ESTUDIO ACÚSTICO                                                                                                                                                                                                                                                                | 131 |
| 6.1.- <i>Método de cálculo</i>                                                                                                                                                                                                                                                      | 131 |
| 6.2.- <i>Verificación del modelo:</i>                                                                                                                                                                                                                                               | 133 |
| 6.2.1.- <i>Procedimientos de medida de ruido:</i>                                                                                                                                                                                                                                   | 134 |
| 6.2.2.- <i>Puntos de medición:</i>                                                                                                                                                                                                                                                  | 135 |
| 6.2.3.- <i>Análisis comparativo entre resultados medidos y los previstos en el modelo (resultados de validación del modelo):</i>                                                                                                                                                    | 138 |
| 6.3.- <i>Mapas obtenidos para la situación actual</i>                                                                                                                                                                                                                               | 139 |
| 6.4.- <i>Mapas obtenidos para la situación postoperacional</i>                                                                                                                                                                                                                      | 139 |
| 7.- ANALISIS DE LOS RESULTADOS                                                                                                                                                                                                                                                      | 140 |
| 8.- MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                             | 144 |
| 9.- CONCLUSIONES                                                                                                                                                                                                                                                                    | 145 |



## ANEXOS

ANEXO I.- INSTRUMENTACIÓN UTILIZADA

ANEXO II.- RESULTADOS DE LAS MEDICIONES ACUSTICAS

ANEXO III.- MAPAS DEL ESTUDIO ACUSTICO



## 1.- OBJETO DEL ESTUDIO.

El presente estudio acústico se realiza para determinar la existencia y grado de contaminación acústica que incidirá sobre las personas y el medio ambiente en el entorno de la parcela ubicada en la Calle Marcelino Camacho nº 43 del municipio de Móstoles, en la que se ubicará un edificio de uso terciario, cambiando el uso de la parcela de industrial a terciario. Para cumplir con los valores límite, establecidos por la legislación vigente, se estimará la necesidad o no de aplicar medidas correctoras que garanticen adecuados niveles de ruido según el área acústica a la que pertenezcan.

El promotor de estudio acústico es Hypro Training S.L., con NIF: B-75286914 y domicilio en C/ Federica Montseny nº1, bajo 3, Fuenlabrada, C.P. 28942.

Para la realización de este estudio se han tenido en cuenta las indicaciones reflejadas en la Guía Metodológica para la realización de los Estudios Acústicos requeridos por la Comunidad de Madrid, así como las reflejadas en el Real Decreto 1367/2007.

## 2.- LOCALIZACION DEL AMBITO DE ESTUDIO

El ámbito geográfico del Estudio de Acústico se encuentra situado en el municipio de Móstoles.

El ámbito objeto del presente Plan Especial se limita a la parcela de **Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes nº 33), Móstoles (Madrid 28938)**, perteneciente al Polígono Industrial Arroyomolinos.

La parcela correspondiente a C/ Marcelino Camacho nº 43 linda:

- a Noroeste: con parcela C/ Marcelino Camacho 41 (ref. cat. 5824715VK2652S) en línea recta de 22.89 m.; con parcela C/ Marcelino Camacho 39 (ref. cat. 5824714VK2652S) en línea recta de 10.43 m.; con calle Marcelino Camacho en línea curva de 10.25 m.
- a Nordeste: con parcela C/ Marcelino Camacho 41 (ref. cat. 5824715VK2652S) en línea recta de 42.28 m.; con parcela C/ Marcelino Camacho 37 (ref. cat. 5824713VK2652S) en línea recta de 51.62 m.
- a Sureste: con parcela C/ Moraleja de Enmedio s.n. (ref. cat. 5824705VK2652S) en línea recta de 42.00 m.
- a Suroeste: con zona verde (ref. cat. 5822301VK2652S) en línea recta de 99.50 m.

La localización general de la parcela es la siguiente:



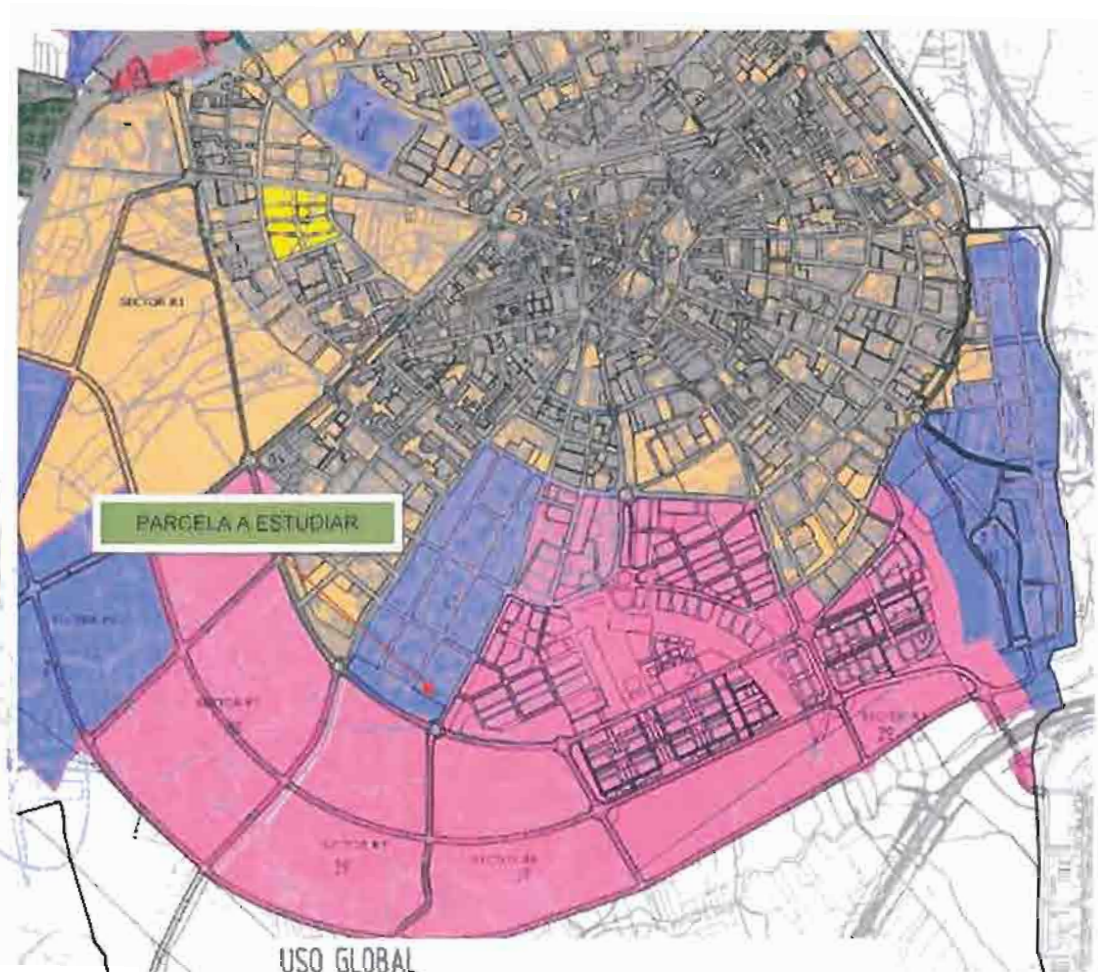
La siguiente imagen muestra la ubicación de la parcela objeto de estudio (sombreada en rojo) y el entorno:



Handwritten signature in blue ink, possibly reading "A. J. ...".



La siguiente imagen muestra los usos actuales del suelo, obtenidos del plan general de ordenación urbana del ayuntamiento de Móstoles, donde se puede observar el uso actual de la parcela (industrial):





La siguiente imagen muestra el edificio estudiado y las edificaciones colindantes:



La siguiente imagen muestra la parcela de objeto de estudio, donde actualmente se encuentra una nave:



La siguiente imagen muestra el edificio colindante al noroeste de la parcela a estudiar:





La siguiente imagen muestra el edificio colindante al nordeste de la parcela a estudiar:



La siguiente imagen muestra el edificio colindante al sureste de la parcela a estudiar:



La siguiente imagen muestra la parcela colindante al suroeste de la parcela a estudiar:



### **3.- ALCANCE DEL ESTUDIO ACÚSTICO.**

El alcance de este estudio comprenderá el cumplimiento de la legislación estatal, autonómica y local. Los valores calculados han sido obtenidos tomando como referencia los siguientes documentos normativos:

- LEY 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental
- REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- 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 y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Orden PCI/1319/2018, de 7 de diciembre, por la que se modifica el Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental
- Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del consejo de gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la comunidad de Madrid.
- Ordenanza general para la prevención de la contaminación acústica del Ayuntamiento de Móstoles. BOCM de 10 de septiembre de 2019.

A continuación, se analizan algunas de estas normativas en referencia a su aplicación en este estudio y se determinan los valores límite de ruido en el exterior a aplicar en este estudio.

### **3.1. Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido**

El objeto de la Ley del Ruido es prever, vigilar y reducir la contaminación acústica, para evitar riesgos y reducir los daños que de ésta pueden derivarse para la salud humana, los bienes o el medio ambiente, así como proteger el derecho a la intimidad de las personas y el disfrute de un entorno adecuado para su desarrollo y el de sus actividades, con el fin de garantizar el bienestar y la calidad de vida de los ciudadanos. El ámbito de aplicación se delimita por referencia a todos los emisores que, a los efectos de la Ley se refiere a cualquier actividad, infraestructura, equipo, maquinaria o comportamiento que genere contaminación acústica.

La Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido no establece límites reglamentarios autorizados de emisión del ruido y por tanto no podrá ser aplicado en este caso.



### **3.2. Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental**

La Ley del Ruido fue parcialmente desarrollada por el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental. En él se precisan los conceptos de ruido ambiental y sus efectos sobre la población, junto a una serie de medidas necesarias para la consecución de los objetivos previstos, tales como la elaboración de los mapas estratégicos de ruido y los planes de acción, así como las obligaciones de suministro de información a los agentes implicados.

Así mismo se define un marco básico, destinado a evitar, prevenir o reducir con carácter prioritario los efectos nocivos, incluyendo las molestias, de la exposición al ruido ambiental y completar la incorporación a nuestro ordenamiento jurídico de la Directiva 2002/49/CE.

Este Real Decreto no establece límites reglamentarios autorizados de emisión de ruido y por tanto no podrá ser aplicado en este caso.

### **3.3. Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.**

El desarrollo completo de la Ley del Ruido se da con el *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas*, donde se definen índices de ruido y de vibraciones, sus aplicaciones, efectos y molestias sobre la población y su repercusión en el medio ambiente. Se delimitan, además, los distintos tipos de servidumbres y áreas acústicas definidas en la Ley del Ruido y se establecen los objetivos de calidad acústica para cada área, incluyéndose el espacio interior de determinadas edificaciones. Por último, se regulan los emisores acústicos, fijándose valores límite de emisión o de inmisión así como los procedimientos y los métodos de evaluación de ruido y vibraciones.

En él se establece que se aplicarán los índices de ruido  $L_d$ ,  $L_e$  y  $L_n$  para la verificación del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables a la evaluación de los niveles sonoros.

Estos índices son definidos en el Anexo I del R.D. 1513 de acuerdo a la siguiente descripción:

- **Ld (Índice de ruido día):** es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos día de un año.
- **Le (Índice de ruido tarde):** es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos tarde de un año.
- **Ln (Índice de ruido noche):** es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos noche de un año.

### **CAPÍTULO III**

#### **Zonificación acústica. Objetivos de calidad acústica**

##### **SECCIÓN 1.ª ZONIFICACIÓN ACÚSTICA**

#### **Artículo 5. Delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas**

1. A los efectos del desarrollo del artículo 7.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la citada Ley.

2. Las áreas acústicas se clasificarán, en atención al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las comunidades autónomas, las cuales habrán de prever, al menos, los siguientes:

- a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
- e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.

111

f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.

g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

Al proceder a la zonificación acústica de un territorio, en áreas acústicas, se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y de este real decreto.

La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos. 2. Para el establecimiento y delimitación de un sector del territorio como de un tipo de área acústica determinada, se tendrán en cuenta los criterios y directrices que se describen en el anexo V.

Ningún punto del territorio podrá pertenecer simultáneamente a dos tipos de área acústica diferentes. 4. La zonificación del territorio en áreas acústicas debe mantener la compatibilidad, a efectos de calidad acústica, entre las distintas áreas acústicas y entre estas y las zonas de servidumbre acústica y reservas de sonido de origen natural, debiendo adoptarse, en su caso, las acciones necesarias para lograr tal compatibilidad.

Si concurren, o son admisibles, dos o más usos del suelo para una determinada área acústica, se clasificará ésta con arreglo al uso predominante, determinándose este por aplicación de los criterios fijados en el apartado 1, del anexo V.

La delimitación de la extensión geográfica de un área acústica estará definida gráficamente por los límites geográficos marcados en un plano de la zona a escala mínima 1/5.000, o por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices y se realizará en un formato geocodificado de intercambio válido.

Hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas acústicas vendrán delimitadas por el uso característico de la zona.

(...)

## SECCIÓN 2.ª OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA

### Artículo 14. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas acústicas.

En las áreas urbanizadas existentes se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:

- a) Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.

En estas áreas acústicas las administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos a los que se refiere el artículo 25.3 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

- b) En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla A, del anexo II, que le sea de aplicación.

| TABLA A ANEXO II      |                                                                                                                                                        |                  |                |                |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|
| TIPO DE ÁREA ACÚSTICA |                                                                                                                                                        | ÍNDICES DE RUIDO |                |                |
|                       |                                                                                                                                                        | Ld               | Le             | Ln             |
| e                     | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica | 60               | 60             | 50             |
| a                     | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial                                                                                     | 65               | 65             | 55             |
| d                     | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c                    | 70               | 70             | 65             |
| c                     | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos                                                                    | 73               | 73             | 63             |
| b                     | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial                                                                                      | 75               | 75             | 65             |
| f                     | Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)           | Sin determinar   | Sin determinar | Sin determinar |



(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el párrafo a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre Fuente: Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

1. Para el resto de las áreas urbanizadas se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II, disminuido en 5 decibelios.
2. Los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a los espacios naturales delimitados, de conformidad con lo establecido en el artículo 7.1 la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, como área acústica tipo g), por requerir una especial protección contra la contaminación acústica, se establecerán para cada caso en particular, atendiendo a aquellas necesidades específicas de los mismos que justifiquen su calificación.
3. Como objetivo de calidad acústica aplicable a las zonas tranquilas en las aglomeraciones y en campo abierto, se establece el mantener en dichas zonas los niveles sonoros por debajo de los valores de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, disminuido en 5 decibelios, tratando de preservar la mejor calidad acústica que sea compatible con el desarrollo sostenible.

#### **Artículo 15. Cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas acústicas.**

Se considerará que se respetan los objetivos de calidad acústica establecidos en el artículo 14, cuando, para cada uno de los índices de inmisión de ruido,  $L_d$ ,  $L_e$ , o  $L_n$ , los valores evaluados conforme a los procedimientos establecidos en el anexo IV, cumplen, en el periodo de un año, que:

- a) Ningún valor supera los valores fijados en la correspondiente tabla A, del anexo II.
- b) El 97 % de todos los valores diarios no superan en 3 dB los valores fijados en la correspondiente tabla A, del anexo II. (...)



Se establecen tres periodos de evaluación:

- 1º) Periodo día, período comprendido entre las 7 h y las 19 h
- 2º) Periodo tarde, período comprendido entre las 19 h y las 23 h
- 3º) Periodo noche, período comprendido entre las 23 h y las 7 h

**3.4. Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.**

En este Decreto se procede a modificar la tabla A del anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, estableciendo que, en los sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que lo reclamen, no podrán superarse, en sus límites, los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas que colinden con ellos.

**Tabla A. Objetivos de calidad acústica Real Decreto 1038/2012**

| Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes |                  |     |     |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----|-----|
| Tipo de área acústica                                                              | Índices de Ruido |     |     |
|                                                                                    | Ld               | Le  | Ln  |
| e                                                                                  | 60               | 60  | 50  |
| a                                                                                  | 65               | 65  | 55  |
| d                                                                                  | 70               | 70  | 65  |
| c                                                                                  | 73               | 73  | 63  |
| b                                                                                  | 75               | 75  | 65  |
| f (1)                                                                              | (2)              | (2) | (2) |

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías

11

de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.

### **3.6. Orden PCI/1319/2018, de 7 de diciembre, por la que se modifica el Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental**

Esta orden sustituye el contenido del anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental, por el nuevo contenido del anexo incluido en esta orden

Con la modificación del anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, se sustituyen los métodos de cálculo de los índices de ruido  $L_{den}$  y  $L_n$  utilizados actualmente para la evaluación del ruido de trenes y del ruido del tráfico rodado, por una metodología común de cálculo desarrollada por la Comisión Europea a través del proyecto "Métodos comunes de evaluación del ruido en Europa (CNOSSOS-EU)".

### **3.7. Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del consejo de gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la comunidad de Madrid.**

En su virtud, a propuesta de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 15 de marzo de 2012, DISPONE:

#### **Artículo 1**

Derogar el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

#### **Artículo 2**

El régimen jurídico aplicable en la materia será el definido por la legislación estatal.

### **3.8. Ordenanza general para la prevención de la contaminación acústica del Ayuntamiento de Móstoles. BOCM de 10 de septiembre de 2019..**

La presente ordenanza tiene por objeto prevenir, vigilar y reducir la contaminación acústica, que tiene su origen en instalaciones o actividades sujetas a cualquiera de los procedimientos ambientales establecidos en la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid. Quedan sometidas a las prescripciones establecidas en esta ordenanza todas las actividades, instalaciones, establecimientos, edificaciones, equipos, maquinaria, obras, vehículos y en general cualquier otro foco o comportamiento individual o colectivo, que en su funcionamiento, uso o ejercicio genere cualquier tipo de contaminación acústica en el término municipal de Móstoles. En la presente ordenanza el suelo urbano y urbanizable se clasifica a efectos acústicos en diferentes áreas de recepción acústica o zonas de sensibilidad acústica, entendiéndose como tales aquellos ámbitos territoriales que presenten el mismo objetivo de calidad acústica definido conforme a la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y sus normas de desarrollo.

Las áreas acústicas se clasifican de acuerdo con la siguiente tipología:

**Tipo I (e):** área de silencio. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso sanitario.
- Uso docente o educativo.
- Uso cultural.
- Espacios protegidos.

**Tipo II (a):** área levemente ruidosa. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso residencial.
- Zona verde, excepto en casos en que constituyen zonas de transición.
- Uso religioso.

**Tipo III (d):** área tolerablemente ruidosa. — Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en (c). En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso de hospedaje.
- Uso de oficinas o servicios.
- Uso comercial.
- Uso deportivo.
- Servicios públicos.

**Tipo IV (c):** área ruidosa. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso terciario recreativo y espectáculos.

**Tipo V (b):** área especialmente ruidosa. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso industrial.

**Tipo VI (f):** Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a) del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

**Tipo VII (g):** Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica. Estas zonas se establecerán para cada caso en particular, atendiendo a aquellas necesidades específicas de los mismos que justifiquen su calificación, en conformidad con el artículo 14.3 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

En el artículo 11 se indica que en aquellas zonas que estén consolidadas urbanísticamente, los valores objetivo a alcanzar serán los fijados en la siguiente tabla, evaluados según lo descrito en el artículo anterior y conforme se establece en el anexo tercero de esta ordenanza.

| (*) ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES |                                        |                                         |                         |                            |
|----------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| ÁREA DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA    |                                        | ÍNDICES DE RUIDO<br>L <sub>kAeq5s</sub> |                         |                            |
|                                  |                                        | DIURNO<br>L <sub>d</sub>                | TARDE<br>L <sub>e</sub> | NOCTURNO<br>L <sub>n</sub> |
| e                                | Tipo I (Área de silencio)              | 60                                      | 60                      | 50                         |
| a                                | Tipo II (Área levemente ruidosa)       | 65                                      | 65                      | 55                         |
| d                                | Tipo III (Área tolerablemente ruidosa) | 70                                      | 70                      | 65                         |
| c                                | Tipo IV (Área ruidosa)                 | 73                                      | 73                      | 63                         |
| b                                | Tipo V (Área especialmente ruidosa)    | 75                                      | 75                      | 65                         |

(\*) Estos límites se considerarán cumplidos, cuando los valores de los índices acústicos evaluados conforme a los procedimientos establecidos en el anexo III de esta ordenanza no excedan en ningún caso en 5 dB o más el límite de aplicación fijado en las tablas anteriores.

En cuanto a los focos de ruido fijos (artículo 12), se indica que ninguna instalación, establecimiento, actividad o comportamiento podrá transmitir al medio ambiente exterior niveles sonoros superiores a los indicados en la tabla adjunta, en función de las áreas receptoras definidas en la presente ordenanza, medidos conforme se establece en el anexo tercero de la misma

(\*) ÍNDICES DE RUIDO EN L<sub>kAeq 5s</sub>

| ÁREA DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA          | DIURNO | TARDE | NOCTURNO |
|----------------------------------------|--------|-------|----------|
| Tipo I (Área de silencio)              | 45     | 45    | 35       |
| Tipo II (Área levemente ruidosa)       | 55     | 55    | 45       |
| Tipo III (Área tolerablemente ruidosa) | 65     | 65    | 55       |
| Tipo IV (Área ruidosa)                 | 70     | 70    | 60       |
| Tipo V (Área especialmente ruidosa)    | <75    | <75   | <65      |

(\*) Estos límites se considerarán cumplidos, cuando los valores de los índices acústicos evaluados conforme a los procedimientos establecidos en el anexo III de esta ordenanza no excedan en ningún caso en 5 dB o más el límite de aplicación fijado en las tablas anteriores.

De igual manera, no se podrá autorizar ninguna instalación o establecimiento cuando por efectos aditivos derivados, directa o indirectamente, del ejercicio de la actividad se superen los límites ambientales establecidos en el Art. 11 de la presente Ordenanza.



En el artículo 17 de la ordenanza especifica el contenido de los estudios de impacto ambiental en lo referente a ruido:

Para las actividades catalogadas sometidas a evaluación de impacto ambiental, se analizarán en detalle en los correspondientes estudios de impacto ambiental los siguientes aspectos:

- a) Nivel de ruido en el estado preoperacional, mediante la elaboración de mapas de los niveles acústicos en el ambiente exterior durante los períodos diurno y nocturno.
- b) Nivel de ruido en el estado postoperacional, mediante la elaboración de mapas de los niveles acústicos al ambiente exterior durante los períodos diurno y nocturno.
- c) Evaluación del impacto acústico previsible de la nueva actividad, mediante comparación del nivel acústico en los estados postoperacional y preoperacional.
- d) Comparación de los niveles acústicos en los estados preoperacional y postoperacional con los valores límite definidos en los artículos 11, 12 y 13 para las áreas de sensibilidad acústica que sean aplicables.
- e) Definición de las medidas correctoras del impacto acústico a implantar en la nueva actividad, en caso de resultar necesarias como consecuencia de la evaluación efectuada.

Se considerarán los posibles impactos acústicos asociados a efectos indirectos de la actividad (tráfico inducido, operaciones de carga y descarga, instalaciones auxiliares, etcétera).

Las medidas de los niveles acústicos en el estado preoperacional se realizarán de acuerdo con las prescripciones contenidas al respecto en esta ordenanza.

La evaluación de los niveles de ruido en el estado postoperacional se realizará con la ayuda de modelos de predicción (u otros sistemas técnicamente adecuados) a los diferentes emisores implicados.

### 3.9. Valores límite de inmisión sonora aplicables

Como resumen a la normativa anteriormente expuesta, los límites de inmisión sonora a contemplar en este estudio serán los expuestos en la Ordenanza general para la prevención de la contaminación acústica del Ayuntamiento de Móstoles de 7 de enero de 2013, se da la circunstancia de que son los mismos límites que los expuestos en el el Real Decreto 1367/2007, por otro lado, en el Decreto 55/2012 de la Comunidad de Madrid se remite a esta normativa estatal.

En la siguiente tabla se muestran los objetivos de calidad aplicables en este estudio:

| AREAS URBANIZADAS EXISTENTES. ORDENANZA MUNICIPAL MÓSTOLES * |                                                                                                                                                        |                  |    |    |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----|----|
| TIPO DE ÁREA ACÚSTICA                                        |                                                                                                                                                        | ÍNDICES DE RUIDO |    |    |
|                                                              |                                                                                                                                                        | Ld               | Le | Ln |
| e                                                            | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica | 60               | 60 | 50 |
| a                                                            | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial                                                                                     | 65               | 65 | 55 |
| d                                                            | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c                    | 70               | 70 | 65 |
| c                                                            | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos                                                                    | 73               | 73 | 63 |
| b                                                            | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial                                                                                      | 75               | 75 | 65 |

(\*) Estos límites se considerarán cumplidos, cuando los valores de los índices acústicos evaluados conforme a los procedimientos establecidos en el anexo III de esta ordenanza no excedan en ningún caso en 5 dB o más el límite de aplicación fijado en las tablas anteriores

En este estudio realizaremos una serie de mapas acústicos, conforme a lo requerido en la Ordenanza de Móstoles, mediante el correspondiente programa de simulación de ruido ambiental:

- a) Nivel de ruido en el estado preoperacional, mediante la elaboración de mapas de los niveles acústicos en el ambiente exterior durante los periodos diurno y nocturno
- b) Nivel de ruido en el estado postoperacional, mediante la elaboración de mapas de los niveles acústicos al ambiente exterior durante los periodos diurno y nocturno.
- c) Evaluación del impacto acústico previsible de la nueva actividad, mediante comparación del nivel acústico en los estados postoperacional y preoperacional.
- d) Comparación de los niveles acústicos en los estados preoperacional y postoperacional con los valores límite definidos en los artículos 11, 12 y 13 para las áreas de sensibilidad acústica que sean aplicables.
- e) Definición de las medidas correctoras del impacto acústico a implantar en la nueva actividad, en caso de resultar necesarias como consecuencia de la evaluación efectuada.

#### **4.- PLANEAMIENTO**

El ámbito objeto del presente Plan Especial se limita a la parcela de **Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes nº 33), Móstoles, C.P. 28938**, perteneciente al Polígono Industrial Arroyomolinos.

La referencia catastral de la parcela es **5824716VK2652S0001UJ**.

**Superficie total del ámbito objeto del Plan Especial = 2552.95 m<sup>2</sup>**

Superficie parcela C/ Marcelino Camacho nº 43 = 2552.95 m<sup>2</sup>

La parcela correspondiente a C/ Marcelino Camacho nº 43 linda:

- a Noroeste: con parcela C/ Marcelino Camacho 41 (ref. cat. 5824715VK2652S) en línea recta de 22.89 m.; con parcela C/ Marcelino Camacho 39 (ref. cat. 5824714VK2652S) en línea recta de 10.43 m.; con calle Marcelino Camacho en línea curva de 10.25 m.
- a Nordeste: con parcela C/ Marcelino Camacho 41 (ref. cat. 5824715VK2652S) en línea recta de 42.28 m.; con parcela C/ Marcelino Camacho 37 (ref. cat. 5824713VK2652S) en línea recta de 51.62 m.

- a Sureste: con parcela C/ Moraleja de Enmedio s.n. (ref. cat. 5824705VK2652S) en línea recta de 42.00 m.
- a Suroeste: con zona verde (ref. cat. 5822301VK2652S) en línea recta de 99.50 m.

La superficie de parcela que consta en el Catastro (2558 m<sup>2</sup>) y la que consta en escrituras y en el Registro de la Propiedad (2552.95 m<sup>2</sup>), difieren apenas en un 0.2%, es decir, son muy similares. Al momento de redacción de este Plan Especial no existe vallado entre la parcela que nos ocupa y las parcelas catastrales 5824715VK2652S y 5824714VK2652S, con las que linda a Noroeste. Por ello no se ha podido realizar medición in situ sobre el vallado existente. A los efectos de este Plan Especial tomaremos la superficie registral como superficie de la parcela y por tanto del ámbito. La parcelación y edificación que refleja la cartografía catastral es casi concordante con la realidad construida, pero esto no es así en los planos del P.G.O.U. de Móstoles 2009 en que se refleja una organización del ámbito del Plan Especial y las parcelas colindantes que no se corresponde con la realidad actual (ver planos del Plan Especial).

La parcela se encuentra en una segunda fila respecto de la calle Marcelino Camacho, desde la que tiene acceso a través de un paso de forma alargada a partir del cual la parcela se ensancha con forma rectangular y aloja la nave actualmente existente en ella y que se describirá más adelante.

Las coordenadas de los vértices de la parcela son:

| Vértice | Coordenadas UTM               |
|---------|-------------------------------|
| 1       | X: 425651.92<br>Y: 4462153.42 |
| 2       | X: 425661.14<br>Y: 4462158.20 |
| 3       | X: 425697.81<br>Y: 4462137.30 |
| 4       | X: 425714.31<br>Y: 4462166.25 |

| Vértice | Coordenadas UTM               |
|---------|-------------------------------|
| 5       | X: 425759.17<br>Y: 4462140.72 |
| 6       | X: 425738.40<br>Y: 4462104.22 |

Altitud sobre el nivel del mar: 651 m.

El Plan General de Móstoles incorpora los Planes Especiales como figura de planeamiento pormenorizado de control ambiental de determinados usos, de modo que, previo a la implantación de ciertos usos que pudieran desvirtuar las características de una zona de ciudad, se estudie y justifique su idoneidad y compatibilidad con el entorno funcional y urbano. Esto ocurre en concreto con la implantación de determinados usos terciarios en áreas industriales, como es el caso.

El Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles autoriza en esta localización, aparte del uso industrial, una serie de usos compatibles en edificio exclusivo en determinadas condiciones. Para ello estipula la obligatoriedad de llevar a cabo un Plan Especial ***“con la única finalidad de garantizar que el diseño y desarrollo propuestos para la transformación a uso terciario admitida por la ordenanza es compatible funcionalmente con el entorno”***. Por esta razón y a este fin se redacta el presente Plan Especial para la autorización, en la parcela de Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes nº 33), como usos compatibles en edificio exclusivo, los siguientes:

- Del uso genérico “estancia y residencia”:
  - o Hotelero
- Del uso genérico “abastecimiento y consumo”:
  - o Comercio especializado incluido alimentario hasta 2500 m2
  - o Hostelería y ocio
- Del uso genérico “productivo”:
  - o Terciario productivo y de servicios
  - o Comercio industrial



- Abastecimiento de combustibles (previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal)
- Del uso genérico "equipamientos":
  - Deportivo: gimnasio
  - Docente: guarderías al servicio del polígono, centros de enseñanza relacionados con el uso genérico del polígono y centros de investigación, centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares.
  - Sanitario: dispensarios, consultorios, oficinas de farmacia y centros ópticos.
  - Servicios administrativos: oficinas de la Administración, bomberos, policía y servicios de seguridad.
- Centros de servicios en los que, además de los usos antes explicitados, se autorizan en edificio exclusivo:
  - Pequeño y mediano comercio
  - Hostelería y ocio.

Estos usos, que quedarán autorizados con la aprobación de este Plan Especial se suman a los que ya permite la Ordenanza ZU-AE-3 sin necesidad de Plan Especial.

En la actualidad no existe actividad en la parcela, siendo la intención del promotor del Plan abrir la posibilidad de implantación de cualquiera de los usos que autoriza la Ordenanza ZU-AE-3 previa aprobación de Plan Especial que justifique la compatibilidad de dichos usos con el entorno del ámbito. Es por ello por lo que se lleva a cabo la redacción del presente estudio acústico.

## **5.- TRÁFICO ACTUAL Y PREVISTO.**

### **5.1. Tráfico en la situación actual:**

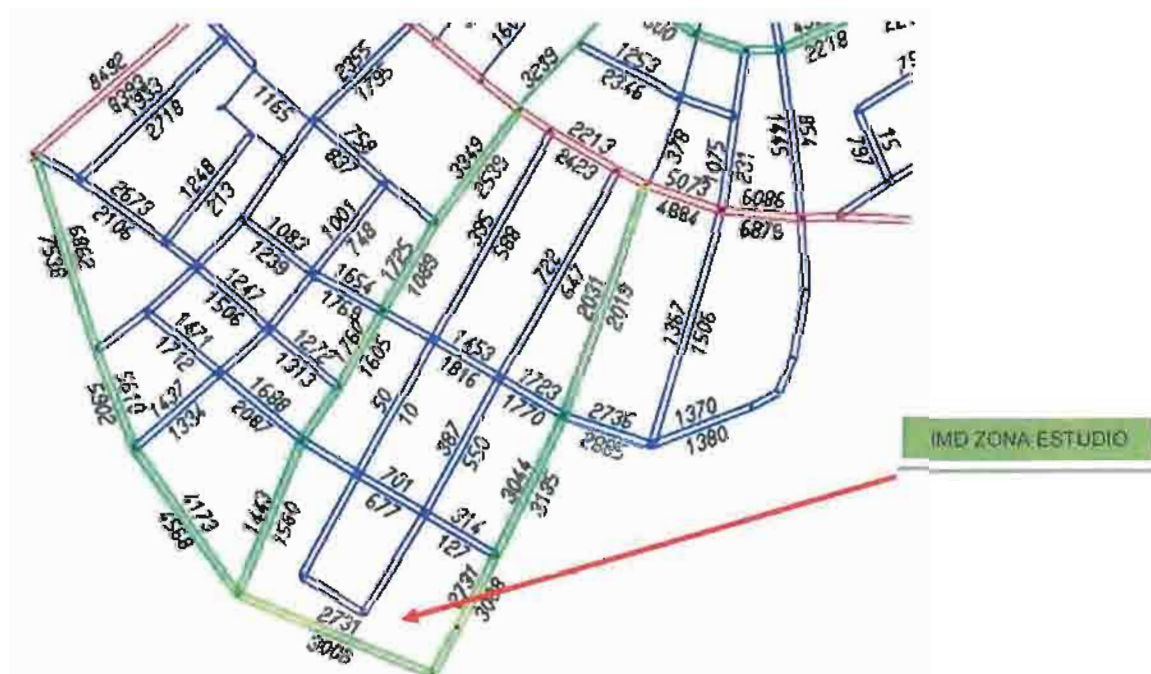
Inicialmente se reconoció sobre el terreno las principales fuentes de ruido llegando a la conclusión de que en este caso hay una única fuente de ruido, el ruido producido por el tráfico rodado de las calles colindantes con la parcela.

Las principales calles aledañas a la parcela de estudio e incluidas en el estudio acústico son:

- Calle E
- Calle Marcelino Camacho
- Calle Moraleja de En medio
- Avenida de la Vía Láctea

Para estimar los datos de tráfico de las calles, se han considerado los datos del estudio de movilidad incluidos en el Plan General de Móstoles. Como el estudio de movilidad se realizó en el año 2005 se ha considerado oportuno aumentar proporcionalmente el tráfico introducido en el modelo acústico.

El tráfico se ha aumentado en la proporción que se indica en la "Orden FOM/3317/2010 de 17 de diciembre por la que se aprueba la Instrucción sobre las medidas específicas para la mejora de la eficiencia en la ejecución de las obras públicas de infraestructuras ferroviarias, carreteras y aeropuertos del Ministerio de Fomento". Para el caso que nos ocupa se aumentará un promedio del 1,44% anual. La siguiente imagen muestra los datos de la IMD obtenidos del plan del estudio de movilidad:



La siguiente tabla muestra la IMD considerando el aumento del tráfico hasta el año 2034:

| INCREMENTO DE TRAFICO CONSIDERADO PARA AÑO 2034 |      |                     |                         |
|-------------------------------------------------|------|---------------------|-------------------------|
| CALLE                                           | IMD  | % VEHICULOS PESADOS | VELOCIDAD MÁXIMA (km/h) |
| Calle E                                         | 895  | 30%                 | 30                      |
| Calle Marcelino Camacho                         | 1953 | 30%                 | 30                      |
| Calle Moraleja de Enmedio                       | 5077 | 30%                 | 50                      |
| Avenida de la Vía Láctea                        | 9839 | 30%                 | 50                      |
| Calle de Aldebarán                              | 1269 | 30%                 | 30                      |
| Calle Unicornio                                 | 635  | 30%                 | 30                      |

A partir de estos datos se procede a calcular las IMH (intensidad media horaria, expresado en número de vehículos/hora) de cada periodo teniendo en cuenta, que para el periodo día y noche se calculará dividiendo su correspondiente IMD entre el número de horas que comprende el periodo completo (16h para el periodo diurno y 8 horas para el periodo nocturno), conforme a los siguientes algoritmos de cálculo:

IMH día (periodo diurno) =  $IMD \cdot 0,85 / 16$

IMH noche (periodo noche) =  $IMD \cdot 0,15 / 8$

Siguiendo estos criterios, en la siguiente tabla quedan reflejados los datos de tráfico específicos que se asignaron en el modelo de predicción acústica a cada uno de los viales.

| IMH CONSIDERADO SITUACION ACTUAL |                  |                    |                        |                            |
|----------------------------------|------------------|--------------------|------------------------|----------------------------|
| CALLE                            | IMH DIA<br>Veh/h | IMH NOCHE<br>Veh/h | % VEHICULOS<br>PESADOS | VELOCIDAD<br>MÁXIMA (km/h) |
| Calle E                          | 50               | 8                  | 30%                    | 30                         |
| Calle Marcelino Camacho          | 109              | 16                 | 30%                    | 30                         |
| Calle Moraleja de Enmedio        | 282              | 44                 | 30%                    | 50                         |
| Avenida de la Vía Láctea         | 546              | 86                 | 30%                    | 50                         |
| Calle de Aldebarán               | 71               | 11                 | 30%                    | 30                         |
| Calle Unicornio                  | 36               | 6                  | 30%                    | 30                         |

## 5.2. Tráfico en la situación postoperacional:

En la parcela objeto de estudio existe una nave que se va a mantener, si bien se implantará en ella un uso no industrial que será compatible con los siguientes usos:

- Del uso genérico "estancia y residencia":
  - o Hotelero
- Del uso genérico "abastecimiento y consumo":
  - o Comercio especializado incluido alimentario hasta 2500 m2
  - o Hostelería y ocio
- Del uso genérico "productivo":
  - o Terciario productivo y de servicios
  - o Comercio industrial
  - o Abastecimiento de combustibles (previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal)
- Del uso genérico "equipamientos":
  - o Deportivo: gimnasio
  - o Docente: guarderías al servicio del polígono, centros de enseñanza relacionados con el uso genérico del polígono y centros de investigación, centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares.
  - o Sanitario: dispensarios, consultorios, oficinas de farmacia y centros ópticos.
  - o Servicios administrativos: oficinas de la Administración, bomberos, policía y servicios de seguridad.
- Centros de servicios en los que, además de los usos antes explicitados, se autorizan en edificio exclusivo:
  - o Pequeño y mediano comercio
  - o Hostelería y ocio.

De cara a los usos definidos en la Ordenanza general para la prevención de la contaminación acústica del Ayuntamiento de Móstoles de 2019 estos usos de suelo se corresponderían con:

**Tipo III (d): área tolerablemente ruidosa.** — Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en (c). En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso de hospedaje.
- Uso de oficinas o servicios.
- Uso comercial.
- Uso deportivo.
- Servicios públicos.

**Tipo IV (c): área ruidosa.** Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso terciario recreativo y espectáculos.

Estos usos de suelo se tendrán en cuenta para calcular el tráfico inducido por la futura actividad a desarrollar.

Como fuentes de ruido para la situación postoperacional, además de las fuentes de ruido consideradas para la situación actual, incluidas en el apartado anterior se considerará el tráfico inducido por la futura actividad de uso terciario o de uso recreativo y el ruido producido por las máquinas compactas para climatización.

Teniendo en cuenta las dimensiones de la parcela y del posible edificio a construir, se ha estimado añadir una circulación media de 30 vehículos por hora (incluyendo las operaciones de carga y descarga necesarias para el mantenimiento de la actividad) desde las 08:00 h hasta las 22:00 h (periodo día) y una circulación de 10 vehículos hora desde las 22:00 h hasta las 08:00 h (periodo noche) a la situación postoperacional, para las calles aledañas a la parcela.



Seguendo estos criterios, en la siguiente tabla quedan reflejados los datos de tráfico específicos que se asignaron en el modelo de predicción acústica a cada uno de los viales.

| IMH CONSIDERANDO LA SITUACION FUTURA |                  |                    |                        |                            |
|--------------------------------------|------------------|--------------------|------------------------|----------------------------|
| CALLE                                | IMH DIA<br>Veh/h | IMH NOCHE<br>Veh/h | % VEHÍCULOS<br>PESADOS | VELOCIDAD<br>MÁXIMA (km/h) |
| Calle E                              | 58               | 9                  | 30%                    | 30                         |
| Calle Marcelino Camacho              | 125              | 20                 | 30%                    | 30                         |
| Calle Moraleja de Enmedio            | 325              | 51                 | 30%                    | 50                         |
| Avenida de la Vía láctea             | 630              | 99                 | 30%                    | 50                         |
| Calle de Aldebarán                   | 82               | 13                 | 30%                    | 30                         |
| Calle Unicornio                      | 41               | 7                  | 30%                    | 30                         |

Por otro lado, para la situación postoperacional, como otro tipo de fuente de ruido se tendrá en cuenta el ruido producido por las máquinas compactas para climatización que se puede ubicar en la cubierta del edificio, con un nivel de presión sonora a 10 m de 41dB (dato obtenido de fichas técnicas de las máquinas de esta tipología), con propagación esférica en campo abierto, dispuestas en la cubierta del edificio, se ha estimado un número de tres.

Por tanto, las fuentes puntuales (climatización) consideradas en el modelo son:

| POTENCIA ACUSTICA ESTIMADA FUENTES DE CLIMATIZACIÓN |           |             |
|-----------------------------------------------------|-----------|-------------|
| FUENTE PUNTUAL                                      | Día (dBA) | Noche (dBA) |
| CLIMATIZACION 1                                     | 85        | -           |
| CLIMATIZACION 2                                     | 85        | -           |
| CLIMATIZACION 3                                     | 85        | -           |

## 6.- ESTUDIO ACÚSTICO

### 6.1.- Método de cálculo

El estudio acústico se realiza mediante modelización acústica. El método de cálculo de ruido empleado para la modelización del ruido producido por el tráfico rodado ha sido el CNOSSOS-EU por medio del modelo informático CADNA-A, versión 2024, que

está ampliamente contrastado y cuyas representaciones gráficas permiten la comprensión de los resultados de una forma directa.

El método CNOSSOS-EU define 4 categorías de vehículos. Así, añade la categoría de vehículos de dos ruedas, divididos en dos subcategorías, y distingue dos tipos de vehículos pesados.

| Categoría | Nombre                     | Descripción                                                                                                                              |
|-----------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1         | Vehículos ligeros          | Turismos, camionetas $\leq 3,5$ toneladas, todoterrenos 2, vehículos polivalentes 3, incluidos remolques y caravanas                     |
| 2         | Vehículos pesados medianos | Vehículos medianos, camionetas $> 3,5$ toneladas, autobuses, autocaravanas, entre otros, con dos ejes y dos neumáticos en el eje trasero |
| 3         | Vehículos pesados          | Vehículos pesados, turismos, autobuses, con tres o más ejes                                                                              |
| 4         | Vehículos de dos ruedas    | Ciclomotores de dos, tres y cuatro ruedas                                                                                                |
|           |                            | Motocicletas con y sin sidecar, triciclos y cuatriciclos                                                                                 |

Para calcular la cantidad de vehículos por categorías, se han estimado los siguientes porcentajes para las dos carreteras autonómicas:

|                               |                                |                 |
|-------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| <b>100% Vehículos pesados</b> | 70% Vehículos pesados medianos |                 |
|                               | 30% Vehículos pesados          |                 |
| <b>100% Vehículos ligeros</b> | 95% vehículos ligeros          |                 |
|                               | 5% Vehículos dos ruedas        | 1% Ciclomotor   |
|                               |                                | 4% Motocicletas |

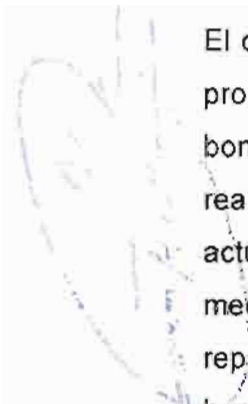
En el presente estudio los datos principales introducidos en el modelo serán los datos relativos a la IMD de las carreteras/viales y datos de ruido de las fuentes industriales fijas. No obstante, con objeto de aproximar al máximo la situación real con la predicción realizada y para verificar el modelo de predicción se procederá a realizar un muestreo espacial y temporal de mediciones acústicas "in situ" en el área de interés, así como contar el aforo directo de vehículos (tanto ligeros, como el porcentaje de vehículos pesados) que circularán durante los periodos de medición.

Con objeto de obtener la distribución lo más detallada posible de los niveles de presión sonora se procedió a modelizar la situación actual en planos horizontales a una altura

de 4 m sobre el nivel del terreno, con un número de receptores distribuidos matricialmente en el mapa con una resolución de malla de 2 x 2 metros sobre la zona de interés.

## 6.2.- Verificación del modelo:

Con objeto de aproximar al máximo la situación real con la predicción realizada al obtener el mapa acústico actual, se procedió a realizar un muestreo de mediciones acústicas "in situ" en la parcela de interés, a 1,5 m de altura sobre el suelo. Así como el aforo directo de vehículos (tanto ligeros, como el porcentaje de vehículos pesados) que circularon por las calles durante los periodos de medición.



El objeto de estas mediciones no será en ningún caso representativo del escenario promedio anual puesto que lo que se pretende con estas mediciones es verificar la bondad del modelo de predicción, siendo éste, el modelo de predicción, el que realmente nos proporcione el escenario promedio anual del ruido existente actualmente en la zona de interés, en base a los valores de tráfico anuales IMD. Las mediciones realizadas para este fin no deberán ser consideradas como el ruido representativo a largo plazo de la zona de interés, porque para ello emplearemos la herramienta o modelo de predicción, que será la que nos dé una resolución espacio-temporal lo suficientemente precisa y que en ningún caso se podría conseguir mediante mediciones.

Los datos de aforo de las calles se realizaron de forma manual y simultánea a las medidas de ruido en cada uno de los puntos de medida.

Estos datos de aforo se introdujeron en el modelo, únicamente para este ejercicio de validación, de forma que se asignará la potencia acústica a la carretera en base a este tráfico contabilizado manualmente. Los datos que se introdujeron fueron (nº de vehículos/hora, porcentaje de vehículos pesados y velocidad media estimada).

Una vez introducidos estos datos de aforo se ejecutó el modelo de predicción y se calculó el nivel sonoro en las posiciones exactas y a la misma altura donde se ubicó el sonómetro.

Con esta metodología descrita podremos conocer si los resultados acústicos obtenidos con el sonómetro se aproximan a los valores calculados por el modelo.

Este procedimiento es indiferente en cuanto al periodo seleccionado (periodo diurno, de tarde o nocturno) para la realización de las mediciones, pues el objetivo es una verificación sobre un escenario específico.

Si el resultado es satisfactorio, podremos calcular los mapas de ruido de la situación actual, pero esta vez asignaremos al modelo la intensidad media anual de tráfico IMD y más en particular los valores de IMH calculados en el estudio de tráfico anteriormente detallado, para cada uno de los periodos.

La modelización del ruido producido por tráfico rodado se basa en los flujos de tráfico horarios existentes en las vías consideradas, para los periodos diurno y nocturno, respectivamente.

#### 6.2.1.- Procedimientos de medida de ruido:

Para las medidas en exteriores la distancia será de 1,50 metros sobre el suelo y a 1,50 metros de la fachada, frente al elemento separador de aislamiento más débil. En ambos casos, el sonómetro se colocará preferiblemente sobre trípode y, en su defecto, lo más alejado del observador que sea compatible con la correcta lectura del indicador.

Las condiciones de humedad deberán ser compatibles con las especificaciones del fabricante del equipo de medida.

En ningún caso serán válidas las mediciones realizadas en el exterior con lluvia, granizo, nieve o tormenta.



Será preceptivo, antes y después de cada medición, realizar una verificación acústica de la cadena de medición mediante calibrador de nivel o pistófono que garantice su buen funcionamiento.

Cuando se mida en el exterior será preciso el uso de una pantalla antiviento en todos los casos. Con velocidades superiores a 3 m/segundo se desistirá de la medición.

#### 6.2.2.- Puntos de medición:

Se llevaron a cabo una serie de mediciones "in situ", para proceder a la verificación del modelo informático. Se tomaron mediciones en 3 puntos en las inmediaciones de la parcela de estudio. En el ANEXO III MAPAS DE ESTUDIO ACUSTICO se adjunta el plano donde se puede observar la ubicación de los puntos de medida:

- 01 Estudio Acústico. Puntos Medida

Las siguientes imágenes muestran la localización de los puntos de medida de ruido.





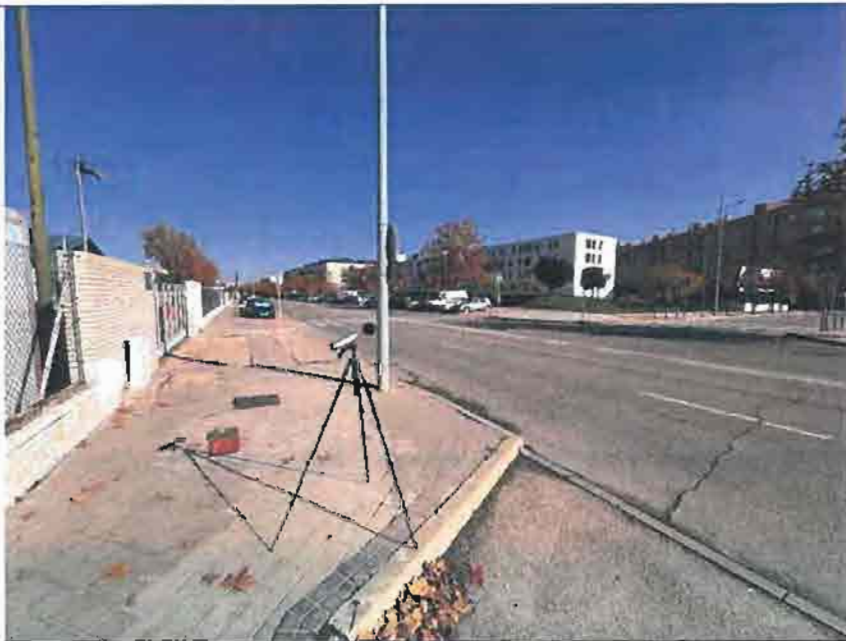
Las condiciones climatológicas en el momento que se realizaron las mediciones fueron las siguientes:

- Temperatura: 11°
- Humedad: 76%
- Velocidad del Viento: 0,4 m/s

A continuación, se muestra unas tablas con las coordenadas de los puntos de medición y una fotografía de la ubicación del micrófono.

| PUNTO Nº 1<br>COORDENADAS UTM             |         |  |
|-------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| X                                         | 425694  |                                                                                     |
| Y                                         | 4462215 |                                                                                     |
| Calle Marcelino Camacho                   |         |                                                                                     |
| FUENTE PRINCIPAL DE RUIDO: TRAFICO RODADO |         |                                                                                     |
| VALOR FINAL MEDICION                      |         | LAeq = 59,7 dB(A)                                                                   |

| PUNTO Nº 2<br>COORDENADAS UTM             |         |  |
|-------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------|
| X                                         | 425677  |                                                                                    |
| Y                                         | 4462073 |                                                                                    |
| Av. De la Vía Lactea                      |         |                                                                                    |
| FUENTE PRINCIPAL DE RUIDO: TRAFICO RODADO |         |                                                                                    |
| VALOR FINAL MEDICION                      |         | LAeq = 67,1 dB(A)                                                                  |

| PUNTO Nº 3<br>COORDENADAS UTM             |         |  |
|-------------------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| X                                         | 425677  |                                                                                      |
| Y                                         | 4462072 |                                                                                      |
| Calle Moraleja de Enmedio                 |         |                                                                                      |
| FUENTE PRINCIPAL DE RUIDO: TRAFICO RODADO |         |                                                                                      |
| VALOR FINAL MEDICION                      |         | LAeq = 69,2 dB(A)                                                                    |

Los resultados de las mediciones acústicas y los registros temporales del LAeq en función del tiempo, para cada uno de los puntos de medida evaluados se adjuntan en el ANEXO II.- RESULTADOS DE LAS MEDICIONES ACUSTICAS.

6.2.3.- Análisis comparativo entre resultados medidos y los previstos en el modelo (resultados de validación del modelo):

La tabla siguiente muestra los valores obtenidos in situ del Nivel Continuo Equivalente Ponderado A (LAeq) medido durante el periodo de muestreo en los distintos puntos de la zona de estudio, así como los valores calculados con el modelo en estos mismos puntos.



| VERIFICACION DEL MODELO |                                                  |                                           |                                   |
|-------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|
| Punto de medida         | Medida real con sonómetro<br>(LAeq 30 min) (dBA) | Predicción con el modelo CADNA-A<br>(dBA) | Diferencia medida real/predicción |
| 1                       | 59,7                                             | 59,2                                      | 0,5                               |
| 2                       | 67,1                                             | 66,3                                      | 0,8                               |
| 3                       | 69,2                                             | 67,1                                      | 2,1                               |

Se observa que los resultados calculados y los resultados medidos apenas varían, siendo la variación de menos de 2,1 dB, por lo que se considera justificado y validado el modelo utilizado.

### 6.3.- Mapas obtenidos para la situación actual

Una vez verificado el modelo se procedió a la elaboración de los mapas acústicos horizontales para la situación actual, para el periodo diurno y nocturno, a 4 metros de altura, basados en los valores de IMH calculados para el tráfico promedio anual (IMD).

Los mapas de ruido resultantes en la situación actual se basan en el flujo de tráfico rodado indicados en el apartado "5.1. Fuentes de ruido en la situación actual" de este informe

Los mapas de ruido resultantes durante el periodo diurno y nocturno en el área de estudio, a una altura de 4 m del suelo, de la situación actual se adjuntan en el ANEXO II MAPAS DE ESTUDIO ACUSTICO:

- 
- 02 Estudio Acústico Actual Día
  - 03 Estudio Acústico Actual Noche

### 6.4.- Mapas obtenidos para la situación postoperacional

Para la situación postoperacional se ha tenido en cuenta la situación preoperacional añadiéndole la actividad que se llevará a cabo en la parcela estudiada

Para determinar los posibles niveles sonoros que generará la nueva actividad se han identificado las posibles fuentes de ruido que va a originar, diferenciando dos tipos de fuentes, tal y como se indica y detalla en el apartado "5.2 Fuentes de ruido en la situación postoperacional" de este informe:

- Tráfico inducido por la futura actividad.
- El ruido producido por las máquinas compactas, para climatización, se ha estimado un número de tres.



Una vez añadidos estos datos en el modelo de la situación futura, se procedió a la elaboración de los mapas acústicos horizontales para la situación postoperacional, para el periodo diurno y nocturno, a 4 metros de altura.

Los mapas de ruido resultantes durante el periodo diurno y nocturno en el área de estudio, a una altura de 4 m del suelo, de la situación postoperacional se adjuntan en el ANEXO II MAPAS DE ESTUDIO ACUSTICO:

- 04 Estudio Acústico Postoperacional Día
- 05 Estudio Acústico Postoperacional Noche

## 7.- ANALISIS DE LOS RESULTADOS

Los límites de inmisión sonora a contemplar en este estudio serán los expuestos en la Ordenanza general para la prevención de la contaminación acústica del Ayuntamiento de Móstoles de 7 de enero de 2013, que son los mismos límites que los expuestos en el Real Decreto 1367/2007.

En la siguiente tabla se muestran los objetivos de calidad aplicables en este estudio:

| AREAS URBANIZADAS EXISTENTES. ORDENANZA MUNICIPAL MÓSTOLES * |                                                                                                                                                        |                  |    |    |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----|----|
| TIPO DE ÁREA ACÚSTICA                                        |                                                                                                                                                        | ÍNDICES DE RUIDO |    |    |
|                                                              |                                                                                                                                                        | Ld               | Le | Ln |
| e                                                            | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica | 60               | 60 | 50 |
| a                                                            | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial                                                                                     | 65               | 65 | 55 |
| d                                                            | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c                    | 70               | 70 | 65 |
| c                                                            | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos                                                                    | 73               | 73 | 63 |



| AREAS URBANIZADAS EXISTENTES. ORDENANZA MUNICIPAL MÓSTOLES * |                                                                   |                  |    |    |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------|----|----|
| TIPO DE ÁREA ACÚSTICA                                        |                                                                   | ÍNDICES DE RUIDO |    |    |
|                                                              |                                                                   | Ld               | Le | Ln |
| b                                                            | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial | 75               | 75 | 65 |

(\*) Estos límites se considerarán cumplidos, cuando los valores de los índices acústicos evaluados conforme a los procedimientos establecidos en el anexo III de esta ordenanza no excedan en ningún caso en 5 dB o más el límite de aplicación fijado en las tablas anteriores

En la zona de estudio únicamente encontramos edificios de uso industrial (**tipo b**).

Para realizar un análisis detallado, tanto de la situación actual, como de la situación futura, con la actividad en funcionamiento, se procedió a ubicar receptores en las fachadas de los edificios más próximos, a diferentes alturas, de forma que se tuviera un análisis real de los niveles sonoros que se alcanzarán en las fachadas más desfavorables (las más próximas).

La siguiente imagen muestra la numeración, el uso y la ubicación de los edificios más cercanos a la parcela estudiada (uso terciario o de ocio) y los puntos de medición.



La siguiente tabla muestra una comparativa de los niveles obtenidos en la situación actual para cada edificio, en su fachada más desfavorable, y se compara con los límites de la normativa. De esta forma, podremos determinar si la actividad en la zona de estudio cumple con los valores límite actuales.

| Valores obtenidos en la situación preoperacional |                  |       |                                       |       |
|--------------------------------------------------|------------------|-------|---------------------------------------|-------|
| Nº EDIFICIO/USO                                  | Nivel LAeq (dBA) |       | Valor límite Ordenanza Móstoles (dBA) |       |
|                                                  | Día              | Noche | Día                                   | Noche |
| Parcela de estudio Terciario                     | 55,8             | 47,9  | 70                                    | 60    |
| 01 Industrial                                    | 55,8             | 47,9  | 75                                    | 65    |
| 02 Industrial                                    | 55,8             | 47,9  | 75                                    | 65    |
| 03 Industrial                                    | 48               | 41,2  | 75                                    | 65    |
| 04 Industrial                                    | 48               | 41,2  | 75                                    | 65    |
| 05 Industrial                                    | 57,6             | 49,6  | 75                                    | 65    |
| 06 Terciario                                     | 62,6             | 54,6  | 70                                    | 60    |
| 07 Industrial                                    | 58,6             | 50,5  | 75                                    | 65    |
| 08 Industrial                                    | 58,8             | 50,8  | 75                                    | 65    |
| 09 Industrial                                    | 58,3             | 50,3  | 75                                    | 65    |

| Valores obtenidos en la situación preoperacional |                  |       |                                       |       |
|--------------------------------------------------|------------------|-------|---------------------------------------|-------|
| Nº EDIFICIO/USO                                  | Nivel LAeq (dBA) |       | Valor límite Ordenanza Móstoles (dBA) |       |
|                                                  | Día              | Noche | Día                                   | Noche |
| 10 Terciario                                     | 59,3             | 51,4  | 70                                    | 60    |
| 11 Industrial                                    | 53,8             | 46    | 75                                    | 65    |
| 12 Industrial                                    | 54               | 46,2  | 75                                    | 65    |
| 13 Industrial                                    | 54,1             | 46,3  | 75                                    | 65    |
| 14 Industrial                                    | 55               | 47,1  | 75                                    | 65    |
| 15 Industrial                                    | 55,5             | 47,6  | 75                                    | 65    |
| 16 Industrial                                    | 50,5             | 42,9  | 75                                    | 65    |
| 17 Industrial                                    | 53,7             | 45,9  | 75                                    | 65    |
| 18 Industrial                                    | 50,3             | 42,5  | 75                                    | 65    |
| 19 Industrial                                    | 57               | 49,1  | 75                                    | 65    |
| 20 Industrial                                    | 55,9             | 48    | 75                                    | 65    |
| 21 Industrial                                    | 54,4             | 46,6  | 75                                    | 65    |

Como se puede observar en la tabla anterior, los valores encontrados en las fachadas más expuestas de los edificios más cercanos a la parcela objeto de estudio, se encuentran por debajo de los límites de los objetivos de calidad, para áreas urbanizadas existentes.

La siguiente tabla muestra una comparativa de los niveles sonoros obtenidos en la situación postoperacional, una vez implantada un edificio de uso terciario, y se comparan con los valores obtenidos en la situación preoperacional, para comprobar si dicha actividad incrementa, o no, significativamente los niveles sonoros en los edificios más sensibles.

| Comparativa de los valores obtenidos en la situación preoperacional/postoperacional |                                 |       |                                  |       |                                       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------|----------------------------------|-------|---------------------------------------|-------|
| Nº EDIFICIO/USO                                                                     | Nivel LAeq (dBA) preoperacional |       | Nivel LAeq (dBA) postoperacional |       | Valor límite Ordenanza Móstoles (dBA) |       |
|                                                                                     | Día                             | Noche | Día                              | Noche | Día                                   | Noche |
| Parcela de estudio Terciario                                                        | 55,8                            | 47,9  | 60,7                             | 52,7  | 70                                    | 60    |
| 01 Industrial                                                                       | 55,8                            | 47,9  | 62,7                             | 54,8  | 75                                    | 65    |
| 02 Industrial                                                                       | 55,8                            | 47,9  | 62,9                             | 54,9  | 75                                    | 65    |
| 03 Industrial                                                                       | 48                              | 41,2  | 59,5                             | 51,5  | 75                                    | 65    |
| 04 Industrial                                                                       | 48                              | 41,2  | 51                               | 43,9  | 75                                    | 65    |

|               |      |      |      |      |    |    |
|---------------|------|------|------|------|----|----|
| 05 Industrial | 57,6 | 49,6 | 62,7 | 54,8 | 75 | 65 |
| 06 Terciario  | 62,6 | 54,6 | 63,2 | 55,2 | 70 | 60 |
| 07 Industrial | 58,6 | 50,5 | 59,2 | 51,2 | 75 | 65 |
| 08 Industrial | 58,8 | 50,8 | 59,5 | 51,5 | 75 | 65 |
| 09 Industrial | 58,3 | 50,3 | 59   | 50,9 | 75 | 65 |
| 10 Terciario  | 59,3 | 51,4 | 60   | 52   | 70 | 60 |
| 11 Industrial | 53,8 | 46   | 54,4 | 46,6 | 75 | 65 |
| 12 Industrial | 54   | 46,2 | 55,5 | 48,7 | 75 | 65 |
| 13 Industrial | 54,1 | 46,3 | 56,8 | 49,6 | 75 | 65 |
| 14 Industrial | 55   | 47,1 | 57,4 | 50,1 | 75 | 65 |
| 15 Industrial | 55,5 | 47,6 | 58   | 50,3 | 75 | 65 |
| 16 Industrial | 50,5 | 42,9 | 53,6 | 46,6 | 75 | 65 |
| 17 Industrial | 53,7 | 45,9 | 54,9 | 47,3 | 75 | 65 |
| 18 Industrial | 50,3 | 42,5 | 51,7 | 43,9 | 75 | 65 |
| 19 Industrial | 57   | 49,1 | 57,7 | 49,8 | 75 | 65 |
| 20 Industrial | 55,9 | 48   | 56,5 | 48,6 | 75 | 65 |
| 21 Industrial | 54,4 | 46,6 | 55   | 47,2 | 75 | 65 |

Como se puede observar en la tabla anterior los niveles sonoros en los edificios más cercanos apenas se ven incrementados por la futura actividad. Por lo que se puede concluir que la nueva actividad que se puede llevar a cabo no incrementa significativamente los niveles sonoros en el ambiente exterior respecto a los niveles sonoros preexistentes. Asimismo, se comprueba que los niveles sonoros en el ambiente exterior asignados y producidos por la nueva actividad, objeto de estudio, se encuentran por debajo de los valores límite de la Ordenanza de Móstoles y del Real Decreto 1367/2007. Por otro lado, los valores encontrados en las fachadas más expuestas del futuro edificio objeto de estudio, se encuentran por debajo de los límites de los objetivos de calidad, para áreas urbanizadas existentes.

#### **8.- MEDIDAS CORRECTORAS**

Teniendo en cuenta los resultados obtenidos a través de la modelización acústica se puede determinar que los niveles sonoros de inmisión de ruido en el ambiente exterior que se producirán como consecuencia de las instalaciones y de la actividad, se encuentran dentro de los valores máximos establecidos en la normativa vigente y no incrementan significativamente los valores existentes en la actualidad, por lo que no será necesario acometer medidas correctoras.



## 9.- CONCLUSIONES

De los valores obtenidos de los mapas acústicos para la situación postoperacional, en el entorno a la parcela ubicada en la Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes nº 33), del municipio de Móstoles, en la que se ubicará un edificio de uso terciario (cambiando el uso de la parcela de industrial a terciario), se puede determinar que los niveles sonoros de inmisión de ruido producidos por la futura actividad se encuentran dentro de los valores máximos establecidos en la normativa vigente y no incrementan significativamente, los niveles sonoros existentes en el ambiente exterior, por lo que no será necesario acometer medidas correctoras. Asimismo, se comprueba que los valores encontrados en las fachadas más expuestas del futuro edificio objeto de estudio, se encuentran por debajo de los límites de los objetivos de calidad, para áreas urbanizadas existentes para uso terciario.

En el proyecto y puesta en funcionamiento de las instalaciones a ubicar en la parcela objeto de estudio, es conveniente realizar las verificaciones oportunas a cualquier instalación susceptible de producir ruido, tomando, si fuera el caso, las posibles acciones correctoras en dichas instalaciones para que los niveles sonoros en el ambiente exterior, transmitidos por la actividad, cumplan los valores límites de la legislación vigente para cualquier periodo (día, tarde o noche) y para los usos dominantes de suelo del entorno.

Este informe consta de 49 páginas correlativas y numeradas y de tres ANEXOS. Queda prohibida la reproducción parcial de este documento, salvo autorización por escrito de IAG.

Para que conste, a los efectos oportunos, se firma en Madrid a cuatro de diciembre de 2024:

Firmado:

Eugenio García-Calderón Montejo.



Ingeniero Técnico de Telecomunicación, colegiado nº 3906

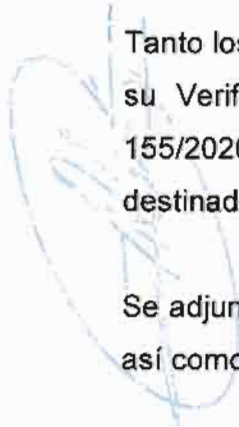




## ANEXO I.- INSTRUMENTACIÓN UTILIZADA

Para la realización de las medidas "in situ" y obtención de los valores de LAeq, para la verificación del modelo informático, se utilizó la siguiente instrumentación:

- Sonómetro-analizador acústico SOLO, nº de serie 10591, de la firma 01dB con micrófono MCE 212 nº de serie 39609.
- Software de adquisición de datos dBTRIG32 de la firma 01dB
- Software de postprocesado de datos dBTRAIT32 de la firma 01dB.
- Previo al comienzo de los ensayos y la finalización de los mismos, se comprobó el correcto funcionamiento del instrumento mediante el calibrador RION NC74 nº de serie 830799.



Tanto los sonómetros como el calibrador acústico poseen la Aprobación de modelo y su Verificación Primitiva/Periódica, conforme a lo establecido en la Orden ICT 155/2020, por la que se regula el control metrológico del Estado sobre los instrumentos destinados a medir niveles de sonido audible.

Se adjuntan los correspondientes Certificados de Verificación de estos instrumentos, así como los certificados de Calibración de los mismos acreditados por ENAC.

## CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN

Instrumentos de medición de sonido audible y calibradores acústicos

FASE DE INSTRUMENTOS EN SERVICIO



### LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia. km 7. 28031 - Madrid.  
Tel.: (+34) 91 067 89 06 / 87  
[www.lacainac.es](http://www.lacainac.es) - [lacainac@ca2.upm.es](mailto:lacainac@ca2.upm.es)

TIPO DE VERIFICACIÓN: PERIÓDICA

INSTRUMENTO: SONÓMETRO

MARCA: 01dB  
MICROFONO: 01dB PREAMPLIFICADOR: 01dB

MODELO: SOLO  
MICROFONO: MCE-212 PREAMPLIFICADOR: PRE 21 S

NÚMERO DE SERIE: 10591. CANAL: N.A.  
MICROFONO: 39609 PREAMPLIFICADOR: 17827

EXPEDIDO A: Ingeniería Acústica García-Calderón S.L.I.  
Calle Soto Hidalgo. n° 24. Local 8  
28042 MADRID

FECHA VERIFICACIÓN: Del 04/09/2024 al 05/09/2024

CÓDIGO CERTIFICADO: 24LAC28081F01

REGISTRO DE AJUSTE: Corrección: -0.4 dB (04/09/2024)

PRECINTOS: 16-I-0214113 (posterior) 16-I-0224452 (microfono)

Firmado digitalmente por: RODOLFO FRAILE RODRIGUEZ  
Fecha y hora: 05.09.2024 12:19:04

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo a la Orden ICT-155/2020, de 7 de febrero, por la que se regula el control metrológico del Estado de determinados instrumentos de medida (BOE n°47 24/02/2020).

El presente Certificado tiene una validez de un año a contar desde la fecha de verificación del mismo, y acredita que el instrumento sometido a verificación ha superado satisfactoriamente todos los ensayos y exámenes administrativos establecidos en la Orden ICT-155/2020. La verificación ha sido realizada por LACAINAC.

La presente verificación solo es válida si se mantienen las condiciones que dieron lugar a los ensayos de verificación; por ello, no se debe realizar ningún tipo de ajuste de servicio, que provocaría la anulación del presente certificado.

LACAINAC es un Organismo Autorizado de Verificación Metrológica para la realización de los controles metrológicos establecidos en la Orden citada, por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda de la Comunidad de Madrid (Resolución de 11 de marzo de 2019), con número de identificación 16-OV-1002.

LACAINAC es un Organismo de Verificación Metrológica acreditado por ENAC con certificado n° 423/El621.



# CERTIFICADO DE CALIBRACIÓN

Certificate of calibration

Código: 24LAC28061F02  
Code:

Página 1 de 12 páginas  
Page 1 of 12 pages

## LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID (UPM)

CAMPUS SUR UPM, ETSI Topografía, Ctra. Valencia, km 7. 28031 - Madrid,  
Tel.: (+34) 91 067 86 66 / 67 - [www.lacainac.es](http://www.lacainac.es) - [lacainac@2a2.upm.es](mailto:lacainac@2a2.upm.es)



INSTRUMENTO  
Instrument

SONÓMETRO

FABRICANTE  
Manufacturer

01dB  
MICRÓFONO: 01dB PREAMPLIFICADOR: 01dB

MODELO  
Model

SOLO  
MICRÓFONO: MCE-212 PREAMPLIFICADOR: PRE 21 S

NÚMERO DE SERIE  
Serial number

10591, CANAL: N/A  
MICRÓFONO: 39609 PREAMPLIFICADOR: 17127

PETICIONARIO  
Customer

Ingeniería Acústica García-Calderón, S.L.L.  
Calle Soto Hidaigo, nº 24. Local 8  
28042 MADRID

FECHA DE CALIBRACIÓN  
Calibration date

04/09/2024

TÉCNICO/A CALIBRACIÓN  
Calibration Technician

David Reche Jabonero

Signatario autorizado  
Authorized signatory

Firmado digitalmente por: RODOLFO FRAILE RODRIGUEZ  
Fecha y hora: 05.09.2024 12:19:04

### Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo con las condiciones de la acreditación concedida por ENAC que ha comprobado las capacidades de medida del Laboratorio y su trazabilidad a patrones nacionales o internacionales.

Este Certificado no podrá ser reproducido parcialmente sin la aprobación por escrito del laboratorio que lo expide.

ENAC es firmante del Acuerdo de Reconocimiento Mutuo de calibración de European Cooperation for Accreditation (EA) y de International Laboratory Accreditation Cooperation (ILAC).



This Certificate is issued in accordance with the conditions of accreditation granted by ENAC which has assessed the measurement capability of the laboratory and its traceability to national standards.

This Certificate may not be partially reproduced, except with the prior written permission of the issuing laboratory. ENAC is one of the signatories of the Multilateral Agreement of the European Cooperation for Accreditation (EA) and the International Laboratories Accreditation Cooperation (ILAC).



## CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN

Instrumentos de medición de sonido audible y calibradores acústicos

FASE DE INSTRUMENTOS EN SERVICIO



### LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.  
Tel.: (+34) 91 067 89 66 / 67  
[www.lacainac.es](http://www.lacainac.es) – [lacainac@ga2.upm.es](mailto:lacainac@ga2.upm.es)

TIPO DE VERIFICACIÓN: PERIODICA

INSTRUMENTO: CALIBRADOR ACÚSTICO

MARCA: RION

MODELO: NC-74

NÚMERO DE SERIE: 00830799

EXPEDIDO A: Ingeniería Acústica García-Calderón, S.L.L.  
Calle Soto Hidalgo, nº 24, Local 8  
28042 MADRID

FECHA VERIFICACIÓN: 26/11/2024

PRECENTOS: 16-1-0221242 (interno)

CÓDIGO CERTIFICADO: 24LAC28563F05

Firmado digitalmente por: RODOLFO FRAILE RODRIGUEZ  
Fecha y hora: 26.11.2024 15:54:42

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo a la Orden ICT/155/2020, de 7 de febrero, por la que se regula el control metrológico del Estado de determinados instrumentos de medida (BOE nº 47 24/02/2020).

El presente Certificado tiene una validez de un año a contar desde la fecha de verificación del mismo, y acredita que el instrumento sometido a verificación ha superado satisfactoriamente todos los ensayos y exámenes administrativos establecidos en la Orden ICT/155/2020.

La verificación ha sido realizada por LACAINAC

LACAINAC es un Organismo Autorizado de Verificación Metrológica para la realización de los controles metrológicos establecidos en la Orden citada, por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda de la Comunidad de Madrid (Resolución de 11 de marzo de 2019), con número de identificación 16-OV-1002.

LACAINAC es un Organismo de Verificación Metrológica acreditado por ENAC con certificado nº 423/E623.



# CERTIFICADO DE CALIBRACIÓN

Certificate of calibration

Código: 24LAC26563F06

Code:

Página 1 de 3 páginas

Page 1 of 3 pages

## LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS  
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID (UPM)

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía, Ctra. Valencia, km 7. 28031 - Madrid.  
Tel.: (+34) 91 067 89 63 / 67 - [www.lacainac.es](http://www.lacainac.es) - [lacainac@2a2.upm.es](mailto:lacainac@2a2.upm.es)



INSTRUMENTO  
Instrument

CALIBRADOR ACÚSTICO

FABRICANTE  
Manufacturer

RION

MODELO  
Model

NC-74

NÚMERO DE SERIE  
Serial number

00930799

PETICIONARIO  
Customer

Ingeniería Acústica García-Calderón, S.L.L.  
Calle Soto Hidalgo, nº 24. Local 8  
28042 MADRID

FECHA DE CALIBRACIÓN  
Calibration date

26/11/2024

TÉCNICO/A CALIBRACIÓN  
Calibration Technician

David Reche Jabonero

Signatario autorizado  
Authorized signatory

Firmado digitalmente por: RODOLFO FRAILE RODRIGUEZ  
Fecha y hora: 26.11.2024 15:54:42

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo con las condiciones de la acreditación concedida por ENAC que ha comprobado las capacidades de medida del Laboratorio y su trazabilidad a patrones nacionales o internacionales.

Este Certificado no podrá ser reproducido parcialmente sin la aprobación por escrito del laboratorio que lo expide.

ENAC es firmante del Acuerdo de Reconocimiento Mutuo de calibración de European Cooperation for Accreditation (EA) y de International Laboratory Accreditation Cooperation (ILAC).



This Certificate is issued in accordance with the conditions of accreditation granted by ENAC which has assessed the measurement capability of the laboratory and its traceability to national standards.

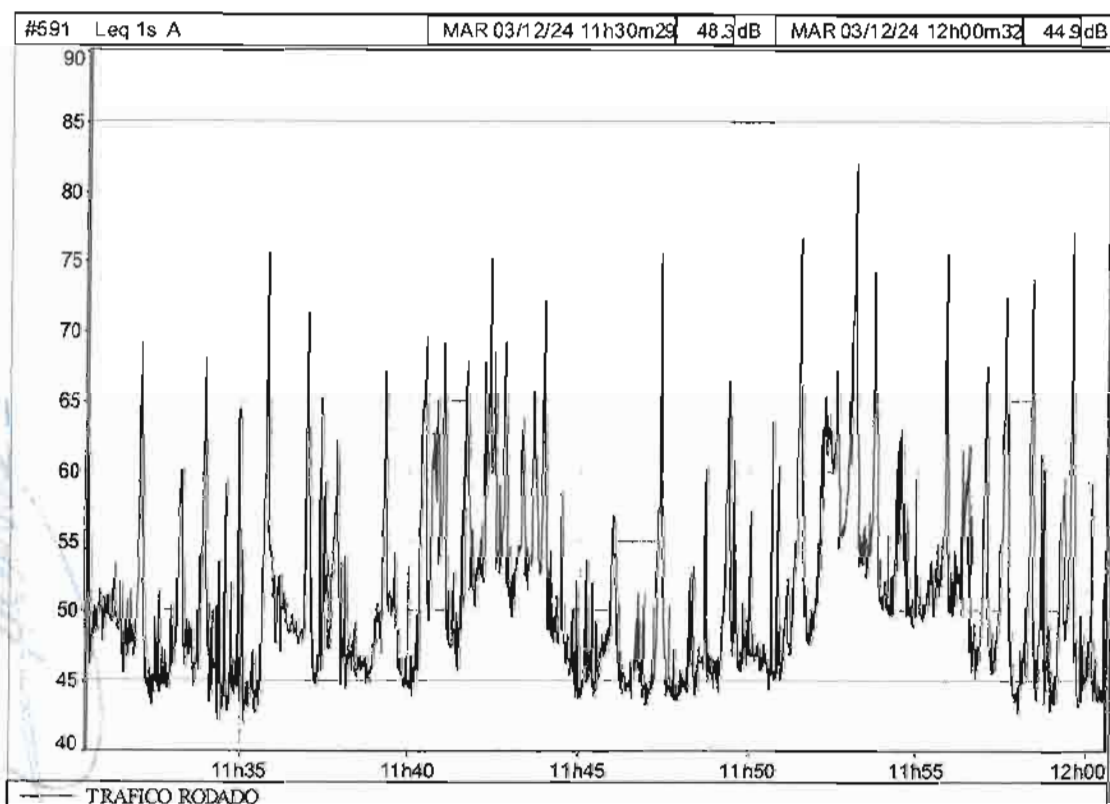
This Certificate may not be partially reproduced, except with the prior written permission of the issuing laboratory. ENAC is one of the signatories of the Multilateral Agreement of the European Cooperation for Accreditation (EA) and the International Laboratories Accreditation Cooperation (ILAC).



## **ANEXO II.- RESULTADOS DE LAS MEDICIONES ACUSTICAS**

## PUNTO 1

A continuación, se muestra el registro completo de la evolución temporal del ruido a lo largo del tiempo, índice LAeq 1s:



La siguiente tabla muestra el desglose de los niveles de ruido debido al tráfico rodado:

|                |                   |           |        |           |
|----------------|-------------------|-----------|--------|-----------|
| Archivo        | PUNTO 1           |           |        |           |
| Localización   | #591              |           |        |           |
| Tipo de datos  | Leq               |           |        |           |
| Ponderación    | A                 |           |        |           |
| Inicio         | 03/12/24 11:30:29 |           |        |           |
| Fin            | 03/12/24 12:00:33 |           |        |           |
|                | Leq               | Leq       |        | Duración  |
| Fuente         | Fuente:           | (parcial) | Número | Acumulado |
|                | dB                | dB        |        | h:min:s   |
| TRAFICO RODADO | 59,7              | 59,7      | 1      | 00:30:04  |
| Global         | 59,7              | 59,7      | 1      | 00:30:04  |

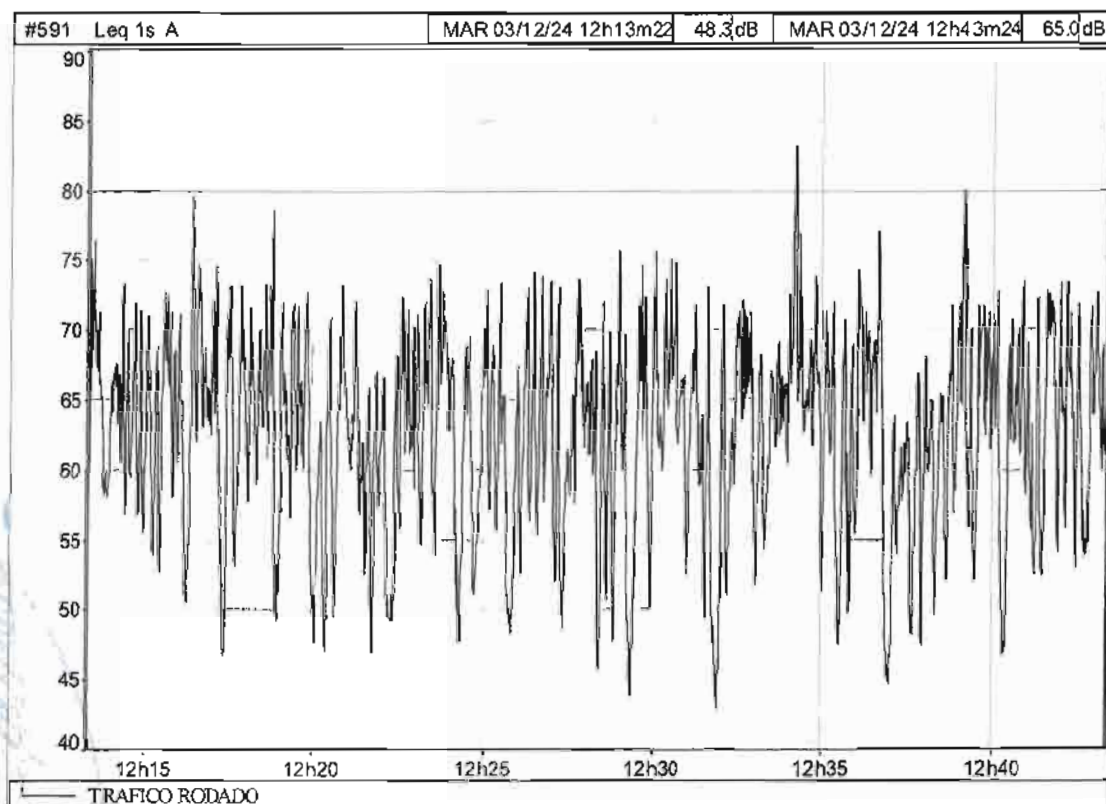
La siguiente tabla muestra el desglose de los valores de LAeq, en intervalos de 1 minuto, y el nivel global, LAeq, de todo el tiempo de medida (periodo total)

|                   |                   |      |      |
|-------------------|-------------------|------|------|
| Archivo           | PUNTO 1           |      |      |
| Periodo           | 1m                |      |      |
| Inicio            | 03/12/24 11:30:29 |      |      |
| Fin               | 03/12/24 12:01:29 |      |      |
| Localización      | #591              |      |      |
| Ponderación       | A                 |      |      |
| Tipo de datos     | Leq               |      |      |
| Unidad            | dB                |      |      |
| Periodo de inicio | Leq               | Lmin | Lmax |
| 03/12/24 11:30:29 | 51,2              | 46,2 | 61,1 |
| 03/12/24 11:31:29 | 56,2              | 43,3 | 69,1 |
| 03/12/24 11:32:29 | 51,5              | 44,2 | 60,1 |
| 03/12/24 11:33:29 | 55,5              | 42,2 | 68,2 |
| 03/12/24 11:34:29 | 51,6              | 42,0 | 64,5 |
| 03/12/24 11:35:29 | 61,2              | 43,3 | 75,7 |
| 03/12/24 11:36:29 | 58,6              | 44,6 | 71,4 |
| 03/12/24 11:37:29 | 53,1              | 44,4 | 62,2 |
| 03/12/24 11:38:29 | 54,5              | 44,9 | 67,2 |
| 03/12/24 11:39:29 | 56,1              | 44,0 | 67,4 |
| 03/12/24 11:40:29 | 60,7              | 46,1 | 69,6 |
| 03/12/24 11:41:29 | 63,6              | 45,8 | 75,2 |
| 03/12/24 11:42:29 | 59,4              | 49,5 | 69,2 |
| 03/12/24 11:43:29 | 60,0              | 47,6 | 72,2 |
| 03/12/24 11:44:29 | 48,2              | 43,7 | 58,5 |
| 03/12/24 11:45:29 | 49,2              | 44,1 | 56,9 |
| 03/12/24 11:46:29 | 59,9              | 43,3 | 75,5 |
| 03/12/24 11:47:29 | 46,3              | 43,6 | 53,2 |
| 03/12/24 11:48:29 | 55,3              | 44,2 | 66,5 |
| 03/12/24 11:49:29 | 49,4              | 45,7 | 60,7 |
| 03/12/24 11:50:29 | 53,0              | 44,4 | 64,5 |
| 03/12/24 11:51:29 | 64,2              | 47,5 | 76,8 |
| 03/12/24 11:52:29 | 68,3              | 53,2 | 82,0 |
| 03/12/24 11:53:29 | 61,2              | 49,6 | 74,2 |
| 03/12/24 11:54:29 | 54,1              | 48,9 | 62,3 |
| 03/12/24 11:55:29 | 62,0              | 49,7 | 75,6 |
| 03/12/24 11:56:29 | 55,4              | 45,2 | 67,4 |
| 03/12/24 11:57:29 | 62,6              | 42,6 | 73,7 |
| 03/12/24 11:58:29 | 52,1              | 42,9 | 61,2 |
| 03/12/24 11:59:29 | 62,1              | 43,2 | 77,1 |
| 03/12/24 12:00:29 | 49,7              | 43,6 | 52,5 |
| Periodo total     | 59,7              | 42,0 | 82,0 |



## PUNTO 2

A continuación, se muestra el registro completo de la evolución temporal del ruido a lo largo del tiempo, Índice LAeq 1s:



La siguiente tabla muestra el desglose de los niveles de ruido debido al tráfico rodado:

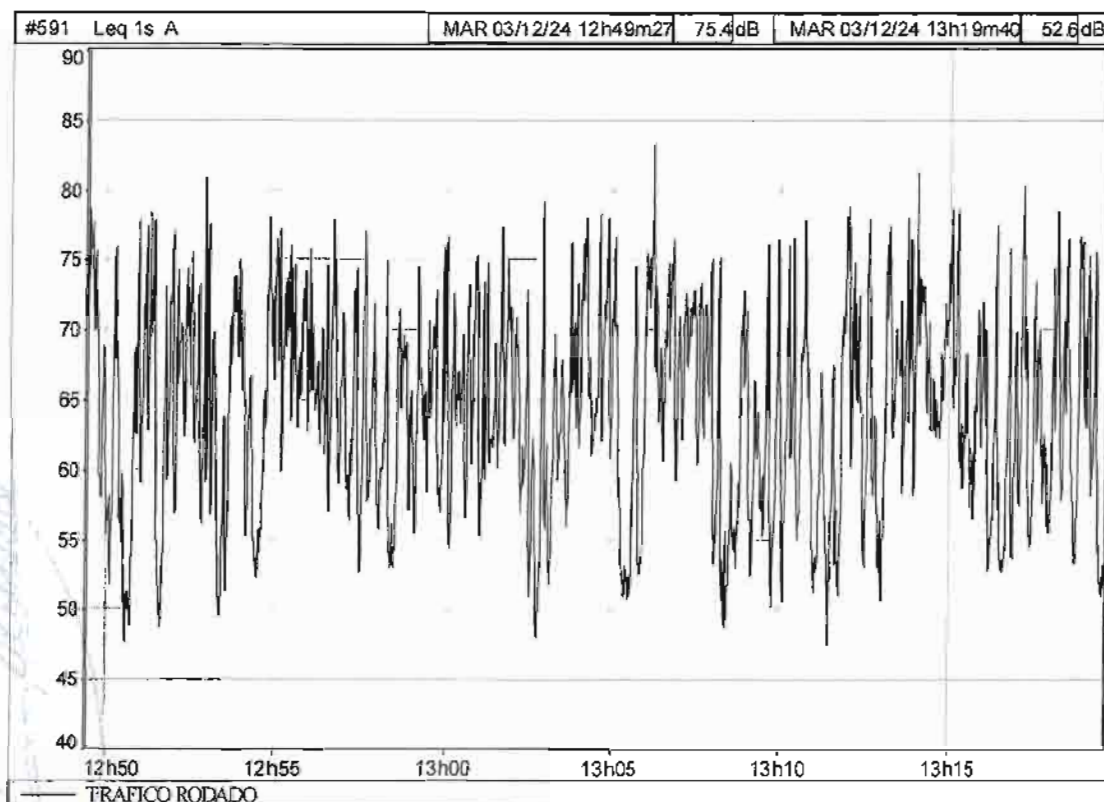
|                |                   |               |        |                    |
|----------------|-------------------|---------------|--------|--------------------|
| Archivo        | PUNTO 2           |               |        |                    |
| Localización   | #591              |               |        |                    |
| Tipo de datos  | Leq               |               |        |                    |
| Ponderación    | A                 |               |        |                    |
| Inicio         | 03/12/24 12:13:22 |               |        |                    |
| Fin            | 03/12/24 12:43:25 |               |        |                    |
|                | Leq Fuente        | Leq (parcial) | Número | Duración Acumulado |
|                | dB                | dB            |        | h:min:s            |
| TRAFICO RODADO | 67,1              | 67,1          | 1      | 00:30:03           |
| Global         | 67,1              | 67,1          | 1      | 00:30:03           |

La siguiente tabla muestra el desglose de los valores de LAeq, en intervalos de 1 minuto, y el nivel global, LAeq, de todo el tiempo de medida (periodo total)

| Archivo           | PUNTO 2           |      |      |
|-------------------|-------------------|------|------|
| Periodo           | 1m                |      |      |
| Inicio            | 03/12/24 12:13:22 |      |      |
| Fin               | 03/12/24 12:44:22 |      |      |
| Localización      | #591              |      |      |
| Ponderación       | A                 |      |      |
| Tipo de datos     | Leq               |      |      |
| Unidad            | dB                |      |      |
| Periodo de inicio | Leq               | Lmin | Lmax |
| 03/12/24 12:13:22 | 67,8              | 48,3 | 76,4 |
| 03/12/24 12:14:22 | 66,2              | 53,9 | 73,3 |
| 03/12/24 12:15:22 | 66,5              | 50,6 | 72,8 |
| 03/12/24 12:16:22 | 69,9              | 47,8 | 79,6 |
| 03/12/24 12:17:22 | 66,9              | 46,8 | 73,3 |
| 03/12/24 12:18:22 | 68,2              | 49,1 | 78,6 |
| 03/12/24 12:19:22 | 65,8              | 47,7 | 72,7 |
| 03/12/24 12:20:22 | 66,1              | 47,1 | 73,2 |
| 03/12/24 12:21:22 | 60,5              | 47,0 | 67,1 |
| 03/12/24 12:22:22 | 66,6              | 49,2 | 72,3 |
| 03/12/24 12:23:22 | 68,1              | 47,7 | 74,6 |
| 03/12/24 12:24:22 | 65,2              | 51,1 | 72,9 |
| 03/12/24 12:25:22 | 64,9              | 48,3 | 73,3 |
| 03/12/24 12:26:22 | 67,2              | 48,7 | 74,0 |
| 03/12/24 12:27:22 | 66,2              | 51,9 | 73,6 |
| 03/12/24 12:28:22 | 65,4              | 45,8 | 75,7 |
| 03/12/24 12:29:22 | 67,4              | 43,9 | 75,7 |
| 03/12/24 12:30:22 | 68,0              | 52,6 | 75,0 |
| 03/12/24 12:31:22 | 62,7              | 43,0 | 73,1 |
| 03/12/24 12:32:22 | 66,9              | 51,7 | 72,2 |
| 03/12/24 12:33:22 | 72,0              | 54,9 | 83,1 |
| 03/12/24 12:34:22 | 67,9              | 51,2 | 77,0 |
| 03/12/24 12:35:22 | 67,0              | 47,5 | 74,2 |
| 03/12/24 12:36:22 | 66,8              | 44,6 | 77,0 |
| 03/12/24 12:37:22 | 61,5              | 47,4 | 68,1 |
| 03/12/24 12:38:22 | 68,4              | 50,5 | 80,0 |
| 03/12/24 12:39:22 | 67,1              | 46,8 | 72,8 |
| 03/12/24 12:40:22 | 66,0              | 47,0 | 73,4 |
| 03/12/24 12:41:22 | 68,6              | 52,3 | 73,4 |
| 03/12/24 12:42:22 | 66,4              | 53,0 | 72,6 |
| 03/12/24 12:43:22 | 64,3              | 63,2 | 65,0 |
| Periodo total     | 67,1              | 43,0 | 83,1 |

### PUNTO 3

A continuación, se muestra el registro completo de la evolución temporal del ruido a lo largo del tiempo, Índice LAeq 1s:



La siguiente tabla muestra el desglose de los niveles de ruido debido al tráfico rodado:

|                |                   |           |        |           |
|----------------|-------------------|-----------|--------|-----------|
| Archivo        | PUNTO 3           |           |        |           |
| Localización   | #591              |           |        |           |
| Tipo de datos  | Leq               |           |        |           |
| Ponderación    | A                 |           |        |           |
| Inicio         | 03/12/24 12:49:27 |           |        |           |
| Fin            | 03/12/24 13:19:41 |           |        |           |
|                | Leq               | Leq       |        | Duración  |
| Fuente         | Fuente            | (parcial) | Número | Acumulado |
|                | dB                | dB        |        | h:min:s   |
| TRAFICO RODADO | 69,2              | 69,2      | 1      | 00:30:14  |
| Global         | 69,2              | 69,2      | 1      | 00:30:14  |

La siguiente tabla muestra el desglose de los valores de LAeq, en intervalos de 5 minutos, y el nivel global, LAeq, de todo el tiempo de medida (periodo total)

| Archivo           | PUNTO 3           |      |      |
|-------------------|-------------------|------|------|
| Periodo           | 1m                |      |      |
| Inicio            | 03/12/24 12:49:27 |      |      |
| Fin               | 03/12/24 13:20:27 |      |      |
| Localización      | #591              |      |      |
| Ponderación       | A                 |      |      |
| Tipo de datos     | Leq               |      |      |
| Unidad            | dB                |      |      |
| Periodo de inicio | Leq               | Lmin | Lmax |
| 03/12/24 12:49:27 | 71,3              | 51,8 | 78,6 |
| 03/12/24 12:50:27 | 69,9              | 47,6 | 78,3 |
| 03/12/24 12:51:27 | 69,0              | 48,8 | 77,8 |
| 03/12/24 12:52:27 | 69,8              | 49,5 | 80,8 |
| 03/12/24 12:53:27 | 68,2              | 51,3 | 75,0 |
| 03/12/24 12:54:27 | 71,0              | 52,3 | 78,1 |
| 03/12/24 12:55:27 | 69,6              | 61,8 | 76,0 |
| 03/12/24 12:56:27 | 69,1              | 56,4 | 77,8 |
| 03/12/24 12:57:27 | 66,4              | 52,7 | 77,0 |
| 03/12/24 12:58:27 | 66,1              | 53,0 | 74,5 |
| 03/12/24 12:59:27 | 68,2              | 54,4 | 76,7 |
| 03/12/24 13:00:27 | 68,5              | 55,2 | 75,3 |
| 03/12/24 13:01:27 | 68,9              | 57,0 | 77,3 |
| 03/12/24 13:02:27 | 66,2              | 48,0 | 79,2 |
| 03/12/24 13:03:27 | 70,4              | 55,9 | 78,0 |
| 03/12/24 13:04:27 | 69,7              | 50,9 | 78,3 |
| 03/12/24 13:05:27 | 71,5              | 50,8 | 83,2 |
| 03/12/24 13:06:27 | 70,2              | 59,3 | 76,4 |
| 03/12/24 13:07:27 | 68,4              | 48,8 | 75,2 |
| 03/12/24 13:08:27 | 64,1              | 49,3 | 72,8 |
| 03/12/24 13:09:27 | 68,6              | 50,2 | 76,6 |
| 03/12/24 13:10:27 | 66,0              | 50,6 | 77,9 |
| 03/12/24 13:11:27 | 70,3              | 47,5 | 78,8 |
| 03/12/24 13:12:27 | 69,6              | 50,7 | 77,9 |
| 03/12/24 13:13:27 | 71,6              | 58,1 | 81,2 |
| 03/12/24 13:14:27 | 70,0              | 58,6 | 78,7 |
| 03/12/24 13:15:27 | 66,5              | 52,8 | 77,5 |
| 03/12/24 13:16:27 | 68,8              | 52,7 | 80,4 |
| 03/12/24 13:17:27 | 67,9              | 54,5 | 78,5 |
| 03/12/24 13:18:27 | 70,2              | 53,2 | 76,7 |
| 03/12/24 13:19:27 | 52,4              | 51,0 | 54,6 |
| Periodo total     | 69,2              | 47,5 | 83,2 |

### ANEXO III.- MAPAS DEL ESTUDIO ACUSTICO



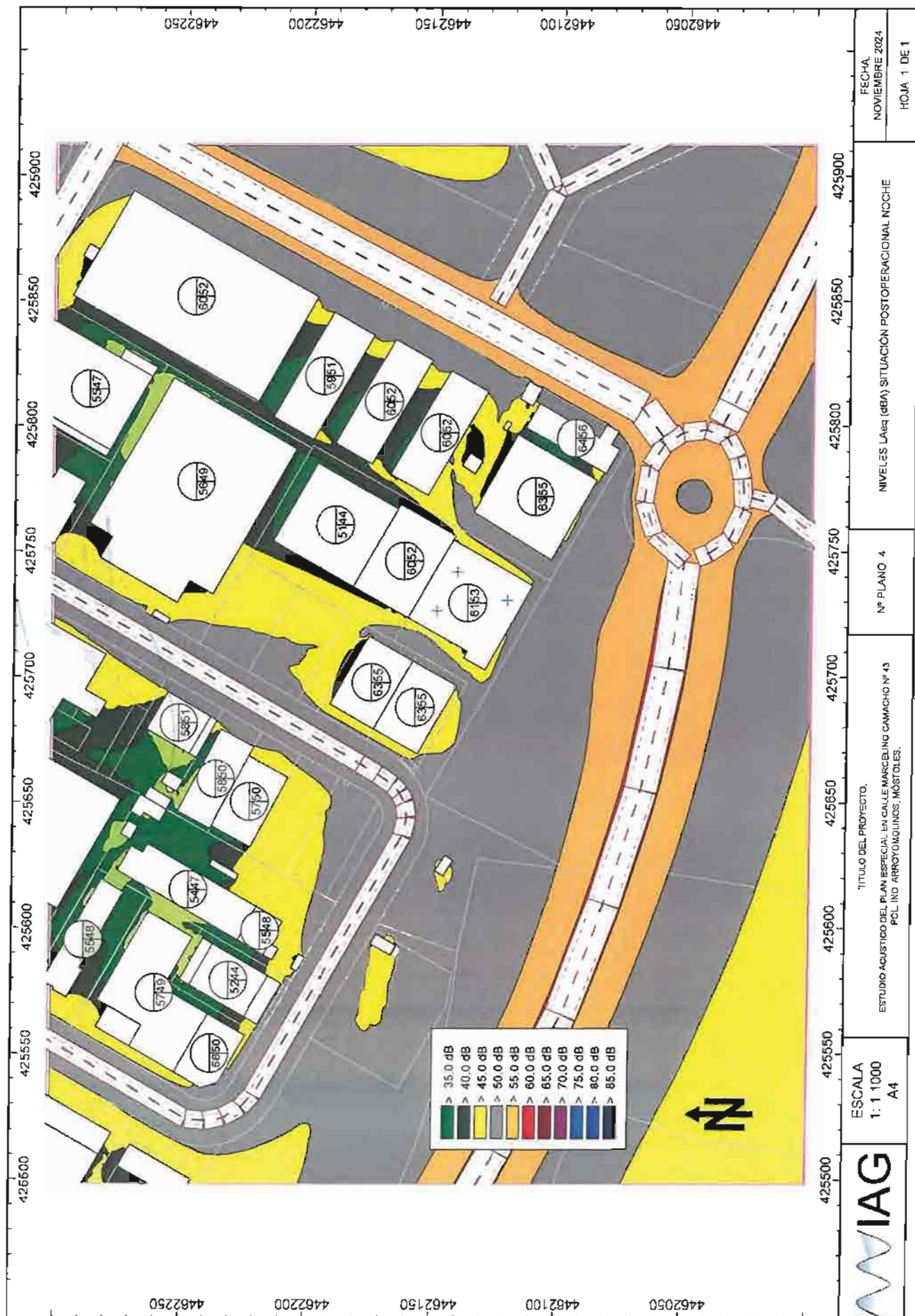
















## ANEXO 10. ESTUDIO DE TRÁFICO



## TRÁFICO

El objetivo principal el Estudio de Tráfico es su tratamiento como fuente de ruido, pero también la evaluación de los hipotéticos impactos que la implantación de una actividad terciaria de cualquiera de los usos que propone autorizar este Plan Especial pudiera suponer en la densidad de vehículos en la zona, tanto en el sentido de la movilidad como del estacionamiento. En todo caso, como ya hemos analizado anteriormente, la implantación de actividades terciarias en el polígono que sustituyen a las tradicionalmente industriales, siempre es favorable al tráfico, tanto desde un punto de vista acústico como de movilidad, ya que, al ir desapareciendo la presencia y movimiento de vehículos pesados y de gran tamaño en el interior del municipio ligados al funcionamiento del polígono, pero también en el interior y perímetro del propio polígono, y con ello los procesos de maniobra, carga y descarga, etc., el tráfico se ve muy beneficiado.

### TRÁFICO ACTUAL Y PREVISTO.

#### Tráfico en la situación actual:

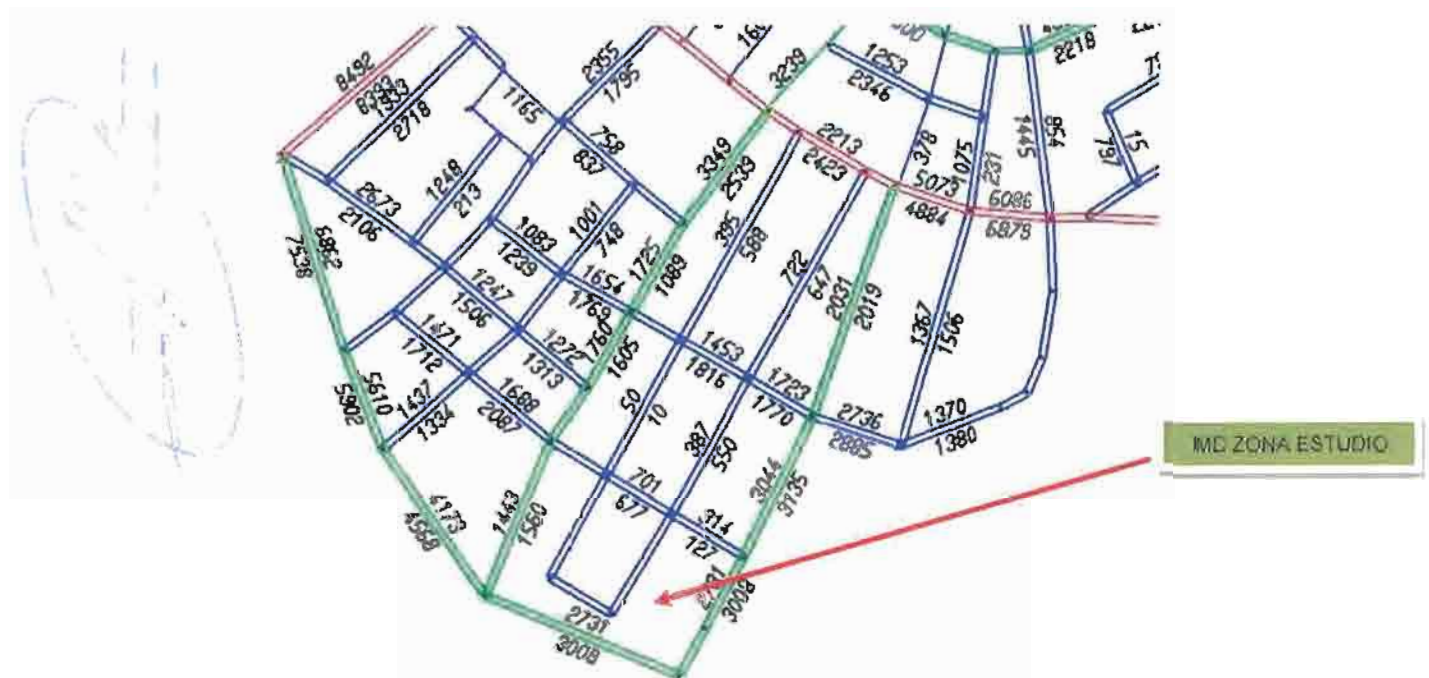
Las principales calles aledañas a la parcela de estudio son:

- Calle E
- Calle Marcelino Camacho
- Calle Moraleja de En medio
- Avenida de la Vía Láctea

Para estimar los datos de tráfico de las calles, se han considerado los datos del estudio de movilidad incluidos en el Plan General de Móstoles. Como el estudio de movilidad se realizó en el año 2005 se ha considerado oportuno aumentar proporcionalmente el tráfico introducido en el modelo acústico.

El tráfico se ha aumentado en la proporción que se indica en la "Orden FOM/3317/2010 de 17 de diciembre por la que se aprueba la Instrucción sobre las medidas específicas para la mejora de la eficiencia en la ejecución de las obras públicas de infraestructuras ferroviarias, carreteras y aeropuertos del Ministerio de Fomento". Para el caso que nos ocupa se aumentará un promedio del 1,44% anual.

La siguiente imagen muestra los datos de la IMD obtenidos del plan del estudio de movilidad:



La siguiente tabla muestra la IMD considerando el aumento del tráfico hasta el año 2034:

| INCREMENTO DE TRAFICO CONSIDERADO PARA AÑO 2034 |      |                     |                         |
|-------------------------------------------------|------|---------------------|-------------------------|
| CALLE                                           | IMD  | % VEHÍCULOS PESADOS | VELOCIDAD MÁXIMA (km/h) |
| Calle E                                         | 895  | 30%                 | 30                      |
| Calle Marcelino Camacho                         | 1953 | 30%                 | 30                      |
| Calle Moraleja de Enmedio                       | 5077 | 30%                 | 50                      |
| Avenida de la Vía Láctea                        | 9839 | 30%                 | 50                      |
| Calle de Aldebarán                              | 1269 | 30%                 | 30                      |
| Calle Unicornio                                 | 635  | 30%                 | 30                      |

A partir de estos datos se procede a calcular las IMH (intensidad media horaria, expresado en número de vehículos/hora) de cada periodo teniendo en cuenta, que para el periodo día y noche se calculará dividiendo su correspondiente IMD entre el número de horas que comprende el periodo completo (16h para el periodo diurno y 8 horas para el periodo nocturno), conforme a los siguientes algoritmos de cálculo:

IMH día (periodo diurno) =  $IMD \cdot 0,85 / 16$

IMH noche (periodo noche) =  $IMD \cdot 0,15 / 8$

Siguiendo estos criterios, en la siguiente tabla quedan reflejados los datos de tráfico específicos que se asignaron en el modelo de predicción acústica a cada uno de los viales.

| IMH CONSIDERADO SITUACION ACTUAL |                  |                    |                     |                         |
|----------------------------------|------------------|--------------------|---------------------|-------------------------|
| CALLE                            | IMH DÍA<br>Veh/h | IMH NOCHE<br>Veh/h | % VEHÍCULOS PESADOS | VELOCIDAD MÁXIMA (km/h) |
| Calle E                          | 50               | 8                  | 30%                 | 30                      |
| Calle Marcelino Camacho          | 109              | 16                 | 30%                 | 30                      |
| Calle Moraleja de Enmedio        | 282              | 44                 | 30%                 | 50                      |
| Avenida de la Vía Láctea         | 546              | 86                 | 30%                 | 50                      |
| Calle de Aldebarán               | 71               | 11                 | 30%                 | 30                      |
| Calle Unicornio                  | 36               | 6                  | 30%                 | 30                      |

## 5.2. Tráfico en la situación postoperacional:

En la parcela objeto de estudio existe una nave que se va a mantener, si bien en la cual se implantará un nuevo uso terciario que será compatible con los siguientes usos que quedan autorizados por este Plan Especial:

- Del uso genérico "estancia y residencia":
  - o Hotelero
- Del uso genérico "abastecimiento y consumo":
  - o Comercio especializado incluido alimentario hasta 2500 m<sup>2</sup>
  - o Hostelería y ocio
- Del uso genérico "productivo":
  - o Terciario productivo y de servicios
  - o Comercio industrial
  - o Abastecimiento de combustibles (previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal)
- Del uso genérico "equipamientos":
  - o Deportivo: gimnasio
  - o Docente: guarderías al servicio del polígono, centros de enseñanza relacionados con el uso genérico del polígono y centros de investigación, centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares.
  - o Sanitario: dispensarios, consultorios, oficinas de farmacia y centros ópticos.
  - o Servicios administrativos: oficinas de la Administración, bomberos, policía y servicios de seguridad.
- Centros de servicios en los que, además de los usos antes explicitados, se autorizan en edificio exclusivo:
  - o Pequeño y mediano comercio
  - o Hostelería y ocio.

De cara a los usos definidos en la Ordenanza general para la prevención de la contaminación acústica del Ayuntamiento de Móstoles de 2019 estos usos de suelo se corresponderían con:

**Tipo III (d): área tolerablemente ruidosa.** — Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en (c). En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso de hospedaje.
- Uso de oficinas o servicios.
- Uso comercial.
- Uso deportivo.
- Servicios públicos.

**Tipo IV (c): área ruidosa.** Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso terciario recreativo y espectáculos.

Estos usos de suelo se tendrán en cuenta para calcular el tráfico inducido por la futura actividad a desarrollar en el edificio existente.

Teniendo en cuenta las dimensiones de la parcela y del edificio existente, se ha estimado añadir una circulación media de 30 vehículos por hora (incluyendo las operaciones de carga y descarga necesarias para el mantenimiento de la actividad) desde las 08:00 h hasta las 22:00 h (periodo día) y una circulación de 10 vehículos hora desde las 22:00 h hasta las 08:00 h (periodo noche) a la situación postoperacional, para las calles aledañas a la parcela.

Siguiendo estos criterios, en la siguiente tabla quedan reflejados los datos de tráfico específicos que se asignaron en el modelo de predicción acústica a cada uno de los viales.



| IMH CONSIDERANDO LA SITUACION FUTURA |                  |                    |                        |                            |
|--------------------------------------|------------------|--------------------|------------------------|----------------------------|
| CALLE                                | IMH DIA<br>Veh/h | IMH NOCHE<br>Veh/h | % VEHICULOS<br>PESADOS | VELOCIDAD<br>MÁXIMA (km/h) |
| Calle E                              | 58               | 9                  | 30%                    | 30                         |
| Calle Marcelino Camacho              | 125              | 20                 | 30%                    | 30                         |
| Calle Moraleja de Enmedio            | 325              | 51                 | 30%                    | 50                         |
| Avenida de la Vía láctea             | 630              | 99                 | 30%                    | 50                         |
| Calle de Aldebarán                   | 82               | 13                 | 30%                    | 30                         |
| Calle Unicornio                      | 41               | 7                  | 30%                    | 30                         |

Vemos que el aumento de tráfico en la zona derivado del cambio de uso es moderado. Se trataría de un incremento de en torno a un 15% tanto en la calle Marcelino Camacho como en la calle Moraleja de Enmedio. Esto en lo que se refiere a cantidad bruta de vehículos, ya que hay que tener en cuenta la reducción del número de vehículos pesados y de gran tamaño al sustituirse un uso industrial por un uso terciario, lo cual supone en cualquier caso un impacto positivo en la zona como hemos visto al principio.

## APARCAMIENTO

El otro gran aspecto que hay que tratar al hablar de tráfico en el municipio de Móstoles es el del aparcamiento. La ciudad adolece tradicionalmente de una escasez de plazas de aparcamiento, especialmente en el centro, que aparte de ser un problema en sí mismo dificulta además la movilidad debido a la gran cantidad de vehículos circulando en busca de aparcamiento.

Se ha llevado a cabo un estudio de las necesidades de aparcamiento que llevará aparejada la implantación de cualquiera de los usos terciarios que quedan autorizados con la aprobación de este plan Especial (centrando el estudio en el uso hotelero por las razones expuestas más arriba).

El siguiente cálculo se ha realizado en base al método "Criterios para la estimación del tráfico en hora punta" de la Diputación Foral de Vizcaya.

### Estimación de vehículos atraídos por el nuevo uso:

Vamos a hacer una estimación de la demanda de aparcamiento para la implantación de un deportivo (gimnasio) en la parcela.

Hemos visto en el apartado anterior que el nuevo uso terciario puede suponer añadir una circulación media de 30 vehículos por hora (incluyendo las operaciones de carga y descarga necesarias para el mantenimiento de la actividad) desde las 08:00 h hasta las 22:00 h (periodo día) y una circulación de 10 vehículos hora desde las 22:00 h hasta las 08:00 h (periodo noche) a la situación postoperacional, para las calles aledañas a la parcela.

Con este incremento sobre la situación preoperacional tenemos en la calle Marcelino Camacho:

| IMH CONSIDERANDO LA SITUACION FUTURA |                  |                    |                        |                            |
|--------------------------------------|------------------|--------------------|------------------------|----------------------------|
| CALLE                                | IMH DIA<br>Veh/h | IMH NOCHE<br>Veh/h | % VEHICULOS<br>PESADOS | VELOCIDAD<br>MÁXIMA (km/h) |
| Calle Marcelino Camacho              | 125              | 20                 | 30%                    | 30                         |

Tendríamos por tanto en total 145 viajes al día de media. Extrapolando esa media a una semana, tendríamos 1015 viajes a la semana. Si suponemos que se trata de viajes de ida y vuelta por visitas al establecimiento, podemos inferir que cada dos viajes implica un vehículo que debe estacionar mientras hace uso de la instalación. Por tanto tendríamos 508 vehículos a la semana.

Podemos estimar que no todos los días tendrán la misma afluencia de público y que, de acuerdo a estudios realizados para establecimientos deportivos, el día máxima afluencia de público de la semana es el lunes, día en que se produce el 20% del tráfico semanal. Así pues, el establecimiento atraerá 102 coches en un sábado medio.

Dentro del lunes, la hora punta se produce por la tarde entre 18:00 y 19:00, con un 15% del tráfico diario, por lo que en la hora punta del lunes accederán 15 coches.

La duración media del tiempo de visita al gimnasio es de 1.25 horas. Por tanto, tendremos una necesidad de aparcamiento dentro de la parcela de  $15 \times 1.25 = 18.75$

171

plazas en la hora punta del lunes. Por tanto la necesidad de plazas de aparcamiento en hora punta será de 19.

Comprobamos que esta demanda punta de plazas de aparcamiento es inferior a la dotación mínima obligatoria que exige la Ordenanza del Plan Especial en correspondencia con el P.G.O.U.

Si tomamos la dotación mínima de 1.5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos (estándar Comunidad de Madrid) obtendríamos un mínimo de 20 plazas ( $1310.44 / 100 \times 1.5$ ). Por tanto, la dotación mínima de la LSCM'01 es superior a las 19 plazas que serían necesarias en base al cálculo de necesidades en hora punta anterior.

Por tanto, en base al cálculo efectuado para el uso de gimnasio, **la demanda de plazas de aparcamiento que la implantación de un establecimiento de este uso demandaría queda cubierta por la dotación mínima obligatoria que exige la Ordenanza del Plan Especial y el P.G.O.U. de Móstoles, por lo que los usos propuestos no van a implicar impacto negativo alguno sobre las condiciones de estacionamiento en la zona.**



## ANEXO 11. MEMORIA DE SITUACIÓN DEL SUELO. DOCUMENTACIÓN SOBRE SUELOS CONTAMINADOS

## MEMORIA DE SITUACIÓN DEL SUELO. DOCUMENTACIÓN SOBRE SUELOS CONTAMINADOS.

En cumplimiento de lo establecido por la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid (que derogó la Ley 5/2003, de 20 de Marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid), el Plan Especial debe incluir un informe de situación en el que se ha desarrollado la actividad, en el ámbito a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos con el objeto de determinar si los suelos presentan indicios de afección.

De acuerdo con lo establecido por el 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, los usos cuya autorización propone el presente Plan Especial para ser implantado en la parcela de referencia y que a continuación se enumeran,

- Del uso genérico "estancia y residencia":
  - o Hotelero
- Del uso genérico "abastecimiento y consumo":
  - o Comercio especializado incluido alimentario hasta 2500 m2
  - o Hostelería y ocio
- Del uso genérico "productivo":
  - o Terciario productivo y de servicios
  - o Comercio industrial
  - o Abastecimiento de combustibles (previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal)
- Del uso genérico "equipamientos":
  - o Deportivo: gimnasio
  - o Docente: guarderías al servicio del polígono, centros de enseñanza relacionados con el uso genérico del polígono y centros de investigación, centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares.



- Sanitario: dispensarios, consultorios, oficinas de farmacia y centros ópticos.
- Servicios administrativos: oficinas de la Administración, bomberos, policía y servicios de seguridad.
- Centros de servicios en los que, además de los usos antes explicitados, se autorizan en edificio exclusivo:
  - Pequeño y mediano comercio
  - Hostelería y ocio.

no son asimilables a ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo (a excepción del uso de "Abastecimiento de combustibles", cuya implantación no queda autorizada con la aprobación del presente Plan Especial, sino que requiere además de la autorización expresa por parte de la Comisión de Gobierno Municipal). En todo caso, la legislación vigente en materia de contaminación del suelo establece la obligatoriedad de llevar a cabo un Informe de situación del suelo basado en un estudio histórico del emplazamiento, un estudio del medio físico en que se encuentra, y una inspección del lugar. La formulación del modelo conceptual inicial debe permitir valorar si existen o no indicios de afección de la calidad del suelo. En general, si se concluye que no existen indicios de afección, se dará por finalizado el proceso, no requiriéndose actuaciones posteriores.

#### **A.- Estudio histórico del emplazamiento:**

El estudio histórico debe reflejar la información detallada sobre la evolución cronológica de los usos del suelo en el emplazamiento y se basa en disponer de aquellos datos que proporcionen indicios fundados sobre la contaminación o alteración del suelo para planificar las siguientes fases, tanto para la fase de investigación inicial como para la fase de investigación detallada. El análisis del medio físico del suelo del emplazamiento, asociado al estudio histórico, debe permitir establecer una primera hipótesis de las posibles vías de dispersión de las sustancias contaminantes. El estudio histórico debería contemplar una visita de campo dirigida a completar "in situ" los datos recopilados, así como obtener información acerca de la situación actual del emplazamiento.

El ámbito del Plan Especial se limita a la parcela de Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes 33), perteneciente al Polígono Industrial Arroyomolinos de Móstoles. Tiene una superficie de 2552.95 m<sup>2</sup>. En la actualidad existe una nave industrial construida en el interior de la parcela.

El Polígono de Arroyomolinos, preexistente al periodo de mayor crecimiento de la ciudad de Móstoles, se encuentra al suroeste del núcleo urbano y queda inserto en la trama residencial (su origen se remonta a 1967). Es el único polígono industrial de la ciudad realmente interior al núcleo urbano por lo que tiene singularidades respecto al resto. Actualmente está prácticamente consolidado y colmatado. Es un polígono con un peso muy importante en el municipio, y en él se concentra aproximadamente un 30 % del total de empresas instaladas en Móstoles. La mayor parte de su tejido productivo está formado por pequeña empresa (94 %) frente al 4 % de mediana empresa y el 1 % de gran empresa. La actividad dominante en el polígono es la fabricación (60 %) seguida por el comercio mayorista (18 %) y los servicios (14 %).



En 1975 se construye en la parcela de referencia una nave. Esta parcela formaba parte inicialmente de un condominio de 6 parcelas, y es el 2006 cuando se deshace este y la parcela pasa a ser independiente. La nave de la parcela 2 del condominio (C/ Marcelino Camacho nº 43 (antes 33), y objeto de este Plan Especial, ha tenido siempre usos relacionados con las artes gráficas, encuadernado, embalaje, etc., primero como sede de Tractiman S.A., empresa constituida en 1897 y dedicada al manipulado de artes gráficas, y luego como sede de Grupo Gráfico GSF S.L., empresa dedicada al manipulado y retractilado hasta su cierre y liquidación en 2023, fecha desde la que la nave ha permanecido vacía y sin actividad.

El estudio histórico del medio físico se basa, fundamentalmente, en el análisis de fotografías aéreas de diferentes años para determinar cuál ha sido la evolución de los usos del ámbito del Plan Especial. En este estudio se analizarán las fotografías aéreas, obtenidas de la Comunidad de Madrid, correspondientes a los vuelos disponibles de los años 1965, 1972, 1975, 1980, 1991, 1999, 2001, 2007, 2014, 2020, 2023.

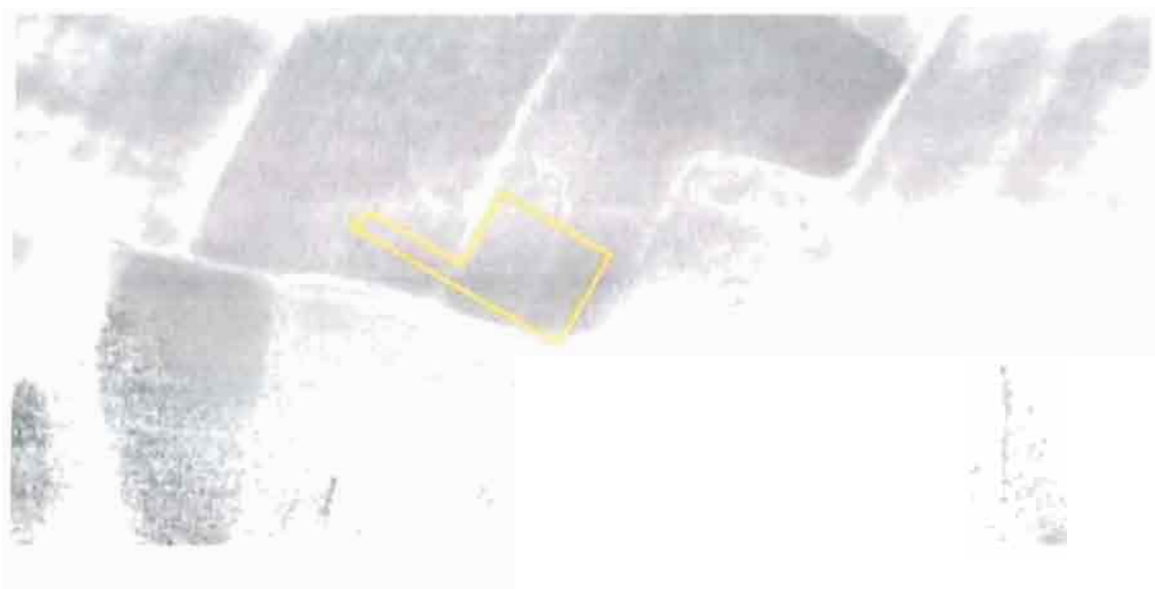
Se ha realizado un estudio de las fotografías aéreas del Polígono Industrial Arroyomolinos de Móstoles en la zona del ámbito del Plan Especial desde el año 1965 hasta el año 2023, escogiendo las más representativas de la evolución histórica del emplazamiento y alrededores en los últimos 60 años.

Ámbito del Plan Especial sobre plano callejero:



*Ámbito del Plan Especial en cartografía de Comunidad de Madrid*

Fotografía aérea de 1965:



---

*Fotografía aérea del año 1965 (Fuente: Comunidad de Madrid). En este año se puede apreciar como el ámbito queda fuera del límite urbano, como suelo rústico. No existe todavía el Polígono Industrial, y se identifican caminos que después se convertirán en calles del polígono*



Fotografía aérea de 1972:



*Fotografía aérea del año 1972 (Fuente: Comunidad de Madrid). Se adivina ya la calle Marcelino Camacho (antes calle "C") en construcción, y las primeras edificaciones en el entorno. La parcela aún no está delimitada*

Fotografía aérea de 1975:



*Fotografía aérea del año 1975 (Fuente: Comunidad de Madrid). En este año se construye la nave de la parcela. En la foto se puede ver en construcción. La urbanización del polígono ha avanzado sustancialmente, y hay muchas más edificaciones en el entorno*



#### Fotografía aérea de 1980:



*Fotografía aérea del año 1980 (Fuente: Comunidad de Madrid). La nave ya está terminada y la urbanización del polígono también está más concretada. La parcela formaba parte en ese momento de un condominio junto a las parcelas adyacentes, alguna de las cuales también ha sido ya edificada.*

#### Fotografía aérea de 1991:



*Fotografía aérea del año 1991 (Fuente: Comunidad de Madrid). Escasos cambios respecto de la fotografía anterior, aparte de alguna nueva construcción en los alrededores. La parcela y la nave se mantienen sin cambios*

Fotografía aérea de 1999:



*Fotografía aérea del año 1999 (Fuente: Comunidad de Madrid). Importantes cambios son apreciables respecto de la imagen anterior en cuanto a la urbanización del polígono, con la calle Moraleja de En medio convertida en una ancha vía, Avda. Vía Láctea, nueva rotonda, etc*

Fotografía aérea de 2001:



*Fotografía aérea del año 2001 (Fuente: Comunidad de Madrid) Pocos cambios respecto de la imagen anterior. La parcela y su edificación siguen sin cambios.*



Fotografía aérea de 2007:



*Fotografía aérea del año 2007 (Fuente: Comunidad de Madrid). En este año se acaba de terminar la construcción de la nave colindante con la de referencia y adosada a esta, y de las naves de las dos parcelas existentes delante de la del ámbito del P.E. Se empieza a apreciar la urbanización de la nueva zona residencial al otro lado de la Calle Moraleja de Enmedio*

Fotografía aérea de 2014:



*Fotografía aérea del año 2014 (Fuente: Comunidad de Madrid). Pocas variaciones respecto de la fotografía anterior, excepto la aparición de las primeras manzanas de viviendas al otro lado de la calle Moraleja de Enmedio*

Fotografía aérea de 2020:



*Fotografía aérea del año 2020 (Fuente: Comunidad de Madrid). Se ha construido la nave existente detrás de la parcela de referencia con frente a la calle Moraleja de En medio. Escasos cambios más.*

Fotografía aérea de 2023:



*Fotografía aérea del año 2023 (Fuente: Comunidad de Madrid). Este es el estado actual del ámbito del plan Especial y de su entorno. Escasas diferencias respecto de la imagen anterior*

### B.- Estudio del medio físico en el que se encuentra:

El ámbito del Plan Especial se encuentra ubicado en el Polígono Industrial de Arroyomolinos, en el municipio de Móstoles.

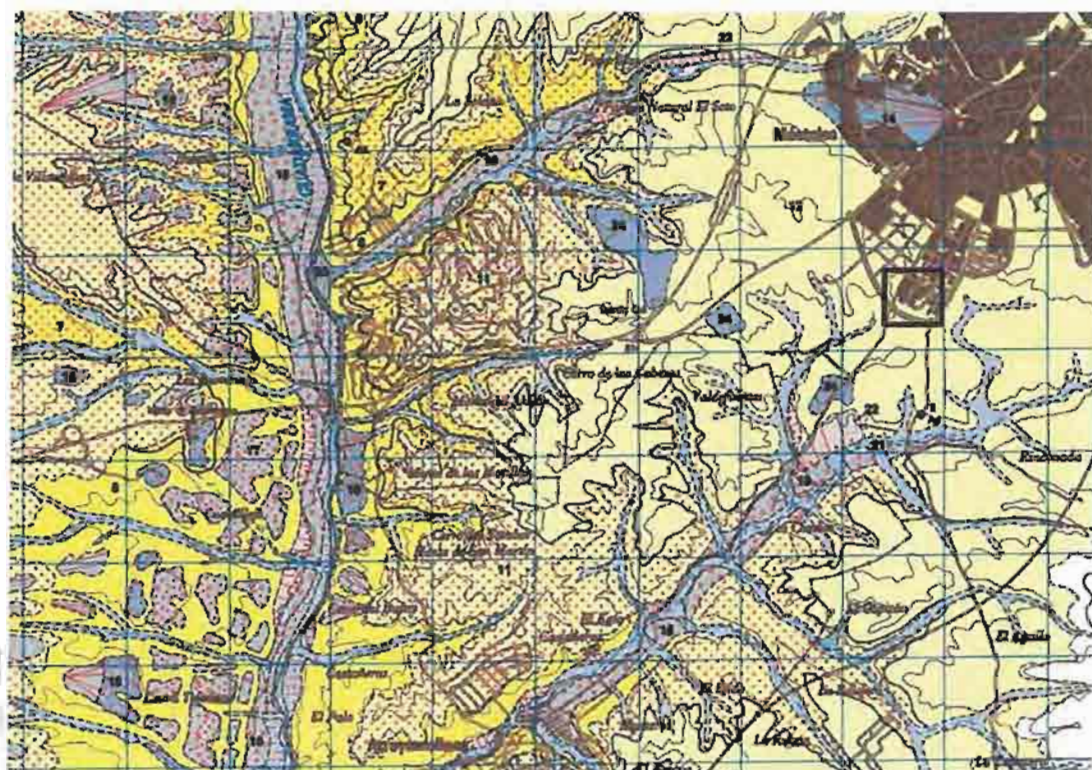
El Polígono Industrial Arroyomolinos es uno de los varios polígonos industriales que posee el municipio de Móstoles, uno de los más antiguos, y en cualquier caso el que más sumergido en la trama edificatoria residencial ha quedado a partir del fuerte crecimiento de la ciudad de las últimas décadas.

- Sedimentología: Móstoles se encuentra en el sector noroccidental del a Cuenca de Madrid, que constituye una subcuenca de la Fosa del Tajo. El relleno de la cuenca de Madrid se realiza a lo largo del Terciario en condiciones continentales y se articula a partir de sistemas aluviales que pasan distalmente a contextos lacustres de quimismo variado. En la zona de Móstoles afloran únicamente los términos aluviales de la serie neógena, de modo que no se alcanzan sus equivalentes en facies lacustres. En consecuencia se aprecia una gran monotonía litológica, con un marcado predominio de materiales arcósicos, circunstancia motivada por la procedencia común de los sistemas aluviales de los distintos ciclos, cuya área fuente se sitúa en rocas graníticas del Sistema Central.
- Tectónica: La zona de Móstoles muestra una carencia total de estructuras tectónicas, por lo que cualquier tipo de interpretación estructural debe basarse en consideraciones de tipo regional o en deducciones derivadas de rasgos sedimentarios o geomorfológicos.



Mapa geológico de Móstoles (Fuente: Instituto Geológico y Minero de España)





- Geomorfología: La Cuenca de Madrid constituye el sector central de la Depresión del Tajo, unidad morfológica de la Submeseta meridional cuyos principales rasgos morfológicos están condicionados por la naturaleza litológica y la estructura de su relleno mioceno, así como por los procesos de erosión y acumulación acaecidos durante el Plioceno y Cuaternario.
- Hidrogeología: Desde un punto de vista hidrogeológico, la zona de Móstoles se encuentra incluida en la Unidad Hidrogeológica nº 14, denominada "Terciario detrítico de Madrid-Toledo-Cáceres" (IGME, 1971), unidad constituida

fundamentalmente por los materiales terciarios detríticos del sector septentrional y occidental de la Cuenca de Madrid. A grandes rasgos, la Unidad Hidrogeológica nº 14 constituye un acuífero de gran heterogeneidad, limitado al noroeste y al sur por los materiales ígneo-metamórficos impermeables del Sistema Central y los Montes de Toledo, en tanto que hacia el sureste está limitado por las facies arcilloso-yesíferas de la cuenca y por los niveles carbonatados que constituyen las Unidades Hidrogeológicas nº 15 y 20 ("Calizas del páramo de La Alcarria" y "de la Mesa de Ocaña"). Aunque los materiales detríticos constituyen el cuerpo principal del acuífero, no deben olvidarse los depósitos cuaternarios dispuestos a modo de tapiz irregular sobre aquéllos.



### C.- Inspección del emplazamiento:

Para la redacción de la presente Memoria se ha llevado a cabo una visita a la parcela objeto de la misma, habiéndose realizado los siguientes trabajos:

- Confirmación de la delimitación del ámbito de actuación.
- Recorrido de la parcela y la nave.
- Búsqueda de elementos que hubieran podido generar contaminación en la edificación o en la parcela (depósitos de combustibles, etc, vertidos contaminantes, materiales contaminantes, etc)
- Búsqueda de posibles huellas de vertidos incontrolados en la edificación o en la parcela (manchas de aceite, manchas de tintas, depósitos o vertidos, etc.)
- Consultas sobre las actividades exactas realizadas en la parcela en el pasado.

Respecto a la búsqueda de elementos que pudieran haber generado contaminación en la nave preexistente (depósitos de combustibles, vertidos contaminantes, materiales contaminantes, etc.) en la visita realizada no se ha observado ningún elemento que indique la existencia de posibles focos de contaminación. Sobre la búsqueda de posibles huellas de vertidos incontrolados en la parcela (manchas de aceite, depósitos o vertidos, etc.) tampoco existe ninguna huella. Tanto el interior de la nave como los espacios libres de parcela se encuentran pavimentados, y no se aprecian manchas, puntos de especial deterioro ni de aspecto diferente al resto, ni otros posibles síntomas de potenciales vertidos incontrolados. El interior de la nave se



encuentra vacío y limpio, no existiendo ningún elemento ni sustancia potencialmente contaminante.

Según testimonio del propietario y los antecedentes que obran en el Ayuntamiento de Móstoles, la nave ha tenido un uso de encuadernación y artes gráficas desde su construcción.

### **Conclusiones**

A la vista del análisis anterior, las principales conclusiones del mismo son:

- Si bien la actividad de las artes gráficas está considerada como potencialmente contaminante del suelo según el Anexo I 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" (incluida en el CNAE-2009 18.12), esto no implica que efectivamente el suelo esté contaminado, ya que esto dependerá de los procesos productivos realmente llevados a cabo, los almacenamientos de residuos, los almacenamientos de productos químicos, el tipo de terreno, la presencia de agua subterránea, la proximidad de la zona saturada a la superficie, la existencia o no de accidentes con incidencia ambiental, etc. Además, el catálogo de actividades potencialmente contaminantes del suelo que contiene el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, incluye la actividad "artes gráficas" solo en los siguientes supuestos: cuando existen depósitos enterrados de sustancias peligrosas, o cuando se consumen tintas, pinturas o barnices de base no acuosa en cantidades superiores a una tonelada al año, o cuando los focos potencialmente contaminantes del suelo se encuentran a la intemperie o sobre suelo no pavimentado, y excepto actividades al por menor. La actividad desarrollada en el pasado en la parcela no cumple ninguna de estas condiciones según testimonio de sus anteriores propietarios y de acuerdo con las características de la actividad que se desarrollaba, ya que su actividad se centraba principalmente en el encuadernado, embalaje, empaquetado, etc., y por tanto no se puede considerar en este caso que fuera una actividad potencialmente contaminante del suelo. Además, no se han encontrado indicios de afecciones al suelo derivados de esta actividad anteriormente

desarrollada en el ámbito, por lo que se considera que no existe contaminación en los suelos del ámbito del Plan Especial.

- El uso histórico del terreno o ámbito objeto del Plan Especial ha sido de terreno rústico, hasta el año 1967 en que se urbaniza el Polígono Arroyomolinos. En 1975 se construye la nave, que ha tenido un uso relacionado con las artes gráficas desde entonces.

- Posteriormente, se ha ido produciendo una consolidación de la zona, tanto del propio Polígono Industrial Arroyomolinos, como del tejido residencial de Móstoles que ha ido creciendo a ambos lados del polígono.

- La nave se construyó como espacio productivo de una empresa dedicada a manipulado y retractilado de artes gráficas y ese ha sido el único uso desarrollado en ella hasta hace pocos años. Tampoco ha habido obras de ampliación ni variaciones en la configuración arquitectónica de la nave.

- Actualmente no hay actividad en la nave, que se encuentra desocupada.

- En los trabajos de campo no se ha determinado ningún elemento que haya podido ser considerado un indicio de contaminación del suelo. No se ha observado la presencia de depósitos de combustible u otras sustancias contaminantes en la zona o huellas de posibles vertidos o indicios de contaminación en los suelos, manchas, cambios sospechosos en el aspecto del suelo, etc. ni dentro ni fuera de la nave.

Por lo tanto, teniendo en cuenta el uso histórico del territorio en el terreno, la situación actual del ámbito, y la inexistencia de huellas que impliquen una posible contaminación del suelo, y a pesar de que la actividad desarrollada en la nave con anterioridad está considerada como potencialmente contaminante del suelo (sólo en determinados supuestos), **se concluye que en el ámbito del presente Plan Especial no se han encontrado indicios de afecciones al suelo, y por tanto, se estima que no existe contaminación de los suelos y no es necesario llevar a cabo ninguna valoración detallada de riesgos.**

**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.

Además, durante el desarrollo de las obras, tanto de demolición como de obra nueva que afecten a la parcela, se requerirá un programa de vigilancia ambiental que, en el caso de detectarse indicios de afección a la calidad de los suelos, se deberán llevar a cabo los trabajos de caracterización analítica necesarios para garantizar la viabilidad de los usos previstos, de conformidad con lo establecido por la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, o, en su caso, el art. 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero..







ANEXO 12. MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO  
SOBRE LA IGUALDAD DE GÉNERO, LA  
INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

## INFORME DE ANÁLISIS DE IMPACTO SOBRE LA IGUALDAD DE GÉNERO, LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA.

La Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid añade una nueva disposición adicional cuarta de la LSCM titulada "excepción en el planeamiento urbanístico". Literalmente, esta nueva disposición adicional dispone que *"lo dispuesto en los artículos 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y 21 de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBfobia y la Discriminación por Razón de orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, no resulta de aplicación a la tramitación y aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento territorial o planeamiento urbanístico"*.

Esto es, se exime de la necesidad de realizar en la tramitación administrativa de los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico la evaluación del impacto sobre la identidad de género para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género (art. 45 Ley 2/2016), y de la obtención de informe relativo al impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género (art. 21 Ley 3/2016).

En todo caso, el texto que se presenta recoge a continuación las consideraciones relativas al diagnóstico previo y de propuesta y recomendaciones sobre medidas a adoptar en relación al género, infancia, adolescencia y familia en el Plan Especial en c/ Marcelino Camacho nº 43 (antes 33) (Pol. Ind. Arroyomolinos. Móstoles). Con estas medidas se pretende eliminar la incidencia negativa y reducir o eliminar la actualmente existente en relación a la discriminación sobre los diversos grupos de personas. El compromiso con la igualdad de oportunidades se plantea desde una perspectiva interseccional, que incluye no sólo el género sino también la diversidad funcional, raza, edad, orientación e identidad, en consonancia con la regulación vigente.

El principio de igualdad de mujeres y hombres, así como la expresa prohibición de cualquier tipo de discriminación por razón de sexo, está recogido en normas jurídicas de distinto ámbito territorial. Sin embargo, esta igualdad legal no tiene su reflejo en una igualdad real como nos muestran las desigualdades existentes en el mercado laboral, en la participación sociopolítica, en la pobreza, en el trabajo doméstico y de cuidados así como la persistencia de la violencia contra las mujeres. Se establece, por lo tanto, la necesidad de ir desarrollando diferentes estrategias para crear las condiciones necesarias para que la igualdad sea efectiva. Las estrategias consideradas en la actualidad internacionalmente como las más adecuadas a tal fin son las acciones positivas y la integración de la perspectiva de género.



Son objetivos específicos en materia de igualdad respecto de la familia, la adolescencia y la infancia elementos como los que se contienen a continuación, y que son de algún modo inseparables del diseño de un espacio inclusivo como es el contenido concreto de este informe, con independencia de que éste se produzca desde la visión del género:

- Conciliación del trabajo y de la vida personal y familiar de las mujeres y los hombres, y fomento de la corresponsabilidad en las labores domésticas y en la atención a la familia. Este objetivo tiene una incidencia de segundo orden en el diseño urbano, si bien es posible aplicarlo a través de su consideración en los usos.

- Promover la participación infantil, favoreciendo entornos medioambientales y sociales apropiados que permitan el desarrollo adecuado de sus capacidades, defendiendo el derecho al juego, al ocio y al tiempo libre en igualdad de oportunidades y en entornos seguros, en aras de un desarrollo sostenible. En este sentido el Plan Especial redactado debe ser sensible a la creación de espacios apropiados y seguros.

Asimismo, como consecución de los principios generales, la evaluación conjunta del impacto de género, infancia, adolescencia y familia define como objetivos:

- a. Ordenación del ámbito de modo que contribuya a la disminución de las desigualdades de género, edad y situación de dependencia presentes en la zona. Promoción de diseños que creen espacios amigables y cuidados.
- b. Eliminación o, al menos, disminución de las desigualdades en cuanto al acceso a los recursos de pleno acceso al territorio, movilidad, seguridad, y habitabilidad para todas las personas independientemente de su género, edad, o situación de dependencia.
- c. Promoción de la participación de actores sociales infrarrepresentados y en situación de discriminación social, política o económica como son las mujeres, niños y adolescentes o personas mayores, en intersección con la diversidad de sus condiciones de vida y hábitat, incorporando sus experiencias como parte de diagnósticos participativos y las preceptivas fases de información pública.
- d. Promover la participación infantil y su pleno acceso al espacio, creando entornos medioambientales y sociales apropiados que permitan el desarrollo adecuado de sus capacidades, defendiendo el derecho al juego, al ocio y al tiempo libre en igualdad de oportunidades y en entornos seguros.

**1. Situación de partida:** Para contextualizar la situación a efectos de impacto de género, infancia, adolescencia y familia, hay que tener en cuenta que el Polígono Industrial Arroyomolinos, en el que se emplaza la parcela cuyos usos autorizados se propone ampliar merced a este Plan Especial, es una de las principales y más antiguas áreas industriales de la ciudad de Móstoles, y que acoge y ha acogido un alto porcentaje de las industrias radicadas en el municipio. Se ha tratado por tanto, desde su creación en los años 60, de un espacio monofuncional y segregado de la vida urbana y por supuesto de la vida familiar, desierto al acabar la jornada laboral, sin otros usos compartidos que lo dinamizaran a otras horas del día, que lo hicieran menos inseguro y lo vincularan más a la vida residencial. Esto en lo referente a su relación con la infancia, adolescencia y familia. En lo que se refiere a la cuestión de género, es pertinente hacer notar que la industria ha sido tradicionalmente un medio en el que han sido acusadas las diferencias por razón de género y la discriminación de la mujer en el medio laboral. Según datos de la EPA (Encuesta de Población Activa del INE, datos de 2016) por cada mujer empleada en las industrias manufactureras (a

las que pertenecen la mayor parte de las establecidas en el Polígono Arroyomolinos) hay de media 2.6 hombres empleados. En algunas industrias concretas esta diferencia puede llegar a ser de hasta casi 1 a 10. A esto hay que añadir la diferencia de roles que ocupan en la industria hombres y mujeres, ya que la ocupación de la mujer en el sector industrial se concentra en puestos administrativos y de poca cualificación, y también la brecha salarial entre ambos géneros.

Tradicionalmente se ha sostenido el estereotipo de que los trabajos más físicos eran para hombres, si bien en la actualidad, la industria se la mecanizado, automatizado y robotizado hasta el punto de que en la inmensa mayoría de los casos, la fuerza física no es un factor determinante en el puesto de trabajo.



**2. Previsión de resultados:** El Plan Especial redactado sólo afecta a una parcela del Polígono, es decir no tiene incidencia importante en el conjunto, aunque sí supone un cambio en su propio ámbito. La posibilidad de implantar usos terciarios en el ámbito del Plan puede considerarse muy positivo en relación al impacto de género, infancia, adolescencia y familia, en tanto que se produce una mejora del bienestar ciudadano y establece criterios de diseño que mejoran sustancialmente la experiencia del espacio en la reordenación del mismo:

- La inserción de un uso terciario en el tejido industrial del polígono implica una permeación de este, un acercamiento y cosido con las áreas residenciales adyacentes. Es un uso que atrae a las familias y por tanto a niños y adolescentes, haciendo del polígono un espacio social y funcionalmente menos segregado y más integrador.
- La existencia de usos terciarios con una oferta de aparcamiento para clientes en la propia parcela, facilita la vida cotidiana de las familias y constituye un entorno mucho más amigable e integrador para estos conjuntos sociales que los espacios dedicados a industria.
- Desde el punto de vista de la discriminación por género, supone un impacto positivo por el mero hecho de que las actividades terciarias son mucho más receptivas a la mujer como trabajadora, donde las cifras de INE igualan en cantidad la ocupación masculina y la femenina e incluso en algunos usos terciarios como el comercial las mujeres superan a los hombres, lo cual no obsta



para que exista una brecha salarial a corregir y una menor presencia de mujeres en los puestos de responsabilidad y de mando.

**3. Valoración del impacto:** En la redacción del presente Plan Especial se ha tenido en cuenta el impacto que producirá la aplicación del contenido del mismo en hombres y mujeres, de modo que no tenga consecuencias no deseadas por discriminación por razón de género, así como impactos negativos sobre la infancia, la adolescencia y la familia. No hay nada en su articulado ni en la propuesta de cambio de uso a terciario para la parcela que pueda suponer un impacto negativo. Al contrario, su implementación supondrá un impacto positivo para estos colectivos sociales en las direcciones que ya se han analizado en el apartado anterior, dado que es previsible que la implementación de este contribuya a eliminar, al menos localmente, desigualdades de género tradicionalmente asociadas al sector industrial, así como las consecuencias negativas de la existencia de áreas industriales en el interior de poblaciones eminentemente residenciales, como la segregación funcional, la inseguridad, el efecto gueto, el efecto barrera, etc.

**4. Recomendaciones:** No se han detectado en el articulado del Plan Especial contenidos que puedan implicar un impacto negativo. Se recomienda no obstante, que la aplicación del Plan se haga de forma que implique un impacto positivo de género y en familia, infancia y adolescencia.



## ANEXO 13. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

## MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Se redacta esta Memoria de Sostenibilidad Económica en base a lo dispuesto en el art. 22.4 del R.D. 7/2015, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, según el cual: *"Se deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"*.

Para la realización del Informe de Sostenibilidad Económica, se ha tenido en cuenta la siguiente normativa y documentación:

- Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo, a los ayuntamientos de la comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo.
- Informe de 16 de octubre de 2017 de la Subdirectora General de Normativa Urbanística de Madrid denominado como Informe relativo a la necesidad de obtener nuevos informes en los expedientes de tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento, derivados de la nueva legislación Estatal y de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales.
- Ordenanzas fiscales año 2021 Ayuntamiento de Móstoles, en concreto, ordenanzas fiscales referentes a Impuestos, Contribuciones Especiales, Tasas y Precios públicos.
- Ordenanza fiscal General de gestión, Recaudación e Inspección del Ayuntamiento de Móstoles para el año 2019.

De manera adicional, se ha realizado las consultas de la Legislación mercantil y tributaria de aplicación en la actualidad, que han sido consideradas necesarias para el desarrollo del informe encomendado.

El presente Plan Especial se redacta por iniciativa privada para autorizar en la parcela de Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes 33) de Móstoles como usos pormenorizados autorizados en edificio exclusivo los siguientes:

- 
- Del uso genérico "estancia y residencia":
    - o Hotelero
  - Del uso genérico "abastecimiento y consumo":
    - o Comercio especializado incluido alimentario hasta 2500 m2
    - o Hostelería y ocio
  - Del uso genérico "productivo":
    - o Terciario productivo y de servicios
    - o Comercio industrial
    - o Abastecimiento de combustibles (previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal)
  - Del uso genérico "equipamientos":
    - o Deportivo: gimnasio
    - o Docente: guarderías al servicio del polígono, centros de enseñanza relacionados con el uso genérico del polígono y centros de investigación, centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares.
    - o Sanitario: dispensarios, consultorios, oficinas de farmacia y centros ópticos.
    - o Servicios administrativos: oficinas de la Administración, bomberos, policía y servicios de seguridad.
  - Centros de servicios en los que, además de los usos antes explicitados, se autorizan en edificio exclusivo:
    - o Pequeño y mediano comercio
    - o Hostelería y ocio.

El Informe de Sostenibilidad Económica analiza tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos, como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios. Y los compara con los ingresos que se van a obtener derivados de la implantación de este Plan Especial.

El ámbito de aplicación del Plan se reduce a una única parcela, en suelo urbano consolidado y totalmente urbanizado y en la que ya existe una nave construida, y que cuenta con todos los suministros urbanos.

- Superficie del ámbito (C/ Marcelino Camacho nº 43 (Móstoles): 2552.95 m<sup>2</sup>
- Superficie construida preexistente en el ámbito: 1492.27 m<sup>2</sup>

Edificabilidad en función de los usos propuestos:

| <i>Usos compatibles en edificio exclusivo que quedan autorizados por el presente Plan Especial:</i>                                                                                                                                                                     | <i>Edificabilidad</i>                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Del uso genérico "Estancia y Residencia":                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hotelero</li> </ul> </li> </ul>                                                                                 | 1,376 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                                                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Del uso genérico "Abastecimiento y Consumo":                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pequeño y mediano comercio</li> <li>• Hostelería y ocio</li> </ul> </li> </ul>                               | 0,824 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup><br>0,824 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Del uso genérico "Productivo":                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terciario Productivo y de Servicios</li> <li>• Comercio Industrial</li> </ul> </li> </ul>                                  | 1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup><br>1,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Del uso genérico "Equipamientos":                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deportivo: gimnasio</li> <li>• Docente</li> <li>• Sanitario</li> <li>• Servicios administrativos</li> </ul> </li> </ul> | 0,824 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup><br>0,824 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup><br>0,824 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup><br>según ZU-D |



Para analizar la sostenibilidad económica de la actuación y su impacto económico, se ponen en relación a continuación los gastos e ingresos municipales que se derivan de la aprobación del presente Plan Especial.

El estudio se va a hacer sobre el caso de implantación de un uso deportivo en la nave existente en la parcela, por ser el caso real que ha desencadenado la redacción del presente plan Especial.

Las cantidades económicas son aproximadas, toda vez que hasta la redacción de la posterior documentación técnica de desarrollo no se conoce el alcance de esta con exactitud, y por tanto las cuantías exactas derivadas.



#### 1. Inversión Municipal:

- Gastos de inversión en urbanización = 0 €

El ámbito del Plan Especial se limita a una única parcela de suelo urbano totalmente urbanizado y consolidado. Teniendo en cuenta que el objeto del Plan Especial es exclusivamente la autorización de cambio de uso de industrial a terciario de la parcela referida, ello supone que el citado Plan no implicará costes de urbanización y por tanto inversión municipal en este apartado, ya que en ningún caso supone una modificación de la urbanización ni de los servicios urbanos ya existentes. La nueva Ordenanza para la parcela que constituye el ámbito del Plan Especial no modifica ningún parámetro de aprovechamiento urbanístico de los establecidos por el Plan General de Móstoles en su ordenanza zonal ZU-AE3.

- Gastos en edificación de equipamientos públicos locales = 0 €

No procede ningún equipamiento derivado del Plan Especial, dado que es una parcela de suelo urbano consolidado y con todos los servicios. No hay costes de implantación de servicios que resuelvan o sean

imprescindibles para garantizar la accesibilidad y las dotaciones de servicios a esta parcela, ni costes de acceso a las infraestructuras urbanas exteriores al ámbito de aplicación del Plan.

## **2. Incremento Patrimonial:**

### **- Obtención de aprovechamientos = 0 €**

Dado que el único objeto del Plan es la autorización de usos terciarios en una única parcela de suelo urbano consolidado y totalmente urbanizada, el Plan Especial no lleva aparejadas cesiones al Ayuntamiento con aprovechamiento lucrativo.

### **- Obtención de suelos viarios, equipamientos y zonas verdes = 0 €**

El Plan Especial no lleva aparejadas cesiones al Ayuntamiento para viales públicos, equipamientos o zona verdes, dado que no hay modificación de alineaciones de la parcela, y al tratarse de la mera autorización de usos sin aumento del aprovechamiento lucrativo, no existe incidencia alguna en este apartado.

De la aprobación del presente Plan Especial no se derivará ninguna actuación urbanizadora que genere gastos o ingresos para la Hacienda Pública Local.

## **3. Estimación de Gastos e Ingresos Corrientes Municipales:**

### **3.1. Valoración de ingresos:**

#### **3.1.1. Estimación de ingresos regulares, anuales, derivados de la actuación:**

##### **- Incremento en el Impuesto de Bienes Inmuebles = 974.37 €**

El Plan Especial afecta a una parcela ya urbana que tributa por el IBI. El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un tributo directo de carácter real, de titularidad municipal y exacción periódica, regulado en los artículos 60 a 77 del texto Refundido de la Ley Reguladora de haciendas Locales, Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo. Para la determinación de la base imponible del IBI hemos de tomar en consideración el Valor Catastral (VC) de los bienes inmuebles objeto del citado tributo.

La Ordenanza fiscal 2024 del Ayuntamiento de Móstoles, reguladora del IBI, en su capítulo IV de Elementos de Cuantificación de la obligación tributaria viene a fijar el tipo de gravamen de los bienes de naturaleza urbana. En este caso, al tratarse de un cambio de uso que no afecta a la titularidad ni a la estructura del mismo, el tipo impositivo municipal no varía. Sin embargo sí supondrá un cambio en el valor catastral del inmueble y por tanto en el importe neto del impuesto. Por tanto, para cuantificar dicha variación en el valor catastral es necesario tener en cuenta, tanto el coeficiente asociado al uso que se utiliza para el cálculo del valor catastral (ver cuadro correspondiente en el RD 1020/1993, según su uso, clase, modalidad y categoría), como, en su caso, la reducción en la edificabilidad aplicable a la parcela en función del nuevo uso terciario a implantar (ver Nueva Ordenanza).

Para esta estimación del incremento de IBI se van a considerar los datos de la carta de pago del I.B.I. de 2024 (uso industrial):

- Valor catastral suelo: 337241.45 €
- Valor catastral construcciones: 205046.00 €
- Valor catastral total: 542287.45 €

Se ha hecho una estimación de la variación en la cuantía del IBI que puede suponer el cambio de uso industrial actual a uso Deportivo en la parcela, teniendo en cuenta que ambos usos se implantan sobre la misma nave existente.

El valor catastral de las construcciones con uso deportivo, modalidad 5.1.1 será un 188% superior al correspondiente al uso industrial (naves

de fabricación y almacenamiento) 2.1.1 (cuadro de coeficientes del valor de las construcciones del RD 1020/1993).

- Valor catastral construcciones uso industrial: 205046.00 €
- Valor catastral construcciones uso deportivo:  $205046.00 \times 1.88 = 385486.48$  €
- Valor catastral total uso deportivo: 722727.3 €

El tipo de gravamen es 0.54% y no hay bonificaciones. Con estos datos tenemos en resumen:

Cuota actual parcela:  $542287.45 \times 0.54/100 = 2928.35$  €

Cuota futura parcela:  $722727.3 \times 0.54/100 = 3902.73$  €

Considerando la cuantía real del IBI para el año 2024, con los cálculos anteriores, el cambio de uso con la aprobación del Plan Especial supondrá un incremento en el IBI de 974.37 €.

- Impuesto de Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica = 0 €

Se ha estimado que el nuevo establecimiento deportivo (gimnasio) no tenga ningún vehículo vinculado a la actividad. En la actualidad la nave no tiene actividad desde hace años, por lo que tampoco soporta ningún impuesto por vehículos asociados a la actividad. Por tanto la implantación de un nuevo uso deportivo en la parcela no va a implicar variación al alza ni a la baja en este concepto. El ingreso municipal en concepto de Impuesto de Circulación no varía.

- Tasa de Vados = 0 €

La parcela tiene un único acceso rodado desde la calle Marcelino Camacho. La dotación de aparcamiento se resolverá en el interior de la parcela y por tanto con acceso desde el mismo acceso actual desde la calle. Por tanto, el cambio de uso no va a implicar cambios en el número ni características de los vados permanentes, de manera que no va a haber variación en los ingresos municipales por este concepto.

Se entiende que de la implantación de una actividad terciaria en la parcela (deportiva en el caso que estamos considerando) no se deriva ningún incremento poblacional

directo, por lo que se considera que la aprobación del presente Plan Especial no supone ningún otro ingreso regular por tasas y otros ingresos patrimoniales.

### 3.1.2. Estimación de ingresos no regulares:

Procede en este punto valorar y cuantificar los ingresos a percibir por la Hacienda Local de carácter no recurrente que pueden afectar a la parcela objeto del presente Plan Especial como consecuencia de la aprobación de este.

- Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) = 35814.48 €

Se han considerado la obra de acondicionamiento del local y su correspondiente ICIO:

- o Acondicionamiento y reforma del edificio existente (1492.27 m2 construidos, a 600 €/m2 de media): 895362 €

El ICIO en Móstoles supone el 4% del coste real de las obras (art. 6 de la Ordenanza Fiscal 2024 reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras).

Coste de acondicionamiento y reforma: 895362 €

ICIO acondicionamiento y reforma: 35814.48 €

- Tasa de Licencia de Obras = 23995.70 €

La tasa por licencia de obras en Móstoles supone el 2.68% del coste real de las obras (art. 5 de la Ordenanza Fiscal 2024 reguladora de la Tasa por Licencias Urbanísticas).

Coste de acondicionamiento y reforma: 895362 €

Tasa licencia acondicionamiento y reforma: 23995.70 €

- Tasa por Licencia de Apertura = 3179.65 €

Se han aplicado las tasas del Ayuntamiento de Móstoles por tal concepto en base a la superficie del establecimiento y otros elementos tributarios (art. 4 de la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por la prestación de servicios administrativos para la apertura de establecimientos para el ejercicio de Actividades Económicas:



Por superficie (de más de 500 m<sup>2</sup>):  $1800 + 0.45 \times (1492.27 - 500) = 2246.52 \text{ €}$

Por potencia instalada (de 100 a 250 Kw): 933.13 €

Total: 3179.65 €

- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana = 3743.38 €



El IIVTNU es un impuesto de titularidad municipal que se aplica sobre el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana que se pone de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o la construcción o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos. Aunque la aplicación de este impuesto es inherente a la transmisión de la propiedad, y el propietario del inmueble tiene arrendado el inmueble y se desconoce si en un futuro lo venderá, en la hipótesis de que se produzca la transmisión, se ha estimado el importe del IIVTNU. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años. El impuesto de "plusvalía municipal" se calcula tomando como base el valor catastral del suelo en el momento de la venta. Al valor catastral del suelo se le aplica un coeficiente de plusvalía que determina cada ayuntamiento:

De 01 a 05 años: 3,70%/año (como máximo)

De 06 a 10 años: 3,50%/año (como máximo)

De 11 a 15 años: 3,20%/año (como máximo)

De 16 a 20 años: 3,00%/año (como máximo)

El nº máximo de años a computar para el cálculo del coeficiente de plusvalía es 20, por lo tanto si la diferencia entre la fecha de venta y de compra es superior a 20 años, el incremento del valor será, como máximo, un 60% (20×3%).

Una vez averiguado el *coeficiente de plusvalía*, se aplica sobre el *valor catastral del suelo* (sin decimales), resultando la *base imponible* para el

cálculo del impuesto, a continuación hay que aplicar el *tipo de gravamen* que cada ayuntamiento considera, como máximo el 30%, y el resultado ya es la *cuota íntegra a liquidar* ante el ayuntamiento correspondiente. En este caso:

- Fecha de adquisición: 2023
- Fecha de transmisión: 2024
- Nº de años: 1
- Valor catastral del suelo: 337241.45 €
- Incremento valor: máx. 3.70%
- Base imponible: 12477.93 €
- Reducción art. 107.3: 0%
- Tipo gravamen: 30%
- Cuota líquida: 3743.38 €

### **3.2. Valoración de Gastos:**

Para determinar la proyección de los gastos corrientes derivados del desarrollo de las actuaciones, hemos de tener en cuenta que las actuaciones desarrolladas por el Plan Especial, que tiene como único objeto la autorización de usos terciarios en la parcela, no comportan la generación de nuevos habitantes en el municipio, y su influencia en el incremento de puestos de trabajo y usuarios exógenos no es significativa a tenor de los ratios de población activa reflejados por el INE y la EPA. Es previsible que un alto porcentaje de los nuevos puestos de trabajo generados por la nueva actividad sea asumido por habitantes de Móstoles, y el resto por personas que se desplazarían al municipio únicamente para desarrollar su actividad laboral. Por tanto no hay nuevas inversiones públicas ni un incremento en el gasto corriente por habitante derivados de la aprobación del presente Plan Especial.

- Costes de mantenimiento de infraestructuras y suministros = 0 €

Se ha hecho una estimación de costes de mantenimiento repercutidos a la parcela objeto del Plan Especial: El mantenimiento de infraestructuras de abastecimiento de agua, red de saneamiento, infraestructuras de

suministro eléctrico y de telefonía, no supone una carga para el Ayuntamiento, puesto que se repercute directamente al usuario mediante la imposición en la tarifa de abastecimiento. Respecto a la recogida de residuos urbanos, tampoco es un gasto añadido para el Ayuntamiento, puesto que está cubierta con la correspondiente Tasa de Recogida de Basuras. En cuanto al coste de mantenimiento de la infraestructura viaria, dicho gasto ya existe en la actualidad, puesto que se trata de viales existentes y que no varían con el Plan Especial. Por tanto no hay que computar costes de mantenimiento aparejados a la aprobación del Plan Especial.

### **3.3. IMPACTOS SOBRE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES:**



Tras haber realizado un recorrido por la previsión de Ingresos y Gastos derivados de la aprobación del Plan Especial, procede, en el punto actual, elaborar la derivada provisional que concluirá en el resultado del Plan Especial y en la viabilidad y sostenibilidad económica del mismo.

#### **3.3.1. Ingresos y Gastos Periódicos (anuales):**

##### **A. Ingresos:**

- IBI: 974.37 €
- ICVTM: 0 €
- Tasa Vados: 0 €
- TOTAL: 974.37 €

##### **B. Gastos:**

- Costes Mantenimiento: 0 €
- TOTAL: 0 €

**C. Ingresos - Gastos:  $974.37 - 0 = +974.37$  €**

### 3.3.2. Ingresos y Gastos No Periódicos (de una sola vez):

#### A. Ingresos:

- Incremento Patrimonial: 0 €
- ICIO: 35814.48 €
- Tasas Licencias de Obra: 23995.70 €
- T. Licencias de Apertura: 3179.65 €
- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana: 3743.38 €
- TOTAL: 66733.21 €

#### B. Gastos:

- Urbanización: 0 €
- Edificación de equipamientos: 0 €
- TOTAL: 0 €

**C. Ingresos - Gastos:**  $66733.21 - 0 = +66733.21$  € (caso de no producirse la enajenación del inmueble, el balance quedaría en +62989.83 €)

- **BALANCE DE LA ACTUACIÓN E IMPACTO ECONÓMICO.**

#### **CONCLUSIONES:**

La presente Memoria de Sostenibilidad Económica contiene una estimación de los ingresos y los gastos periódicos y no periódicos que se prevé se produzcan en el Ayuntamiento de Móstoles derivados de la aprobación del Plan Especial de Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes 33) de Móstoles (Pol. Ind. Arroyomolinos).

Se deduce de las estimaciones económicas un efecto positivo, tanto en el balance anual, con un resultado positivo de +974.37 €/año, como en el balance no periódico, con unos ingresos netos totales no recurrentes de +66733.21 € (caso de producirse la venta del inmueble por parte del propietario), o de +62989.83 (caso de no producirse dicha venta).

Por tanto, el balance económico de la implementación del nuevo Plan Especial es positivo, dado que los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir son inferiores a los ingresos que generará el desarrollo de la actuación, lo cual garantiza la sostenibilidad económica de la implementación del Plan Especial de Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes 33) de Móstoles.

Madrid, Diciembre de 2024

Fdo. El Arquitecto,

Fdo. El Promotor,

PINA ARENAS  
JUAN JOSE -

Firmado digitalmente por



Juan José Pina Arenas,  
col. 10012

Mario Sainz Pérez, en representación de  
Hypro Training s.l.





ANEXO 14. ACCESIBILIDAD. JUSTIFICACIÓN DEL  
CUMPLIMIENTO DE LA LEY 8/1993 DE  
PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y  
SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

## **ACCESIBILIDAD. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 8/1993 DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.**

El artículo 37 de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, dice textualmente: *"El cumplimiento de los preceptos de la Ley será exigible para la aprobación de los instrumentos de planeamiento y de su ejecución, así como para la concesión de las preceptivas licencias y autorizaciones municipales"*.

Por su parte, el punto 1 de la disposición adicional décima de la misma Ley 8/1993 dice textualmente: *"Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras extraordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes"*.

No obstante, la justificación de dicho cumplimiento, en el caso de este Plan Especial, se limita a los extremos que se correspondan con la propia naturaleza del mismo, que es un instrumento de desarrollo urbanístico, y no un proyecto técnico de edificación o urbanización. Serán los proyectos técnicos posteriores, y en su caso los proyectos de actividad, los que, en última instancia, deberán justificar que se cumplen las condiciones de tipo constructivo y técnico relacionadas con la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

El cumplimiento de las condiciones de accesibilidad se remiten a un proyecto de obras y urbanización posterior. Este documento es de carácter urbanístico y no de carácter constructivo. Las soluciones arquitectónicas concretas habrán de ser desarrolladas en un proyecto técnico posterior en el que se justifique en detalle el cumplimiento de toda la normativa de aplicación, tanto urbanística como técnica.

- **Accesibilidad en los espacios urbanos de uso público:**

Este Plan Especial tiene un ámbito de aplicación que se restringe al interior de parcela de Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes 33) de Móstoles. No afecta por tanto a vías públicas, parques y demás espacios de uso público. Por tanto no son de aplicación las disposiciones sobre accesibilidad en los espacios de uso público.

- **Itinerarios peatonales:**

Los itinerarios peatonales interiores a la parcela de referencia deberán diseñarse y construirse con la graduación de adaptados. Los componentes del itinerario peatonal adaptado y el encuentro y cruce con itinerarios de otros modos de transporte, se adecuarán a lo establecido en la Norma 2 del Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

- **Espacios no urbanos de uso público:**

No procede por no tratarse de un espacio natural, parque regional, área con dotaciones singulares o de equipamiento de la naturaleza o paisaje.

- **Aparcamientos:**

En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, en vías o espacios públicos, sean en superficie o subterráneos, se reservarán permanentemente y próximos a los accesos peatonales adaptados o practicables, plazas para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida que tendrán las dimensiones establecidas en la Ley 8/1993.

Si bien el número de plazas reservadas será al menos de una por cada 50 o fracción según la Ley 8/1993, de 22 de junio, tomamos la dotación de plazas de aparcamiento accesibles que exige el CTE-DB-SUA, art. 1.2.3.2.b), es decir, 1 plaza accesible por cada 33 de aparcamiento. Por tanto, dado que la dotación de plazas de aparcamiento depende, no solo del uso, sino de las características y superficies del edificio concreto, para determinar el número necesario de plazas de aparcamiento accesibles a reservar, es necesario conocer la conformación y organización funcional final del edificio que aloje la nueva actividad. Por ello, la reserva de plazas de aparcamiento accesibles se justificará en los correspondientes Proyectos Técnicos posteriores a la

aprobación del presente Plan Especial. Las plazas reservadas se componen de un área de plaza y un área de acercamiento. Las dimensiones de las plazas son las que estipula la Ordenanza General de Aparcamientos de Móstoles, y el área de acercamiento tendrá 1.20 m de anchura, será contigua a uno de los lados largos de la plaza, se encontrará libre de obstáculos y fuera de cualquier zona de circulación o maniobra de vehículos, estará comunicada directamente con un itinerario peatonal adaptado, y se encontrará al mismo nivel que la plaza.

Además, de acuerdo con lo que estipula el CTE-DB-SUA, el recorrido hasta las plazas accesibles, debe cumplir las condiciones de itinerario accesible. Por ser el acceso a las plazas adaptadas itinerario accesible, no presentará peldaños, se cumplirán las condiciones de radio de giro, el paso será de 1.20 m libres, el pavimento no contendrá piezas ni elementos sueltos, gravas, arena, felpudos, etc. y se tratará de un suelo resistente a la deformación para permitir la circulación de sillas de ruedas y elementos pesados, y no existirán pendientes en sentido de la marcha superiores al 4% ni con pendiente transversal de más del 2%.

- **Protección y señalización de las obras en vía pública:**

No procede. En todo caso, las obras en el espacio libre de la parcela deberán señalizarse y protegerse de manera que garanticen la seguridad de los peatones.

- **Mantenimiento:**

El mantenimiento, tanto preventivo como correctivo de espacios, itinerarios, obras y aparcamientos, garantizará la correcta conservación de los elementos que permitan su accesibilidad, permitiendo, en todo momento, que su uso resulte operativo.

- **Accesibilidad en los edificios de uso privado:**

Se especifica expresamente que los proyectos de obras a realizar dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Especial, es decir, Paseo de Arroyomolinos nº 53, de Móstoles, deberán cumplir la legislación vigente en materia de accesibilidad, y en concreto la Ley 8/1993, de 22 de Junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas + D. 138/198; el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, y el Real Decreto 314/2006,



de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y en concreto el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad.

La construcción, ampliación y reforma de los edificios públicos o privados destinados a un uso público se efectuará de forma que su uso resulte adaptado para todas las personas. Para ello, las condiciones que se refieren a la accesibilidad interior y a las condiciones constructivas de los elementos deberán ser contempladas y justificadas en el correspondiente Proyecto Técnico. En lo que se refiere a la accesibilidad exterior:

Uno de los accesos al interior de la edificación y desde la vía pública será un itinerario adaptado, de acuerdo con la Norma 2 del Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. Se trata por tanto de un volumen de desarrollo continuo formado por una longitud del itinerario y un área perpendicular al suelo de 120 cm de ancho y 210 cm de altura, en el que no existe ningún obstáculo que reduzca o altere su tamaño, desde el acceso a la edificación o desde un itinerario peatonal, hasta su encuentro con otro itinerario peatonal, con pendiente longitudinal no mayor del 12% y transversal inferior al 3%, sin resaltes ni rehundidos mayores a 0.5 cm, ni peldaños aislados o escaleras y con visibilidad suficiente del encuentro con los otros modos de desplazamiento:

- Los vados peatonales que atraviesen la acera de la calle Marcelino Camacho deberán cumplir lo que estipula la Norma 2 del Reglamento, y así se justificará en los Proyectos Técnicos que contemplen la urbanización exterior de la parcela. Los planos inclinados de los vados contarán con pendiente longitudinal máxima de 8 % y transversal del 2%. Anchura máxima de 1.80 m entre itinerario peatonal y calzada. Pavimento táctil de botones con color contrastado. Vados alineados a ambos lados de la calzada.
- Cualquier paso de peatones que se disponga en el itinerario adaptado se considera parte del propio itinerario, por lo que mantiene un ancho de 1.20, presenta bandas de señalización antideslizantes.





## ANEXO 15. MEMORIA DE TELECOMUNICACIONES

## MEMORIA DE TELECOMUNICACIONES.

De acuerdo con lo previsto en el art. 35.2 de la Ley 9/2014, los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dicho informe versará sobre la adecuación de dichos instrumentos de planificación con la presente Ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran.

El referido informe preceptivo será previo a la aprobación del instrumento de planificación de que se trate y tendrá carácter vinculante en lo que se refiere a su adecuación a la normativa sectorial de telecomunicaciones, en particular al régimen establecido por la presente Ley y su normativa de desarrollo, y a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas, debiendo señalar expresamente los puntos y aspectos respecto a los cuales se emite con carácter vinculante. El art. 35 queda incluido en la sección 2ª del capítulo II de la Ley; esa sección tiene como título Normativa de las administraciones públicas que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones, y el capítulo II en el que se enmarca: Derechos de los operadores y despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

El Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles autoriza, en esta localización, el uso terciario en determinadas condiciones. Para algunos usos estipula la obligatoriedad de llevar a cabo un Plan Especial con la finalidad de garantizar que el desarrollo propuesto para la transformación a uso terciario es compatible funcionalmente con el entorno. Por esta razón se redacta el presente Plan Especial, cuyo ámbito territorial se limita a una sola parcela del Polígono Industrial Arroyomolinos, la correspondiente a Paseo de Arroyomolinos 53, y en el que se propone la autorización de los usos terciarios siguientes:

- Del uso genérico "estancia y residencia":
  - o Hotelero

- Del uso genérico "abastecimiento y consumo":
  - o Comercio especializado incluido alimentario hasta 2500 m2
  - o Hostelería y ocio
- Del uso genérico "productivo":
  - o Terciario productivo y de servicios
  - o Comercio industrial
  - o Abastecimiento de combustibles (previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal)
- Del uso genérico "equipamientos":
  - o Deportivo: gimnasio
  - o Docente: guarderías al servicio del polígono, centros de enseñanza relacionados con el uso genérico del polígono y centros de investigación, centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares.
  - o Sanitario: dispensarios, consultorios, oficinas de farmacia y centros ópticos.
  - o Servicios administrativos: oficinas de la Administración, bomberos, policía y servicios de seguridad.
- Centros de servicios en los que, además de los usos antes explicitados, se autorizan en edificio exclusivo:
  - o Pequeño y mediano comercio
  - o Hostelería y ocio.

además de los que ya permite la Ordenanza sin necesidad de plan Especial.

Por tanto este Plan Especial se limita a un ámbito territorial muy reducido y su cometido no implica ninguna innovación respecto del P.G.O.U. de Móstoles, en cuyo articulado se prevé y regula su redacción con el objeto de analizar los posibles impactos que la implantación de los nuevos usos pueda tener en el entorno. Por tanto, no hay en el Plan General aspectos que puedan contravenir el derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada, de acuerdo a lo establecido en el art. 29 y 30 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

De acuerdo al art. 34.2 de la Ley 9/2014, las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico, y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene carácter de determinación estructurante, así como, que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general. En este sentido, el presente Plan Especial no implica ninguna modificación de determinaciones estructurantes respecto del planeamiento general al cual se remite. Por tanto, no contiene ninguna restricción al derecho de ocupación del dominio público y privado por parte de los operadores, no impone ninguna solución tecnológica concreta, y no impone itinerarios ni ubicaciones concretas para las infraestructuras de comunicaciones electrónicas. De hecho, por las propias características del Plan Especial, su implementación no implica despliegue de nuevas redes de comunicaciones, dado que el ámbito del Plan Especial está formado por dos únicas parcelas privadas que ya cuentan con acceso a suministros y a redes y no se contempla en él ninguna actuación urbanizadora ni de despliegue de nuevas infraestructuras.

Este Plan Especial es un documento meramente urbanístico, y la concreción técnica y de diseño de instalaciones, edificaciones, urbanización, etc. se remite a posteriores proyectos técnicos que deberán cumplir toda la normativa de aplicación y obtener las prescriptivas licencias con anterioridad a la ejecución de las obras correspondientes.

ANEXO 16. JUSTIFICACIÓN DEL 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.



De acuerdo con el art. 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales en la Comunidad de Madrid, *"Todos los planes, proyectos o actuaciones de alcantarillado y todos los desarrollos urbanísticos deberán ser informados por la Comunidad de Madrid, cuando impliquen variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras. Para ello, el Ayuntamiento enviará a la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional una memoria descriptiva del plan, proyecto o actuación, al menos tres meses antes de la aprobación municipal de los mismos, en la que incluirá obligatoriamente el cálculo justificativo de los caudales a conectar"*.

El uso genérico del ámbito del presente Plan Especial es el Productivo de acuerdo a lo que estipula el P.G.O.U. de Móstoles en su Ordenanza ZU-AE3, que es la que rige en el Polígono Industrial Arroyomolinos. Sin embargo, dicha ordenanza autoriza en esta localización, aparte del uso industrial, una serie de usos terciarios compatibles en edificio exclusivo. Para la mayoría de ellos ello estipula la obligatoriedad de llevar a cabo un Plan Especial con la finalidad de garantizar que dichos nuevos usos con compatibles con las actividades del entorno. A tal fin se requiere este Plan Especial y a tal fin se redacta.

Por tanto, este Plan Especial se redacta en cumplimiento de lo establecido por el P.G.O.U. de Móstoles y no implica ninguna innovación urbanística respecto del mismo. Los usos terciarios que autoriza este Plan Especial ya están contemplados por la ordenanza zonal de aplicación, en la que se establecen coeficientes de homogeneización que reducen la edificabilidad permitida en función del uso a implantar respecto de la edificabilidad genérica para uso industrial. El ámbito de aplicación del presente Plan Especial se limita a una única parcela urbanas (Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes 33)) completamente urbanizada y además ya edificada, con todos los suministros y con red de alcantarillado existente a pie de parcela. Se trata por tanto de un ámbito muy pequeño, por lo que los caudales de vertido son mínimos y su influencia sobre la red pública de alcantarillado es insignificante como se justifica a continuación.

Considerando que la parcela se halla edificada y que la actividad que se implante en ella lo hará en la nave existente sin ampliar la superficie edificada, consideraremos como superficie construida 1310.44 m<sup>2</sup> para todos los usos. De acuerdo a las estipulaciones de este Plan Especial y atendiendo a las dotaciones de las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (versión 3. 2020), el vertido generado resultante del Plan Especial en el Ámbito es de 10.37 m<sup>3</sup>/día para cualquiera de los usos considerados, incluido el uso industrial. De acuerdo a los Reglamentos del Canal, la dotación de agua y el coeficiente de retorno para el cálculo de los caudales de aguas residuales generados no varían entre usos industriales y usos terciarios. **Por tanto no se incrementa el vertido generado en el ámbito del Plan Especial con el cambio de uso industrial a los usos terciarios propuestos a implantar en la nave existente.**

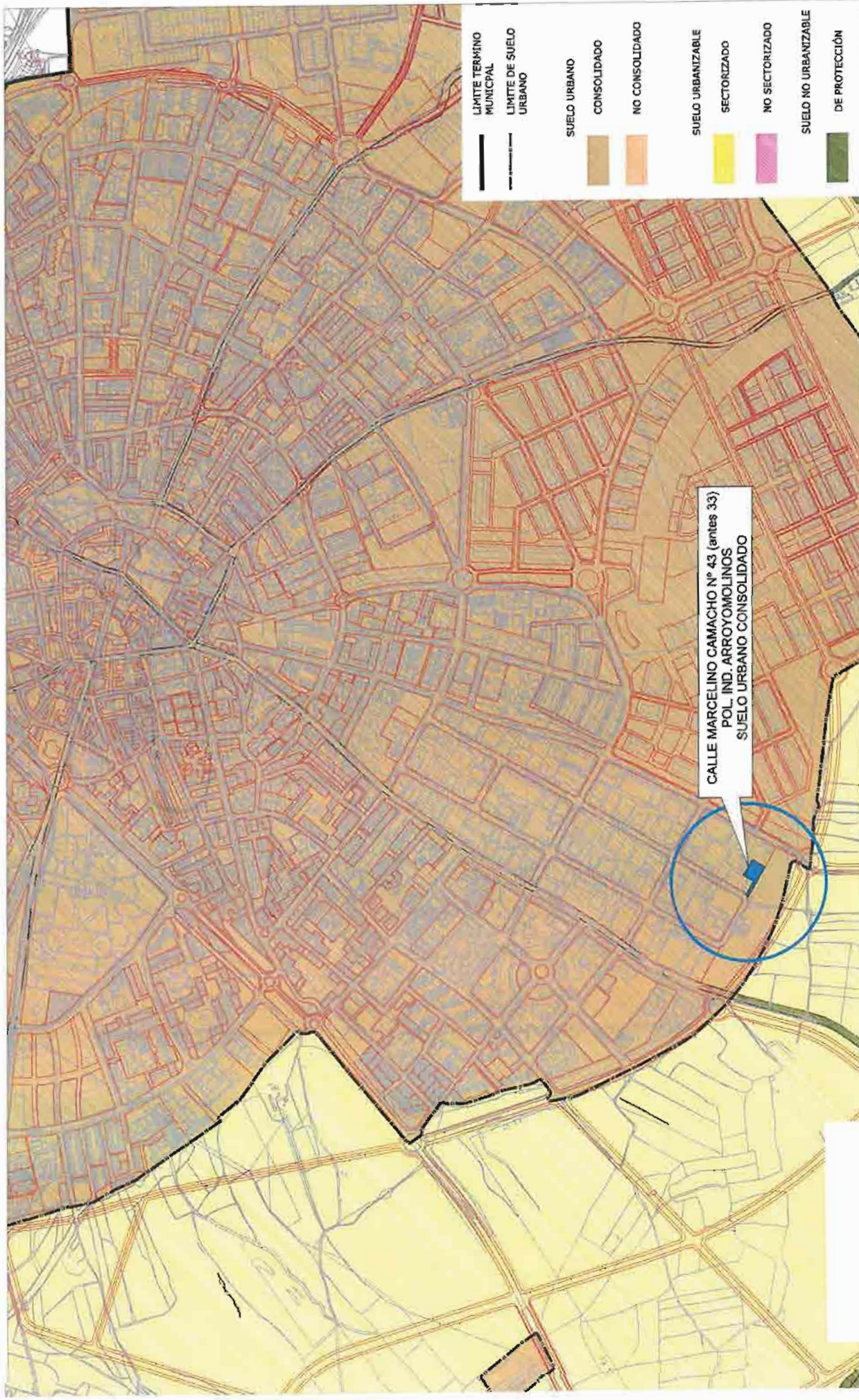
Por todo ello, el presente Plan Especial no varía las previsiones del P.G.O.U. respecto a caudales a conectar a la red de alcantarillado existente en la parcela objeto de dicho Plan Especial, y los usos que autoriza no suponen ningún riesgo de sobrecarga de la red de alcantarillado existente.

La parcela objeto del Plan Especial está situada en la cuenca vertiente a la EDAR de Arroyo del Soto, que podrá tratar el caudal de vertido generado por la parcela.



**- PLANOS**

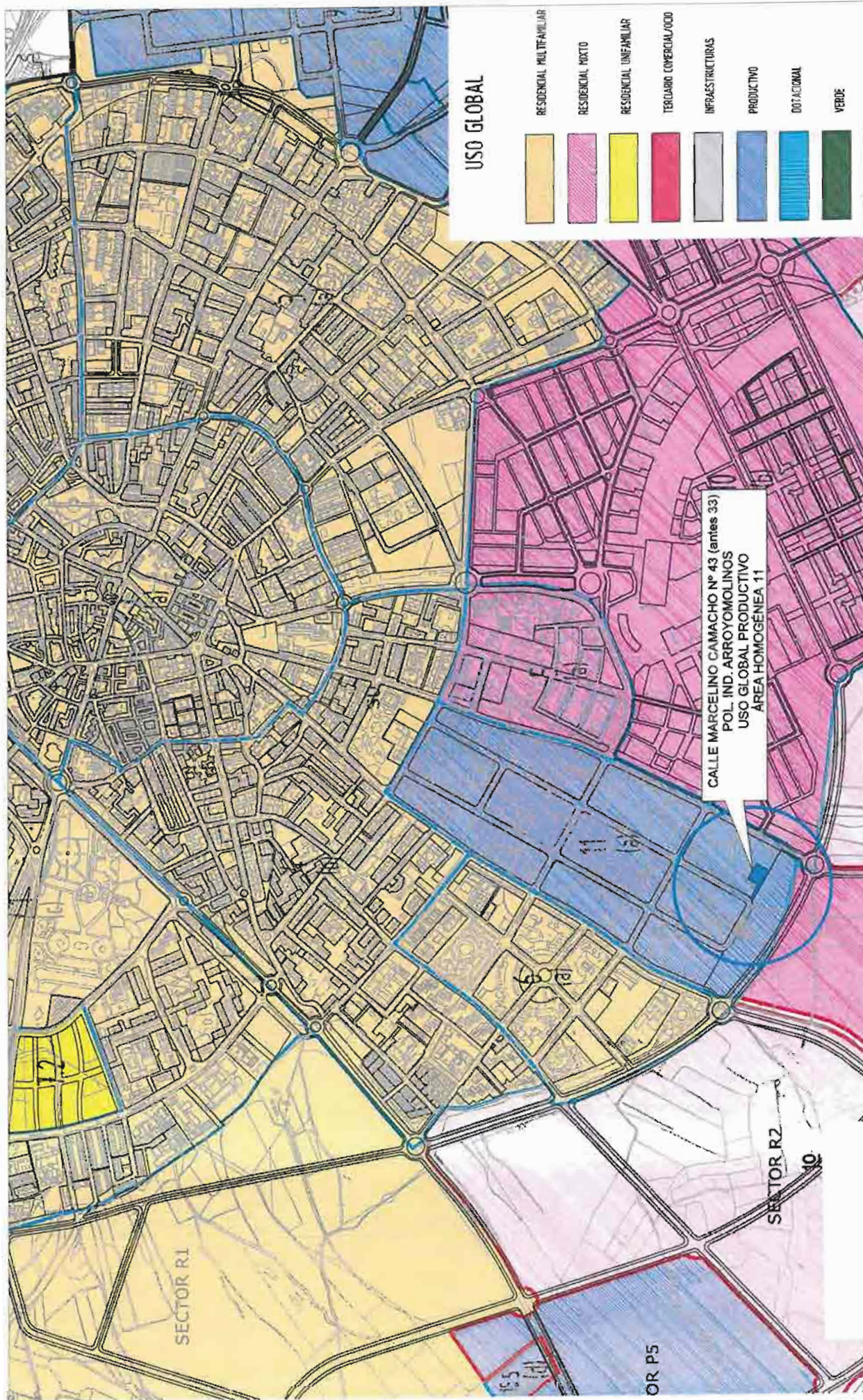




- LIMITE TERMINO MUNICIPAL
- - - LIMITE DE SUELO URBANO
- SUELO URBANO
- CONSOLIDADO
- NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE
- SECTORIZADO
- NO SECTORIZADO
- SUELO NO URBANIZABLE
- DE PROTECCIÓN

|                                                                                                             |                |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|
| arquitectura                                                                                                |                |          |
| SITUACIÓN SOBRE PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL P.G.O.U.                                               | escala 1/10000 | DIC 2024 |
| Promotor: Hypro Training S.L.                                                                               |                |          |
| Arquitecto: Juan José Pina Arenas, colegiado nº 10.012                                                      |                |          |
| PLAN ESPECIAL en Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes 33), Pol. Ind. Arroyomolinos. Móstoles (Madrid 28938) |                |          |
| 01                                                                                                          |                |          |





|                                                                                                             |                               |                |                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SITUACIÓN SOBRE PLANO DE USOS GLOBALES Y ÁREAS HOMOGÉNEAS DEL P.G.O.U.                                      |                               |                | arquitectura  |
| Arquitecto: Juan José Pina Arenas, colegiado nº 10.012                                                      | Promotor: Hypro Training S.L. | escala 1/10000 | DIC 2024                                                                                         |
| PLAN ESPECIAL en Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes 33). Pol. Ind. Arroyomolinos. Móstoles (Madrid 28938) |                               |                |                                                                                                  |





|                                                                                                             |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| arquitectura  -enar      |                               |
| SITUACIÓN EN ÁREA HOMOGÉNEA 11 (PLANO DEL P.G.O.U.)                                                         | escalas 1/5000                |
| Arquitecto: Juan José Pina Arenas, colegiado nº 10.012                                                      | Promotor: Hypro Training S.L. |
| PLAN ESPECIAL en Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes 33). Pol. Ind. Arroyomolinos. Móstoles (Madrid 28938) |                               |
| 03                                                                                                          |                               |

25





CALLE MARCELINO CAMACHO Nº 43 (antes 33)  
POL. IND. ARROYOMOLINOS  
ORDENANZA ZONAL ZU-AE-3 grado 1º

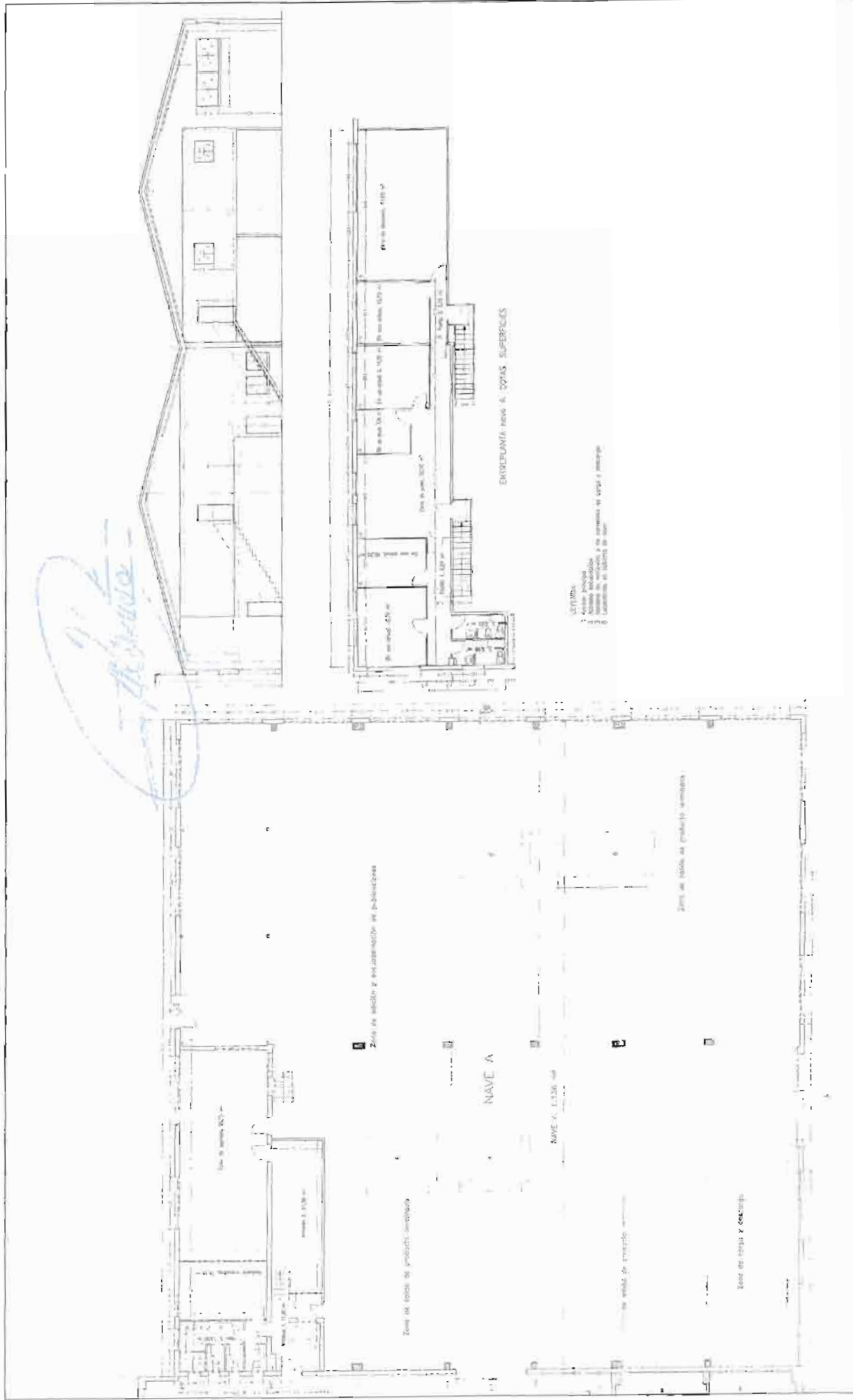
|                                                                                                             |                               |               |                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SUPERPOSICIÓN DEL ÁMBITO SOBRE CARTOGRAFÍA MUNICIPAL (PLANO 9 HOJA 54 DEL P.G.O.U.)                         |                               |               | arquitectura  |
| Arquitecto: Juan José Pina Arenas, colegiado nº 10.012                                                      | Promotor: Hypro Training S.L. | escala 1/1000 | DIC 2024                                                                                         |
| PLAN ESPECIAL en Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes 33). Pol. Ind. Arroyomolinos. Móstoles (Madrid 28938) |                               |               |                                                                                                  |
|                                                                                                             |                               |               | 04                                                                                               |

522



|                                                                                                             |  |                                                                       |              |                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Arquitecto: Juan José Pina Arenas, colegiado nº 10.012                                                      |  | SUPERPOSICIÓN DE PARCELA Y NAVE EXISTENTE SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL |              | arquitectura  |
|                                                                                                             |  | Promotor: Hypro Training S.L.                                         | escala 1/500 | DIC 2024                                                                                         |
| PLAN ESPECIAL en Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes 33). Pol. Ind. Arroyomolinos. Móstoles (Madrid 28938) |  |                                                                       |              |                                                                                                  |
| 05                                                                                                          |  |                                                                       |              |                                                                                                  |

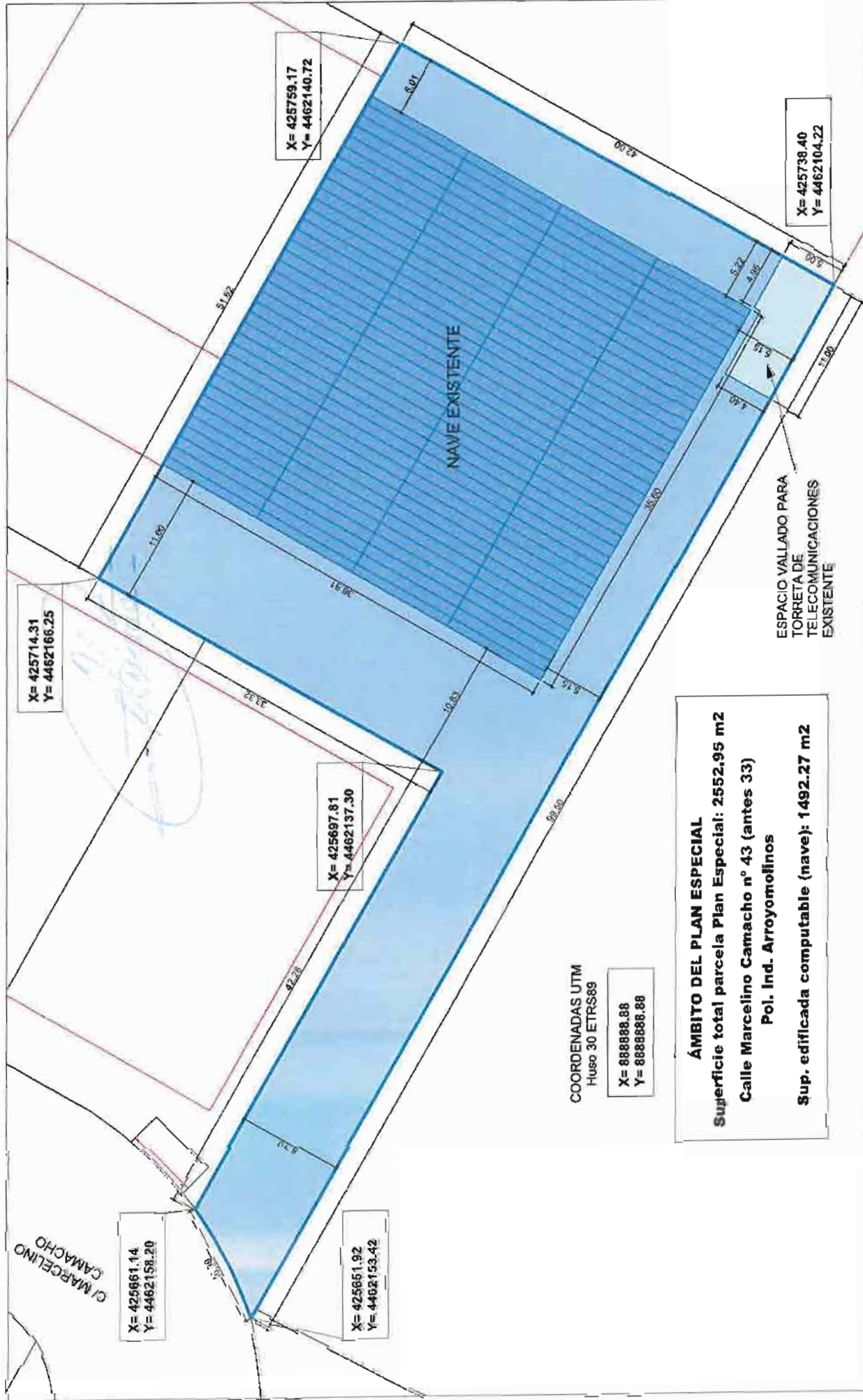




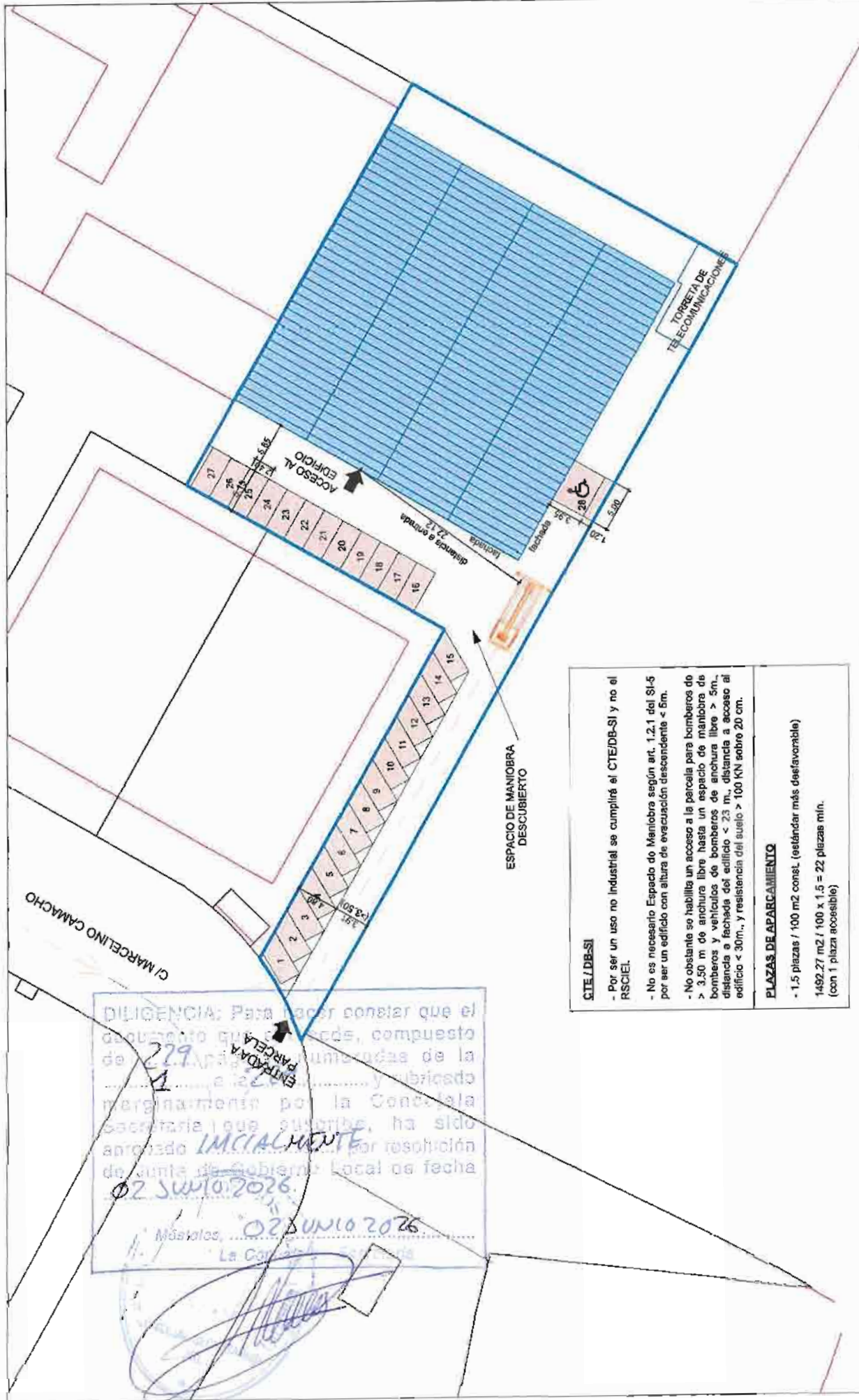
|                                                                                                             |                               |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------|
| NAVE EXISTENTE EN LA PARCELA (PLANTAS Y SECCIÓN)                                                            |                               | arquitectura |
| Arquitecto: Juan José Pina Arenas, colegiado nº 10.012                                                      | Promotor: Hypro Training S.L. | DIC 2024     |
| PLAN ESPECIAL en Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes 33). Pol. Ind. Arroyomolinos. Móstoles (Madrid 28938) |                               | escala 1/200 |
|                                                                                                             |                               | 06           |

212





|                                                                                                             |                               |              |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------|-----------|
| arquitectura gonor                                                                                          |                               | 07           |           |
| Arquitecto: Juan José Pina Arenas, colegiado nº 10.012                                                      | Promotor: Hypro Training S.L. | escala 1/300 | DIC. 2024 |
| DELIMITACIÓN GEORREFERENCIADA DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL CON NAVE EXISTENTE                               |                               |              |           |
| PLAN ESPECIAL en Calle Marcelino Camacho nº 43 (antes 33). Pol. Ind. Arroyomolinos. Móstoles (Madrid 28938) |                               |              |           |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>CTE / DB-SI</b><br>- Por ser un uso no industrial se cumplirá el CTE/DB-SI y no el RSICEL.<br>- No es necesario Espacio de Maniobra según art. 1.2.1 del SI-5 por ser un edificio con altura de evacuación descendente < 5m.<br>- No obstante se habilita un acceso a la parcela para bomberos de > 3.50 m de anchura libre hasta un espacio de maniobra de bomberos y vehículos de bomberos de anchura libre > 5m, distancia a fachada del edificio < 23 m, distancia a acceso al edificio < 30m., y resistencia del suelo > 100 KN sobre 20 cm. |  |
| <b>PLAZAS DE APARCAMIENTO</b><br>- 1.5 plazas / 100 m2 const. (estándar más desfavorable)<br>1492.27 m2 / 100 x 1.5 = 22 plazas mín.<br>(con 1 plaza accesible)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |