Doc. 8.

PLAN ESPECIAL

PARA LA AUTORIZACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES EN LA FINCA Nº 18-A DE LA U.A. 1.1. C/ PLASENCIA 19 POL. IND. "LAS NIEVES", MÓSTOLES (MADRID 28935)

Promotor: MAHESURI S.A.

Arquitecto: Juan José Pina Arenas

Fecha: Noviembre 2024

(Versión corregida -jul. 2026- para Aprobación Inicial)

DOCUMENTO 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. **NUEVA ORDENANZA DE APLICACIÓN**
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. NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA PARCELA OBJETO DEL PLAN ESPECIAL
- Anexo 3. FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA OBJETO DEL PLAN ESPECIAL
- Anexo 4. ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE LA PARCELA
- Anexo 5. PLANO DE LA PARCELA ADJUNTO A LA ESCRITURA

- Anexo 6. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
- Anexo 7. ESTUDIO ACÚSTICO
- Anexo 8. ESTUDIO DE TRÁFICO
- Anexo 9. MEMORIA DE SITUACIÓN DEL SUELO. DOCUMENTACIÓN SOBRE SUELOS CONTAMINADOS
- Anexo 10. MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO SOBRE LA IGUALDAD DE GÉNERO, LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA
- Anexo 11. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- Anexo 12. 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 13. MEMORIA DE TELECOMUNICACIONES
- Anexo 14. 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
- Anexo 15. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 3/1991, DE 7 DE MARZO, DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE CARRETERAS (DECRETO 29/1993)

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 LA U.A.1.1 (SOBRE PLANO 7 DEL P.G.O.U)

Plano 4. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Y ALINEACIONES SEGÚN P.G.O.U. (PLANO 9 HOJA 6)

Plano 5. PLANO DE DESLINDE DE PARCELAS INCLUIDO EN LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA

Plano 6. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LAS FINCAS 18-A Y 18-B

Plano 7. SUPERPOSICIÓN DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL Y CARTOGRAFÍA DEL P.G.O.U.

Plano 8. SUPERPOSICIÓN DEL PLANO DE DESLINDES DE LAS ESCRITURAS SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL Y CARTOGRAFÍA DEL P.G.O.U.

Plano 9. PARCELA FINAL 18-A CON DESLINDE GEORREFERENCIADO DE LA NUEVA ALINEACIÓN A CARRETERA

Plano 10. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE CARRETERAS

Plano 11. DESLINDE GEORREFERENCIADO DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL (PARCELA NETA FINAL)



1. AGENTES INTERVINIENTES

El presente **Plan Especial** se redacta por encargo de la sociedad Mahesuri S.A., con NIF: A-80057490, y domicilio social en Avenida de Logroño nº 235 (Madrid), como propietaria de la parcela que constituye el ámbito de aplicación de dicho Plan Especial. Actúa en representación de la misma D. José María Madrid Herranz, con NIF: en base a los poderes que tiene otorgados.

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 una única parcela que es la **Finca nº 18-A de la U.A. 1.1 de Móstoles. Calle Plasencia nº 19, Polígono Industrial "Las Nieves" (Madrid 28935)**. Se trata de la **finca registral 17834**, libro 194, tomo 1387 del Registro de la Propiedad de Móstoles nº4.

Superficie total del ámbito objeto del Plan Especial = 3591.94 m2

Se tomará esta superficie como superficie del ámbito, ya que es la de la parcela inicial y está documentada textual y gráficamente en el Registro de la Propiedad y en las escrituras de compraventa.

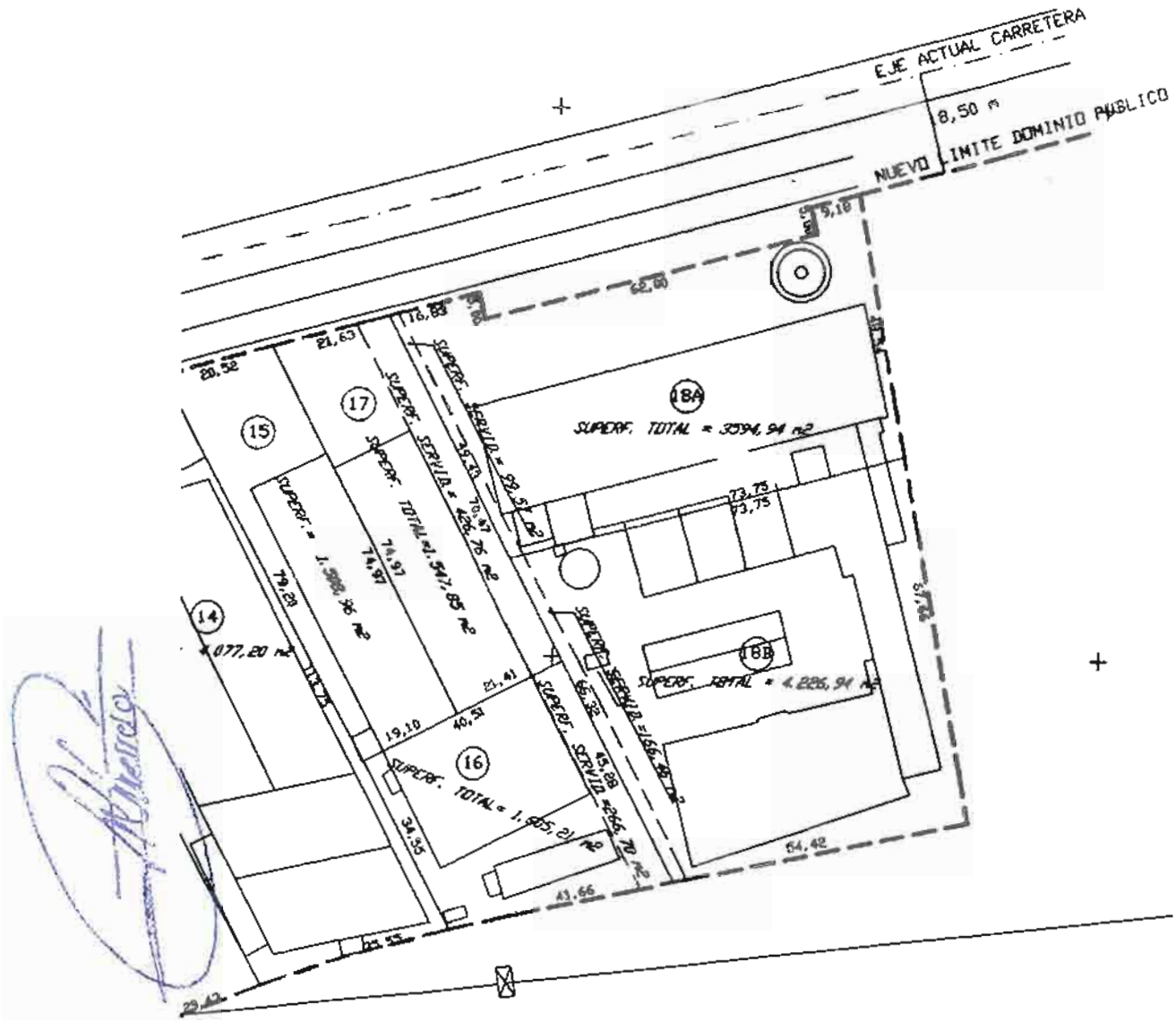
El ámbito tiene una forma aproximada a un cuadrilátero irregular con un retranqueo parcial en el lindero norte. Los linderos del ámbito del Plan Especial son los siguientes:

- A Norte, en línea quebrada de cinco tramos 16.83 m, 5.0 m, 62 m, 5 m, y 9.18 m con la calle Plasencia, antigua vía de servicio de la carretera M 506.
- A Sur, en línea recta de 73.75 m con la finca resultante nº 18-B de la U.A. 1.1.
- Este, en línea recta de 48.54 m con la parcela de calle Plasencia nº 17, límite de la antigua U.A. 1.1.
- Oeste, en línea recta de 49.43 m con la parcela de calle Plasencia nº 23, antigua finca resultante nº 17 de la U.A. 1.1.

El retranqueo parcial que se produce en el lindero norte se debe a la existencia de un paso peatonal elevado justo en este punto, y cuya urbanización inferior ha ido modificando a lo largo del tiempo este lindero.



(Situación en foto aérea)



(Plano de la parcela contenido en las escrituras)

Catastralmente las fincas resultantes 18-A y 18-B de la U.A. 1.1 aparecen unidas en una única referencia catastral y con domicilio Calle Plasencia 19. Dicha referencia catastral es 6074916VK2667S0001FF. La razón es que ambas parcelas, pertenecientes al mismo propietario, han tenido históricamente un funcionamiento conjunto, ya que en ellas existía un grupo de edificaciones industriales dedicadas a la fabricación y venta de muebles y que se extendían sobre ambas parcelas. Sin embargo, la realidad registral es que son dos parcelas diferentes. Debido a esta circunstancia, y para evitar confusiones, en este Plan Especial se utilizará la denominación antigua de la parcela, que además es la que aparece en el Registro de

la Propiedad. Por tanto, el ámbito del Plan Especial se denominará **Finca nº 18-A de la U.A. 1.1 de Móstoles. Calle Plasencia nº 19, Polígono Industrial "Las Nieves" (Madrid 28935).**

Existe una servidumbre de paso constituida entre las parcelas números 16, 17, 18-A y 18-B, e inscrita en el Registro de la Propiedad, que se destina a paso de vehículos y personas por el lindero entre estas cuatro fincas. Se describe dicha servidumbre de paso con más precisión en el apartado de Antecedentes.

En la actualidad existe en el ámbito territorial de este Plan Especial (Finca nº 18-A de la U.A. 1.1 de Móstoles en calle Plasencia 19) un edificio de dos plantas con fachada a la carretera M-506 de 1993 m2 de superficie construida. Como ya se ha mencionado, este edificio siempre ha formado parte de un conjunto edificatorio constituido por varias naves que se extienden tanto sobre la parcela nº 18-A como sobre la parcela nº 18-B y que han sido desde su construcción fábrica y exposición de muebles. En el momento de redacción de este Plan Especial, todas estas edificaciones están en proceso de demolición a excepción del mencionado edificio principal de la parcela Nº 18-A. Entretanto se mantiene la actividad de exposición y venta de muebles (en liquidación) en el edificio mencionado. Se describe el edificio existente en el ámbito en el apartado de Antecedentes.

Altitud sobre el nivel del mar: 696 m.

A partir de este Plan Especial quedarán actualizados los linderos de la parcela 18-A. La superficie neta final tras el ajuste de la alineación a c/ Plasencia es de 3479.76 m2. La diferencia con la superficie bruta inicial es la superficie que se cede para que pase a formar parte del dominio público de la calle Plasencia (112.18 m2)

- Superficie parcela inicial = superficie ámbito del Plan Especial: 3591.94 m2
- Superficie parcela neta final (tras ajuste de alineación): 3479.76 m2
- Superficie de cesión (por cambio de alineación a c/ Plasencia: 112.18 m2

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 productivo, una serie de usos compatibles en edificio exclusivo en determinadas condiciones. Para ello estipula la obligatoriedad de llevar a cabo un **Plan Especial para analizar la compatibilidad de dicho uso con las actividades del entorno.** Por esta razón y a este fin se redacta el presente Plan Especial para la autorización de usos terciarios compatibles en edificio exclusivo, en la Finca nº 18-A de la U.A. 1.1. Calle Plasencia nº 19. Polígono Industrial "Las Nieves".

Por otra parte, **el Plan General de Móstoles (2009) determina un ajuste en la alineación de la calle Plasencia que afecta a la parcela** objeto de este Plan Especial. Dado que la instrumentación de las cesiones de viario y los ajustes de alineaciones derivados de la aplicación del Plan General también es una atribución de los Planes Especiales como figura de planeamiento pormenorizado, este Plan Especial también deslindará pormenorizadamente la nueva alineación.

4. ANTECEDENTES. PARCELA Y EDIFICACIÓN EXISTENTE

La parcela que constituye el ámbito territorial de aplicación de este Plan Especial pertenece al Polígono Industrial de Las Nieves. El Polígono Industrial Las Nieves, situado en el extremo norte del municipio, en la franja entre la A5 y la M-506, comienza a desarrollarse a finales de los años sesenta y primeros setenta, con la aparición de las primeras naves construidas. En la década de los ochenta el polígono experimenta un cierto crecimiento atrayendo a empresas de mayor tamaño y de actividades más diversificadas, pero es en la década de los noventa cuando avanza su urbanización y grado de ocupación. Se trata de un polígono situado al borde de la M-506, a la que se conecta a través del mismo nudo de conexión de la calle Peñalara de Villaviciosa de Odón, vía de acceso a una extensa zona residencial unifamiliar situada justo en el borde contrario de la M-506. Actualmente, los usos terciarios se van implantando en el polígono en coexistencia con los usos industriales, proceso común a casi todos los polígonos del municipio. La proximidad de áreas residenciales (en este caso pertenecientes a Villaviciosa de Odón en su mayoría) hace atractivos estos emplazamientos para empresas orientadas al público minorista y a la población en general, que encuentra en ellos ocio o comercio que antes no tenía.

El actual propietario, Mahesuri S.A., adquiere tanto la parcela nº 18-A como la parcela nº 18-B en 1999, según consta en la escritura 1587 que se otorga ante el notario D. Javier Pérez de Camino Palacios y que se adjunta como anexo a esta Memoria.

Como se mencionaba anteriormente, la parcela 18-A forma parte de la antigua U.A. 1.1 y tiene escriturada una servidumbre de paso con las parcelas colindantes 18-B, 16 y 17 de la U.A. 1.1. Se trata de una servidumbre de paso entre las parcelas, que se destina al paso de vehículos y peatones, que tiene una superficie total de 959.49 m2, y que conforma a efectos prácticos una calle interior y privada que discurre entre la calle Plasencia y la calle Guadarrama, si bien no tiene salida abierta a esta última. Según consta en escrituras, todos los predios que constituyen la servidumbre (16, 17,

18-A y 18-B) son al mismo tiempo sirvientes y dominantes respecto de la totalidad del suelo afectado. Cada parcela hace una aportación de suelo, que está estipulada en las escrituras, y que en el caso de la parcela que constituye el ámbito de este Plan Especial (C/ Plasencia 19) es de 99.57 m2, en forma de franja longitudinal, casi rectangular, de 49.43 m. de larga por 2 m. de ancha a todo lo largo del lindero Oeste con la parcela 17. De acuerdo con lo que estipula la escritura, *"los titulares de cada una de las cuatro fincas afectadas por la servidumbre de paso utilizarán mancomunadamente el espacio sirviente a paso de vehículos y personas, en conformidad con dicho uso, con las instalaciones que en él se establezcan, y de forma que no se perjudique el interés común ni se impida a los demás utilizarlas según su derecho y el estatuto de comunidad que se establezca."* En el plano contenido en las escrituras del inmueble y que se ha adjuntado más arriba, está reflejada gráficamente dicha servidumbre.

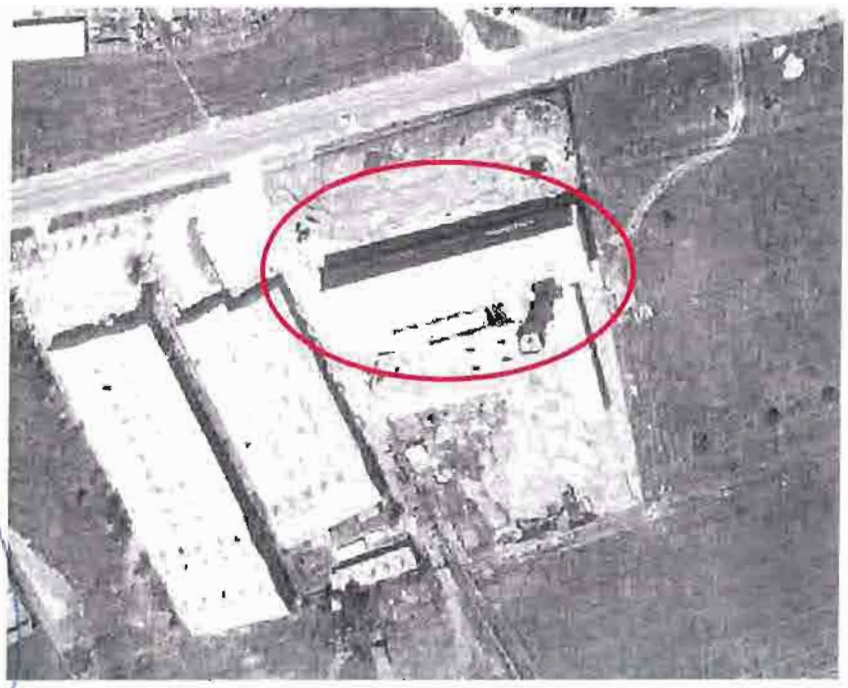
Como ya se ha mencionado, la parcela objeto de este Plan Especial tiene una nave edificada en ella. Se encuentra en primera línea delante de la M-506 y con frente a la misma, lo que le da visibilidad desde la carretera y también desde la zona residencial de al otro lado de la M-506, como se ha visto.

La nave existente fue construida en 1975 y desde entonces formó parte de un conjunto edificatorio cuya construcción había comenzado unos años antes (en 1973) en la parcela colindante (18-B). Dicho conjunto edificatorio, que abarcaba las dos parcelas desde un inicio (nº 18-A y nº 18-B de la U.A. 1.1), estaba formado por ocho edificios industriales, de distintos tamaños y características, interconectados entre sí y destinados desde su construcción a la fabricación y venta de muebles. Esta ha sido la única actividad desarrollada en el ámbito a lo largo del tiempo y bajo varias marcas.
Estos son los antecedentes que constan en el Ayuntamiento de Móstoles:

- 1973: Licencia de construcción de nave industrial. Expte. 561/1973. Titular: Ambiente S.A.
- 1975: Licencia de Actividad para complejo industrial para fábrica de mobiliario, almacén, parque de herramientas y maquinaria, oficinas, estudio y exposición de muebles. Expte. 179/1975. Titular: Ambiente S.A.

- 1987: Licencia de fábrica de muebles con exposición (renovación licencia 179/1975). Expte. 6.096.01/1987. Titular: Tatami S.A.

En esta última etapa y hasta la actualidad, esta misma actividad de fabricación y venta de mobiliario se ha desarrollado bajo el nombre comercial "Tu Mueble".
El proceso de demolición iniciado por La Propiedad afecta a todas las edificaciones de las fincas 18-A y 18-B a excepción del edificio principal de exposición y venta de la parcela 18-A que es objeto de este Plan Especial.



(foto aérea de parcela y nave en 1975)

La edificación existente tiene planta rectangular (de 72 x 17 m aprox.) y es un edificio de dos alturas con una superficie construida total de 1993 m3 según escrituras y Registro de la Propiedad. La planta primera vuela respecto de la planta baja y la cubierta vuela respecto de la planta primera. Se emplaza en la parcela con un importante retranqueo a la calle Plasencia para dar espacio a lo que era la antigua explanada de aparcamiento y de presenta forma netamente alargada en sentido este-oeste. Se construye a base de muros de carga de ladrillo y estructura metálica, y presenta cubierta inclinada de teja. Laterales prácticamente ciegos y fachada frontal y trasera con ventanas corridas en toda su longitud. Era el antiguo edificio de

exposición y venta por lo que su distribución interior es bastante diáfana y su estructura modulada y regular. La nave cuenta con suministros de agua, electricidad, gas, telefonía y acometida a saneamiento.

DESLINDE DE LA PARCELA:

Los límites actualmente visibles in situ de la parcela no se corresponden con las alineaciones de la misma contenidas en el plano anexo a las escrituras, y que es el que nos define la parcela inicial. En la actualidad la parcela se halla vallada en su lindero Este. No hay vallado en la linde Sur con la parcela 18-B. En el lindero Oeste no hay vallado como tal sino unas grandes balizas de hormigón que delimitan lateralmente la servidumbre de paso ya descrita. En el lindero Norte tampoco hay vallado sino algunos elementos bajos que delimitan la zona de aparcamiento en su linde con el espacio inferior de la pasarela peatonal elevada, y la zona de accesos señalizada también con grandes balizas o mojones, en este caso de acero.

Para el deslinde exacto de la parcela se ha contado con un levantamiento topográfico realizado recientemente y el plano de deslinde de parcelas anexo a las escrituras de compraventa, además de la cartografía catastral georreferenciada y la cartografía municipal y en concreto el plano de alineaciones (plano 9 hoja 6). La inserción gráfica de la parcela inicial (contenida en el plano de escrituras) se ha llevado a cabo haciendo coincidir el lindero Este porque está vallado. El punto exacto de inserción sobre el topográfico se ha llevado a cabo constatando que, en el lindero Norte, el extremo Este tiene la alineación que viene de sus parcelas colindantes, que ya respetan la nueva alineación que define el Plan General; y el extremo Oeste mantiene en este caso la alineación que viene también de sus parcelas colindantes por el otro lado, es decir la que viene de las parcelas 15 y 17, que en este caso todavía no han hecho el ajuste a la nueva alineación del Plan General. La parcela 18-A que nos ocupa forma parte de la U.A. 1.1 como las parcelas 15 y 17 y por tanto mantiene la alineación de estas. De este modo la inserción del deslinde de la parcela inicial (plano de la escritura) sobre el topográfico georreferenciado está geométricamente definida (ver planos).

MODIFICACIÓN DE LA ALINEACIÓN A C/ PLASENCIA:

El Plano 9 del P.G.O.U. de Móstoles (2009), "Calificación Pormenorizada y Alineaciones", determina un ajuste de la alineación de la parcela a Calle Plasencia. Las parcelas pertenecientes a la antigua U.A. 1.1 mantienen una alineación a esta calle no concordante con la alineación de las parcelas colindantes pero que no son pertenecientes a dicha U.A. El objeto de este ajuste es dar continuidad a la alineación que viene de las parcelas situadas a Este de nuestra parcela 18-A y mantener esta mayor anchura de la calle Plasencia hasta la calle Puerto de Cotos. Además, la existencia de un paso peatonal elevado exactamente delante de la parcela de referencia ya obliga de hecho a respetar la alineación que define el Plan General, y de hecho, la urbanización de la calle y la propia posición del paso elevado ya ocupan el espacio cuya cesión se pormenoriza en este Plan Especial. Por tanto, se trata de un ajuste de la alineación ya realizado sobre el terreno una vez construido el paso peatonal elevado, que por tanto no requiere de urbanización alguna, que ya está hecha, sino únicamente su definición pormenorizada a nivel administrativo y de cara a un posible vallado futuro.

Este Plan Especial define pormenorizadamente el nuevo lindero a la vía de servicio (calle Plasencia), y lo sitúa ligeramente retranqueado respecto de la alineación que predefinía el P.G.O.U., para facilitar el vallado norte de la parcela, y separarla físicamente de la pasarela peatonal existente. Ya existe un murete de bloques de hormigón que coincide con la posición de la nueva alineación, por lo que su determinación física es inmediata. Estos son los extremos georreferenciados de la nueva alineación (ver plano correspondiente).

Vértice	*Coordenadas UTM*
1	X: 425761.87 Y: 4467250.35
2	X: 425845.58 Y: 4467273.09

A partir de este Plan Especial quedan actualizados los linderos de la parcela 18-A y

su alineación a la calle Plasencia. La superficie neta final tras el ajuste de la alineación a c/ Plasencia es de 3479.76 m2. La diferencia con la superficie bruta inicial es la superficie que se cede para que pase a formar parte del dominio público de la calle Plasencia (112.18 m2)

- Superficie parcela inicial = superficie ámbito del Plan Especial: 3591.94 m2
- Superficie parcela neta final (tras ajuste de alineación): 3479.76 m2
- Superficie de cesión (por cambio de alineación a c/ Plasencia: 112.18 m2

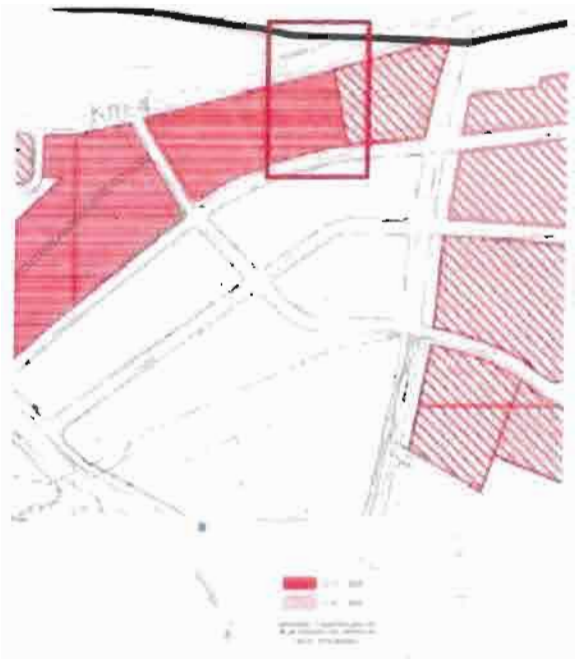
5. NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL

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 solar está clasificado por el P.G.O.U. como Suelo Urbano Consolidado. Esta parte del Polígono de Las Nieves, en la que se encuentra la parcela que constituye el ámbito de aplicación de este Plan Especial, está incluida en el Área Homogénea nº 15.1, y está regulado por su **Ordenanza ZU-AE1**, de acuerdo con el plano nº 9, hoja 6, de Calificación Pormenorizada y Alineaciones, del P.G.O.U.

La ordenanza zonal ZU-AE-1 tiene dos grados. La parcela forma parte de la antigua U.A. 1.1 y es por ello que está regulada por la ordenanza **ZU-AE-1 grado 1º**.

Por tanto, Suelo Urbano Consolidado perteneciente al Área Homogénea 15.1, ordenanza zonal ZU-AE-1 grado 1º.



(Ordenanza de aplicación según el Plan General)

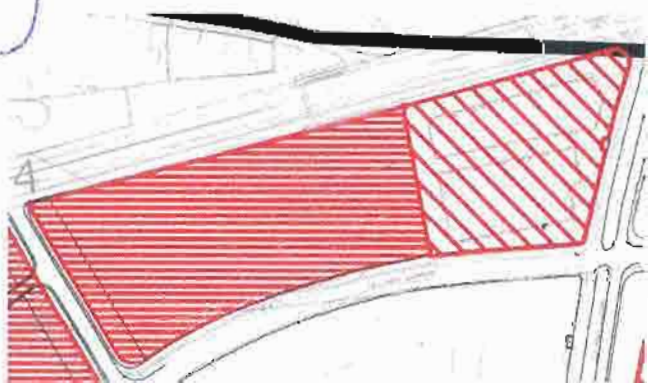
A partir de la aprobación del presente Plan Especial será de aplicación en el Ámbito del mismo la nueva Ordenanza que el propio Plan Especial introduce dentro de las capacidades que le otorga la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Dicha ordenanza no modifica determinaciones de la ordenación estructurante, sino que adecúa la ordenación pormenorizada del planeamiento general de acuerdo con lo establecido en el art. 35.3.d) y e) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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-1 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. La manzana a considerar a efectos de este cómputo, está delimitada por espacio de dominio público.

Manzana del Pol. Ind. Las Nieves delimitada por C/ Plasencia, Calle Puerto Somosierra, C/ Puerto Guadarrama y C/ Puerto Cotos.



Toda la manzana está regulada por la ordenanza ZU-AE 1. Sin embargo, como puede apreciarse en el plano de aplicación de la dicha ordenanza incluido en el PGOU (2009), una parte de la manzana corresponde a la ordenanza ZU-AE 1 grado

1º (edificabilidad 0.7 m2/m2) y otra parte corresponde a la ordenanza ZU-AE 1 grado 2º (edificabilidad 1.5 m2/m2) (ver plano adjunto).

Las parcelas que conforman la manzana son las siguientes:

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.

Parcela *(numeración catastral)*	***Sup. parcela***	***Sup. Edificada***	***Uso***	***Actividad***	***Plan Especial***	***Ordenanza y edificabilidad***
c/ Plasencia 19	**3591.94 m2**	**1993 m2**	**Parcela objeto del actual Plan Especial**			Grado 1º (0.7 m2/m2)
c/ Plasencia 1 (parcela con varios inmuebles):	17196 m2	12099 m2 (total)			No	Grado 2º (1.5 m2/m2)
c/ Plasencia 15		858 m2	Productivo	JR (tintado de lunas)		
c/ Plasencia 13		604 m2	Productivo	Mueble 3 (venta de muebles) EAB		
c/ Plasencia 13-3		620 m2	Productivo	Automoción (venta de coches)		
c/ Plasencia 1-nave 4		636 m2	Productivo	Wurth (suministros industriales)		
c/ Plasencia 9		650 m2	Productivo	Wisniowski (ventanas)		
c/ Plasencia 7		666 m2	Productivo	Sedka Novias (confección)		
c/ Plasencia 1-nave 7		682 m2	Productivo	Webimpacto (serv. de tecnología)		
c/ Plasencia 3-nave 8		696 m2	Productivo	Ok Sofás (venta de sofás)		
c/ Plasencia 3-nave 9		712 m2	Productivo	Honda (taller)		
c/ Plasencia 1		891 m2	Productivo	Decomobel (fabrica y venta de muebles)		
c/ Plasencia 11-nave 17		780 m2	Productivo	Almacén sofás		
c/ Puerto Somosierra 21-local 12		678 m2	Docente	EOMA (formación)		

c/ Puerto Somosierra 17		675 m2	Productivo	Arte Pizza Da Nicola (comida a domicilio)		
c/ Puerto Guadarrama 35-49		444 m2	Productivo	Magarest (constructora)		
c/ Puerto Guadarrama 47-nave 17		454 m2	Productivo	Dimasa (tapicería)		
c/ Puerto Guadarrama 45		319 m2	Productivo	Detecta (protección contra incendios)		
c/ Puerto Guadarrama 43		319 m2	Deportivo	Vaya Tela (deportes aéreos)		
c/ Puerto Guadarrama 41		319 m2	Productivo	Luna Camper (autocaravanas)		
c/ Puerto Guadarrama 39		319 m2	Productivo	PincelHadas (artes gráficas)		
c/ Puerto Guadarrama 37		458 m2	Restaurante	Zaguán (restaurante)		
c/ Puerto Guadarrama 37		319 m2	Productivo	Taller		
c/ Plasencia 19 parcela 18-B	4226.94 m2	0 m2	-	Naves demolidas. Sin uso actual	No	Grado 1º (0.7 m2/m2)
c/ Plasencia 21	1283 m2	948 m2	Productivo	Bimix Iberia (por mayor de alimento para animales)	No	Grado 1º (0.7 m2/m2)
c/ Puerto Cotos 22	4633 m2	323 m2	Productivo	Silos (uso desconocido)	No	Grado 1º (0.7 m2/m2)
c/ Plasencia 31	3800 m2	1738 m2	Productivo	Antiu Xixona (fabrica de turrones)	No	Grado 1º (0.7 m2/m2)
c/ Plasencia 29	1007 m2	965 m2	Productivo	Petroprix (gasolinera)	No	Grado 1º (0.7 m2/m2)
c/ Puerto Guadarrama 21	2482 m2	1747 m2	Productivo	Nave nueva sin uso	No	Grado 1º (0.7 m2/m2)
c/ Plasencia 27	4180 m2	2688 m2	Productivo	Herrerocons (venta de azulejos)	No	Grado 1º (0.7 m2/m2)
c/ Plasencia 25	1565 m2	825 m2	Productivo	Grúas Barragán	No	Grado 1º (0.7 m2/m2)
c/ Plasencia 23	1099 m2	766 m2	Productivo	The Motor gallery (coches de lujo)	No	Grado 1º (0.7 m2/m2)

TOTAL	45063.88 m2	24092 m2				

La manzana tiene un total de 45063.88 m2 de suelo en parcelas edificables. Sobre dicho suelo hay edificados 24092 m2 en el momento actual.

Todas las parcelas tienen actualmente uso productivo excepto:

- c/ Plasencia 21-nave 12: uso docente (678 m2c)
- c/ Puerto Guadarrama 43: uso deportivo (319 m2c)
- c/ Puerto Guadarrama 37: uso restaurante (458 m2c)

A ellas se suma ahora el ámbito objeto de este P.E. con una superficie construida de 1993 m2c.

Por tanto, la aprobación del presente Plan Especial va a suponer un total de 3448 m2c de usos no productivos, respecto a 20644 m2c de usos construidos totales. Es supone el 16.70% (<< 49%).

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 (0.7 m2/m2 en grado 1º y 1.5 m2/m2 en grado 2º).

Edificabilidad total (en uso industrial): 17196 m2 x 1.5(grado 2º) + 27867.88 m2 x 0.7(grado 1º) = 45301.51 m2

Las tres parcelas que actualmente tienen un uso diferente al productivo, y referidas antes, más el ámbito objeto de este P.E. suman una superficie construida de 3448 m2. Por tanto, con este plan Especial, solo el 7.6 % de la superficie edificable en la manzana es de usos no productivos.

Así pues, la autorización de usos compatibles en edificio exclusivo en Finca nº 18-A de la U.A. 1.1 (Calle Plasencia 19) del Pol. Ind. "Las Nieves" de Móstoles, no implica la superación del 49% de usos compatibles diferentes al genérico (productivo) en la manzana.

USOS PROPUESTOS:

La norma zonal ZU-AE-1 define entre sus Usos Pormenorizados permitidos, unos que son predominantes y otros que son autorizados como Compatibles en Edificio Exclusivo. Dentro de estos últimos, hay algunos que están directamente autorizados por la ordenanza y otros cuya autorización está condicionada a la previa tramitación y aprobación de un Plan Especial que analice la compatibilidad de los mismos con las actividades del entorno.

Usos Pormenorizados Compatibles en Edifico Exclusivo que quedan aprobados por la aprobación del presente Plan Especial:

- Del uso genérico "estancia y residencia":
  - Hotelero
- Del uso genérico "abastecimiento y consumo":
  - Restaurantes
  - Comercial PC-3
- Centros de servicios en los que, además de todos los usos compatibles en edificio exclusivo que están autorizados por la ordenanza ZU-AE-1 y los que quedan autorizados por este Plan Especial, se autorizan en edificio exclusivo:
  - Pequeño y mediano comercio
  - Hostelería y ocio

  El cálculo de la edificabilidad, en estos casos, deberá efectuarse teniendo en cuenta los coeficientes de homogeneización establecidos en el Área Homogénea y nunca podrá ser superior al índice establecido en esta ordenanza.

El presente Plan Especial con su aprobación autoriza la implantación de los usos antedichos y justifica y garantiza que dicha implantación en el ámbito 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.

Todos los usos antes enumerados están transcritos literalmente del listado de usos pormenorizados compatibles en edificio exclusivo permitidos por la Ordenanza ZU-AE-1.

En la introducción del Tomo de Ordenanzas del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable en Ejecución de las Normas Urbanísticas Particulares del P.G.O.U. se define:

- El Uso Genérico como "*el uso de referencia que engloba un conjunto de usos pormenorizados de función similar*".
- El Uso Predominante como "*el uso pormenorizado que predomina en la zona de ordenanza de que se trate*".
- Los Usos Compatibles como "*aquellos usos que sin ser predominantes son admitidos en la zona de que se trate, bien en edificio exclusivo, bien compartidos en un mismo edificio. Estos últimos no podrán consumir más del 45% de la edificabilidad de la edificación en que se incluyan y cuando no se indica situación en el edificio se entiende en planta baja y primera con acceso exclusivo desde la planta baja. Si además se permite en otras plantas se indica*".

Por tanto, con la autorización del presente Plan Especial, quedan autorizados en el ámbito de aplicación del mismo todos los usos pormenorizados que ya estaban directamente autorizados por la norma zonal ZU-AE-1 más los especificados más arriba.

NOTA: en el Anexo 1 de "Definición de Términos Empleados" del tomo de Normas Urbanísticas Generales, se define *"Centro de Servicios: Complejo edificado que incluye actividades necesarias para el funcionamiento del polígono, tales como salas de reuniones, despachos de utilización eventual (reserva por días u horas), restaurante, gimnasio, formación, banco locales de descanso, etc. Debe constituir una Unidad de Gestión."*

PERTINENCIA DEL PLAN ESPECIAL:

Como ya se ha visto, el P.G.O.U. de Móstoles incluye el ámbito territorial de aplicación de este Plan Especial en el Área Homogénea nº 15.1 y en la Ordenanza ZU-AE-1 grado 1º. En la Ordenanza ZU-AE-1, entre los usos pormenorizados compatibles en edificio exclusivo, hay algunos (los visto en el punto anterior) para cuya autorización hace obligatoria la aprobación previa de un Plan Especial que analice la compatibilidad de dichos usos con las actividades del entorno.

El P.G.O.U. de Móstoles de 2009, en el tomo 7. Gestión, Capítulo II art. 1.1 dice textualmente: "*El Plan General prevé ámbitos para la realización de Planes Especiales de redacción obligatoria cuando el cambio de uso permitido en las Normas requiere del estudio previo de impacto urbanístico del nuevo uso*". Es el caso de la Ordenanza ZU-AE-1 como hemos visto. Por tanto este tipo de Planes Especiales de control ambiental es un mecanismo previsto y manejado en el Plan General de Móstoles y su redacción es obligatoria en determinados supuestos, como en este caso.

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 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 (art. 3.3.b) y 3.3.c)). El proceso de progresiva terciarización de los polígonos industriales más antiguos de Móstoles, entre los que se encuentra "Las Nieves", objetivo explícitamente marcado por el P.G.O.U. para la modernización y sostenibilidad de estos 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-AE-1 considera autorizables como compatibles en edificio exclusivo previo Plan Especial, **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 la funcionalidad de esta, 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 Especial 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.

Por otra parte, y respecto al ajuste de la alineación de la parcela a la calle Plasencia, este se hace en cumplimiento de lo estipulado por el Plan General, que determina un retranqueo en la alineación a esta calle por las razones que ya se han expuesto.

La definición detallada de alineaciones queda fijada por este Plan Especial, ya que dicha función está dentro de las que le competen como figura de planeamiento pormenorizado. En este sentido, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en la redacción actualizada de su art. 50. 1.a), establece como función de los Planes Especiales "*definir cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios,...*", entre las que se incluye el viario. En el punto 2 del mismo artículo se especifica "*Los planes especiales establecidos en el apartado 1.a) se referirán a la definición, mejora, modificación, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las completas determinaciones de su ordenación urbanística incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción*".

Por su parte, el propio Plan General de Móstoles, en el Tomo 7. Gestión. Cap. 1, Apartado 2, precisa que, entre las determinaciones pormenorizadas, cuya precisión corresponde a las figuras de planeamiento pormenorizado, (como es el caso del Plan Especial), se encuentra "*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*". Por tanto, la redacción de este Plan Especial es por tanto pertinente también para fijar las correctas alineaciones del ámbito del mismo, toda vez que, en este caso, se trata de pormenorizar un ajuste de alineación que viene determinado por el propio Plan General.

7. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL.

NUEVA ORDENANZA DE APLICACIÓN

Este Plan Especial tiene por objeto la justificación de la adecuación y la compatibilidad de los usos terciarios enumerados en puntos anteriores de esta Memoria con las actividades del entorno. 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 la finca nº 18-A de la U.A 1.1 de Móstoles (C/ Plasencia 19, Pol. Ind. Las Nieves). 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 Plasencia nº 19 se ajustan a lo establecido por las determinaciones estructurantes del Plan General y no contradicen en absoluto la ordenanza ZU-AE-1:

NUEVA ORDENANZA DE APLICACIÓN EN Finca nº 18-A de la U.A. 1.1. Calle Plasencia nº 19. Pol Ind. Las Nieves (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-AE-1 (grado 1º) del P.G.O.U. de Móstoles 2009 y lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales.

Determinaciones de Volumen:



- **Alineaciones y rasantes**: Son las fijadas en los planos correspondientes del Plan General.

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

- **Edificabilidad**: Será la resultante de aplicar un coeficiente de 0.7 m2/m2 sobre la superficie de la parcela neta inicial, y entendiéndose por parcela neta inicial la anterior a la ordenación del Plan General, de forma que, en caso de cesiones, la superficie de las mismas también genera aprovechamiento. 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 por la aplicación de los coeficientes de homogeneización establecidos en el Área Homogénea 15.1:

- Del Uso genérico Estancia y Residencia:
  - Uso pormenorizado Hotelero: el P.G.O.U de Móstoles no contempla ningún coeficiente de homogeneización en el Área Homogénea 15.1, a pesar de ser un uso permitido en ella. Sí existe coeficiente de homogeneización para el uso hotelero en otro área homogénea industrial como es la 9.2. Este Plan Especial ha adoptado el mismo coeficiente de homogeneización de 1.09 para el uso hotelero que está fijado por el plan General para este uso en el A.H. 9.02. Al final de estas "Determinaciones de Volumen" se incluye apartado específico con la justificación detallada del coeficiente de homogeneización adoptado.
    - Coeficiente de homogeneización: 1.09
    - Edificabilidad: 0.642 m2/m2 (0.7/1.09)
- Del Uso genérico Abastecimiento y Consumo:
  - Uso pormenorizado Hostelería y Ocio:
    - Coeficiente de homogeneización: 1.82
    - Edificabilidad: 0.384 m2/m2 (0.7/1.82)
  - Uso pormenorizado Pequeño y Mediano Comercio:
    - Coeficiente de homogeneización: 1.82
    - Edificabilidad: 0.384 m2/m2 (0.7/1.82)

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

- **Frente mínimo**: El frente mínimo de parcela será de 10 m.

- **Ocupación máxima**: La ocupación máxima de parcela será del 70 %.

- **Parcela mínima**: La parcela mínima será de 800 m2.

- **Retranqueos**: Para obras de nueva planta, los retranqueos mínimos serán de 5 m. a fachada y a vía pública y 3 m. al resto de linderos. Para edificaciones

anteriores a la fecha del presente Plan Especial, los retranqueos mínimos serán los existentes si estos son inferiores a los definidos para obras de nueva planta. En el caso de derribo de la edificación existente, la nueva edificación respetará los mínimos para obras de nueva planta.

Se permite el adosamiento a los linderos laterales y trasero si hay un acuerdo entre los propietarios colindantes en la línea de adosamiento.

A efectos del cómputo y verificación de los retranqueos mínimos, la distancia se medirá siempre desde la edificación hasta los linderos de la parcela definidos por el deslinde georreferenciado en este Plan Especial, y no hasta líneas de vallado, bordes interiores de servidumbres ni otros elementos materiales de delimitación existentes. En consecuencia, la franja gravada con la servidumbre de paso que afecta a la finca nº 18-A forma parte integrante de la parcela a todos los efectos urbanísticos relacionados con la medición de retranqueos, sin perjuicio del respeto a las limitaciones de uso derivadas de su título constitutivo.



Las condiciones para minipolígonos y multiempresas serán las establecidas en la Ordenanza ZU-AE-1.

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

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.

JUSTIFICACIÓN DEL COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DEL USO PERMITIDO HOTELERO:

La Ordenanza ZU-AE-1 autoriza, previo Plan Especial, el uso Hotelero. Sin embargo dicho uso no tiene coeficiente de homogeneización respecto del uso genérico Productivo en el Area Homogénea 15.1.

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 este coeficiente no está definido por el PGOU, el presente Plan Especial, en su calidad de figura de planeamiento de desarrollo, tiene la capacidad de establecerlo, ya que es una determinación pormenorizada, 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.

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 para el uso hotelero a adoptar en su ámbito de aplicación.

En el Área Homogénea 9.2 sí está definido un coeficiente de homogeneización de 1.09 para el uso hotelero. Dado que se trata de un área homogénea también industrial, y de unas características similares a las del A.H. 15.1, tiene sentido adoptar dicho coeficiente por analogía.

Además, los SS.TT. municipales del Ayuntamiento de Móstoles vienen adoptando el criterio de trasladar el coeficiente de homogeneización del Área Homogénea 9.2 para uso hotelero (1.09) a las demás Áreas Homogéneas industriales que no lo tienen, y en las que dicho uso está autorizado.

Si tomamos el coeficiente de homogeneización general para uso hotelero del Plan General (art. 5.3.3 de la Memoria del Plan General), que es de 0.6 (referenciado al uso global unidad que es el residencial multifamiliar), y lo aplicáramos en las Áreas Homogéneas industriales en que el Plan General no lo define una vez recalculado tomando como unidad el uso "pequeña y mediana industria" (que tiene un coeficiente de homogeneización general de 0.55 respecto del uso residencial multifamiliar), obtendríamos 0.6 / 0.55 = 1.09, coeficiente coincidente con el establecido para el uso hotelero en el Área Homogénea 9.2. Esto lleva a pensar que adoptar el coeficiente de homogeneización de 1.09 para el Área Homogénea 15.1 es coherente con el criterio general del Plan General respecto a la ponderación de este uso respecto del industrial. Se trata por tanto de un criterio de coherencia funcional y de igualdad de trato entre situaciones homogéneas dentro del mismo municipio.

Por otra parte, en ciertos casos el propio Plan General usa criterios de supletoriedad interna entre áreas. Por ejemplo, en las A.H. 7.5 y A.H. 7.6 se ordena aplicar los coeficientes del A.H. 15.1 para los usos industriales.

Por todo ello, **este Plan Especial adopta el coeficiente de homogeneización de 1.09 para el uso Hotelero en el ámbito de aplicación del mismo.**

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-1. 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-1.
- Usos pormenorizados: se mantiene lo que establece al respecto la Ordenanza ZU-AE-1.

- **Usos en el espacio de retranqueos**: se mantiene lo que establece al respecto la Ordenanza ZU-AE-1, y se permite además la instalación de centros de transformación subterráneos en el espacio de retranqueo.

La presente Nueva Ordenanza de Aplicación permite explícitamente la aportación parcial o total de la superficie de retranqueo del lindero oeste de la parcela a servidumbre de paso, y con los usos y condiciones establecidos en las escrituras de constitución de dicha servidumbre de paso. El uso de esta superficie aportada por la parcela objeto de este Plan Especial será mancomunado con las parcelas 18-A. 18-B. 16 y 17, de la U.A. 1.1. Se permite que el vallado perimetral de cierre de la parcela objeto del presente Plan Especial excluya la superficie de servidumbre de paso. Se estará a lo dispuesto en materia de acceso de bomberos a los que establece el CTE-DB-SI (Seguridad en caso de Incendio) cuando el uso no sea industrial, y al RSCIEI en caso de uso industrial del edificio o establecimientos.

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 m2 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 m2 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-1 establece sus propias dotaciones de plazas de aparcamiento para determinados usos permitidos pero no para todos ellos, si bien

dichas dotaciones no concuerdan con las establecidas en las Determinaciones Generales de Uso y Actividad, y en otros casos de difícil interpretación.

Por ello, y con el fin de garantizar una dotación suficiente de plazas de aparcamiento en función de la demanda que pueda generar cada uso autorizado, se deberá cumplir el más desfavorable de los tres estándares obligatorios:

En ningún caso, la dotación de plazas de aparcamiento podrá ser menor de las que se obtengan por la aplicación del estándar general que se establece en el art. 36.6.c) de la LSCM/01 (1.5 plazas por cada 100 m2 de superficie construida).

- **Uso Restaurante**: se garantizará un número de plazas de aparcamiento no inferior al más desfavorable de estos dos mínimos:
  - 1 plaza cada 10 m1 de superficie de comedor (ordenanza ZU-AE 1)
  - 1 plaza cada 30 m2 de superficie de uso público (Condiciones generales de usos del Plan General)



- **Uso Hotelero:** se garantizará un número de plazas de aparcamiento no inferior al más desfavorable de estos dos mínimos:
  - 1 plaza cada 2 habitaciones (ordenanza ZU-AE 1)
  - 1 plaza cada 3 camas (Condiciones generales de usos del Plan General)

- **Uso Pequeño Comercio PC-3:** se garantizará un número de plazas de aparcamiento no inferior al más desfavorable de estos dos mínimos:
  - La ordenanza ZU-AE 1 no establece estándar mínimo para este uso.
  - 1 plaza cada 25 m2 de superficie de venta más la dotación de darse de carga y descarga que se establece en el apartado VIII.5.2.1. del PGOU (Condiciones generales de usos del Plan General)

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 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.



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

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-1 sin necesidad de Plan Especial de Mejora Urbana.

Este Plan Especial define una Nueva Ordenanza de aplicación sobre el ámbito del mismo (Finca nº 18-A de la U.A. 1.1, calle Plasencia 19, Pol. In. Las Nieves). Dicha Ordenanza, ya definida en el artículo anterior, desarrolla la ordenanza zonal ZU-AE-1 para este ámbito, incluyendo los usos mencionados como permitidos (ya sin necesidad de tramitación urbanística previa aparte de este Plan Especial), y sin contravenir ni contradecir dicha Ordenanza ZU-AE-1 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: 3591.94 m2
- SUPERFICIE CONSTRUIDA PREEXISTENTE EN EL ÁMBITO: 1993 m2 (según escrituras)

Usos compatibles en edificio exclusivo que quedan autorizados por el presente Plan Especial:	*Edificabilidad*	*Superficie máxima edificable:*	*Superficie edificable lucrativa*	*Superficie actual edificada*
- Del uso genérico "Estancia y Residencia": • Hotelero	0.642 m2/m2	2306.03 m2	2306.03 m2	1993.00 m2
- Del uso genérico "Abastecimiento y Consumo": • Hostelería y ocio • Pequeño y mediano comercio	0,384 m2/m2 0,384 m2/m2	1379.30 m2 1379.30 m2	1379.30 m2 1379.30 m2	(*)1993.00 m2 (*)1993.00 m2

<u>Nota 1</u>: En el caso de implantación en la parcela del uso "Hostelería y Ocio" o del uso "Pequeño y Mediano Comercio", la superficie edificada existente actualmente (1993 m2 según escrituras) excede la superficie máxima edificable permitida (1379.30 m2). En dichos casos, la superficie edificada en la parcela deberá ser reducida hasta el límite permitido.

Nota 2: 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 3: No hay aumento de edificabilidad respecto de la Ordenanza ZU-AE-1 en ninguno de los usos compatibles que se autorizan mediante este Plan Especial.

FICHA URBANÍSTICA COMPARADA ENTRE ORDENANZA ZU-AE2 DEL P.G.O.U. (vigente), Y ORDENANZA DE APLICACIÓN PARA EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL (nueva):

- ÁMBITO: Finca nº 18-A de la U.A. 1.1. Calle Plasencia nº 19. Polígono Industrial "Las Nieves" (Móstoles)
- PLANEAMIENTO VIGENTE SOBRE EL ÁMBITO: Ordenanza ZU-AE-1, del P.G.O.U. de Móstoles (Abril 2009), que queda sustituida por la Nueva Ordenanza de Aplicación de este Plan Especial.

Condiciones relativas a,	*Ordenanza ZU-AE-1:*	*Nueva Ordenanza de aplicación en Finca nº 18-A de la U.A. 1.1. C/ Plasencia nº 19:*
Alineaciones:	Las del plano de alineaciones del P.G O.U.	Las del plano de alineaciones del P.G.O.U.
Altura máxima:	12 m	12 m
Edificabilidad:	0.7 m2/m2 aplicado sobre la parcela neta inicial. Cuando el uso sea diferente del Productivo Predominante, la edificabilidad se deduce de la aplicación de los coeficientes de homogeneización del Área Homogénea (art. III.4 de las NN.UU. Generales)	0.7 m2/m2 aplicado sobre la parcela neta inicial. Cuando el uso sea diferente del Productivo Predominante, la edificabilidad se deduce de la aplicación de los coeficientes de homogeneización del Área Homogénea (art. III.4 de las NN.UU. Generales), quedando del siguiente modo para los usos que se autorizan con la aprobación del presente Plan Especial: - Del uso genérico "Estancia y Residencia":

		• Hotelero: 0.642 m2/m2 - Del uso genérico "Abastecimiento y Consumo": • Hostelería y ocio: 0.384 m2/m2 • Pequeño y mediano comercio: 0.384 m2/m2
Frente mínimo:	10 m.	10 m.
Ocupación máxima:	70%	70%
Parcela mínima:	800 m2	800 m2
Retranqueos:	5 m a lindero frontal y vía pública 3 m al resto de linderos (se permite adosamiento a laterales con acuerdo)	En obras de nueva planta: 5 m a lindero frontal y vía pública 3 m al resto de linderos En edificaciones anteriores a este Plan Especial: Los retranqueos existentes (se permite adosamiento a laterales con acuerdo) El retranqueo Oeste se mide a lindero de parcela, no se excluye la zona de servidumbre
Minipolígonos y Multiempresas:	Se admiten con las condiciones de la ordenanza ZU-AE-1	Se admiten con las condiciones de la ordenanza ZU-AE-1
Usos permitidos:	Uso genérico: Productivo Usos pormenorizados: - <u>*Predominante*</u>: *- Industria, talleres y almacenes* *- Terciario Productivo y de servicios excepto PT-1 y PT-2:* - <u>*Compatibles en edificio exclusivo*</u>: *- Del uso genérico Estancia y Residencia (previo Plan Especial):* o Hotelero *- Del uso genérico Abastecimiento y Consumo (previo Plan Especial):* o Restaurante o Comercial PC-3	Los mismos que permite la Ordenanza ZU-AE-1, pero, mediante este Plan Especial, quedan autorizados directamente los siguientes usos compatibles en edifico exclusivo: - Del uso genérico "Estancia y Residencia": • Hotelero - Del uso genérico "Abastecimiento y Consumo": • Restaurante • Comercial PC-3 Centros de servicios en los que, además de los usos antes explicitados, se autorizan en edificio exclusivo: • Pequeño y mediano comercio

	- *Del uso genérico Productivo:* o Terciario productivo y de servicios o Comercio industrial o Abastecimiento de combustibles (previa autorización de la Comisión de Gobierno Municipal) - *Del uso genérico Equipamientos:* o Deportivo: gimnasio, pistas deportivas lúdicas (pistas cubiertas, karts, juegos juveniles) o Docente: guarderías al servicio del polígono, centros de investigación, enseñanzas de formación profesional relacionadas con la actividad del polígono Centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares. o Servicios administrativos: oficinas de la Administración, bomberos y mataderos - *Del uso genérico Red Viaria: aparcamientos* - *Del uso genérico Infraestructuras: servicios urbanos, centros de transformación, subestaciones, estaciones de autobuses, estaciones de mercancías.* - *Centros de Servicios (previo Plan Especial) en los que, además de los anteriores, se autorizan en edificio exclusivo: pequeño y mediano comercio, hostelería y ocio* - *Además se definen en la ordenanza diversos usos compatibles compartidos*	• Hostelería y ocio

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

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 pertenecen al Polígono Industrial de Las Nieves. Se trata de uno de los polígonos industriales situados más al norte del municipio, junto con Navafría y Lucero. Las características y problemática del polígono de Las Nieves son diferentes a las de otros polígonos de desarrollo más antiguo y más envueltos por la trama residencial de Móstoles. Situado entre la A-5 y la M-506, está más cerca del tejido residencial de Villaviciosa de Odón que del de Móstoles, y destaca por su buena conectividad, especialmente para el trasporte por carretera. Las primeras naves que son edificadas en esos polígonos de la ribera sur de la A-5 aparecen en los primeros años 70, pero al contrario que en otros polígonos más próximos a la trama urbana del municipio, su desarrollo y urbanización no se acelera hasta el final de los años noventa. Incluso en la actualidad sigue habiendo suelo vacante, cosa que no ocurre en otros polígonos del municipio que se encuentran altamente colmatados y consolidados. Inmediatamente al otro lado de la M-506 ya llega el tejido residencial eminentemente unifamiliar de esa parte de Villaviciosa de Odón (Campodón) y del PAU 1 de Móstoles, la zona residencial más septentrional del municipio. La propia carretera actúa de límite físico y no se da una situación de conflicto entre usos. Más bien al contrario, la fuerte zonificación y monofuncionalidad de ambas áreas urbanas hace que, en cierto sentido, tiendan a complementarse, especialmente a medida que aumenta la

presencia de usos terciarios en Las Nieves coexistiendo con los usos productivos más tradicionales.

En la actualidad hay muchos sectores productivos que se encuentran representados en el polígono de Las Nieves. El que tiene más empresas en el polígono es el sector de la construcción, seguido de automoción, industrias auxiliares, servicios, mobiliario, decoración y auxiliares. En todo caso sigue habiendo una clara dominancia del uso productivo respecto de usos terciarios. Sin embargo, progresivamente, se ve una entrada de empresas y negocios terciarios que coexisten con el uso productivo más tradicional. Este es un proceso que es común a todos los polígonos industriales tradicionales del municipio, aunque es más acelerado en polígonos más envueltos por la trama residencial urbana. En el caso de Las Nieves, las áreas residenciales de Móstoles no han llegado ni mucho menos a envolver y absorber el polígono como en otros casos, ya que los suelos al norte de la A5 están mayoritariamente reservados por el Plan General para usos productivos, pero la proximidad inmediata de zonas residenciales al otro lado de la M-506, las nuevas formas de uso de la ciudad y el progresivo traslado de las industrias a localizaciones más alejadas de los núcleos urbanos, está poco a poco atrayendo al polígono nuevos usos menos industriales y más terciarios. Este es un proceso beneficioso para el municipio y que da viabilidad a polígonos que, de otra manera, correrían el riesgo de quedar obsoletos en muchos aspectos. Como vemos, el proceso en Las Nieves es diferente al de otros polígonos más céntricos y que se desarrollaron antes. Las Nieves tiene todavía bastante suelo vacante, por lo que el proceso no es necesariamente de terciarización desplazando la industria tradicional, sino que ambas tienen cabida simultáneamente, incluso para las nuevas implantaciones.

El modelo territorial que define el Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles señala la intención de ir paulatinamente trasladando las industrias existentes en los polígonos industriales más antiguos y en contacto con la trama residencial, pero también en los que por su antigüedad no satisfacen las necesidades y exigencias de las nuevas industrias, a localizaciones más adecuadas. En el caso concreto del Polígono Las Nieves, la propia ordenanza zonal que le es de aplicación, si bien establece como uso predominante la industria, también permite la implantación de otros

usos terciarios, comerciales, de ocio, etc., en esa voluntad de modernizar el uso de la ciudad, mixtificar usos, y progresivamente ir sacando los usos industriales y acomodándolos en emplazamientos con mejores infraestructuras, descargando el núcleo urbano de los inconvenientes derivados de la presencia de áreas industriales envejecidas y demasiado próximas a la trama residencial, eso sí, de modo que no suponga cierre de actividades ni impactos negativos en el entorno. 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.

En la actualidad, como ya se ha dicho, Las Nieves es un polígono con buena conexión a vías rodadas principales, a otros polígonos y al Parque Móstoles Tecnológico. Sin embargo, un cierto aislamiento respecto del núcleo urbano ha llevado a arrastrar ciertos problemas como vertidos ilegales, falta de vigilancia, inseguridad, etc. Es decir, como en otros casos, cuanto más monofuncional es un área urbana, especialmente si se trata de zonas no residenciales, más se favorece la tendencia a crear guetos aislados, desconectados de la vida urbana durante muchas horas del día, vacíos, apagados, y por tanto propensos a la inseguridad, malos usos, etc. Este no es un problema específico del polígono de Las Nieves, sino que es muy común en polígonos industriales tradicionales, en los que su monofuncionalidad 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 y la reubicación de los usos industriales en zonas más alejadas y adecuadas, irá produciendo efectos positivos como los siguientes:

- El tráfico pesado ligado a los polígonos industriales tradicionales, genera fuertes impactos. Al disminuir 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**. Los vehículos pesados contaminan por las emisiones de gases pero también

contaminan acústicamente, congestionan el tráfico con un área de influencia muy grande, aumentan muy considerablemente el deterioro del firme de las calzadas y de otros elementos de la urbanización, etc.

- 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. Como ya hemos visto, este polígono se sitúa en el límite norte del municipio de Móstoles, a orilla de la M-506, vía cada vez más importante por actuar como lazo conector entre la M-501, la M-50 y la A-5, y por acercar Móstoles y Villaviciosa de Odón. Por tanto, la relación entre esta área industrial y la malla residencial no se produce con la de Móstoles (a excepción del PAU 1) sino con la de Villaviciosa de Odón (zona Campodón), si bien el efecto urbano es el mismo. La inserción progresiva de usos y actividades terciarias múltiples, como los que aquí se proponen, va reforzando 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. Si el peso de estas actividades terciarias es suficiente, se acaba generando un polo atractor en el polígono, que se comporta como una zona de apoyo a la vida residencial adyacente facilitando las necesidades de abastecimiento, ocio, comercio, etc. Esto genera una mayor afluencia de ciudadanos a la zona incluso en fin de semana, corrigiendo el efecto isla o gueto propio de los polígonos industriales, pero también consolidando y aumentando el empleo en la zona y por tanto favoreciendo la modernización y desarrollo sostenible de esta. La diversificación de usos en el entorno y la complementariedad de los mismos, es muy beneficiosa para el desarrollo de este.

- **Las actividades terciarias generan y emiten muchos menos residuos contaminantes** (gaseosos, sólidos, acústicos) que las industriales por su propia dinámica productiva, con lo que la implantación de nuevos usos terciarios en el

Polígono, como los que se proponen, 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, sino que **revaloriza económica y socialmente todo el entorno cercano** por la presencia de un nuevo foco comercial o terciario en general, además de generar y consolidar empleo en la zona; empleo mixto, variado, de diferentes categorías, niveles de cualificación y nivel retributivo, lo que favorece la mixtificación social y evita una excesiva homogeneidad y segregación.

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 progresiva terciarización del Polígono Las Nieves es un **elemento económicamente dinamizador**, tanto a escala de proximidad, en el entorno más próximo como a escala de ciudad.

En resumen, la inserción de actividades terciarias entre las, todavía dominantes, actividades productivas industriales en el Polígono Industrial Las Nieves, es positiva para la 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, y evitando el efecto gueto.**

En el caso particular que analiza este plan Especial en la finca nº 18-A de la U.A. 1.1 (Calle Plasencia 19), como ya se ha visto, la parcela se encuentra en primera línea dando frente a la M-506. La calle Plasencia es la vía de servicio de la M-506 en este tramo. La accesibilidad desde dicha carretera es sencilla y la visibilidad de la parcela

es grande. Por tanto participa de esa confluencia de una vía de comunicación importante, el polígono industrial Las Nieves y la zona residencial de vivienda unifamiliar de Campodón y el PAU 1 de Móstoles. La M-506 es lógicamente una frontera para la zona residencial, y el paso al polígono Las Nieves es el único puente de dicha frontera. Por tanto nos encontramos en un punto de paso natural de toda una extensa zona residencial, bastante monofuncional y que encuentra en Las Nieves un complemento a sus necesidades comerciales y de ocio. Una buena parte de las naves que presentan fachada a la M-506 en las inmediaciones de la rotonda de incorporación a Avenida de las Nieves ya están dedicadas a comercios o actividades destinadas a la población de la zona: supermercados, tiendas de alimentación, concesionarios de coches, establecimientos dedicados a jardinería y bricolaje, gimnasio, etc. La vía de servicio (calle Plasencia) es un emplazamiento propicio, por su visibilidad desde la zona residencial, para la implantación de actividades terciarias. En todo caso, en esta zona sí hay bastantes parcelas con actividades productivas con venta minorista, pero son muy pocos los casos de usos terciarios implantados. Y desde luego no hay ninguna actividad especialmente sensible que pueda verse perjudicada por la presencia de nuevos usos terciarios en las naves que nos ocupan (enseñanza, tercera edad, residencial, etc).

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.** Esta dinámica es especialmente efectiva en zonas concretas como la que nos ocupa.

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 productivos de los alrededores, sino muy beneficiosa por las complementariedades que genera en las áreas residenciales más próximas y por la contribución que va a suponer en la activación y viabilidad del Polígono Las Nieves y en su reconexión con áreas residenciales próximas.**

En cuanto a su compatibilidad con los usos industriales existentes en el Polígono, consideramos que ninguno de los usos propuestos supone ningún tipo de conflicto, en primer lugar por la posición de la nave de referencia, al pie de la vía de servicio de la M-506 (calle Plasencia) y en el borde exterior del polígono, 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 terciarios 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 que en la actualidad no tiene actividad, por lo que su implantación no implica el desplazamiento o sustitución de un uso productivo, sino la llegada de una actividad nueva que genera puestos de trabajo.

Por tanto se da por justificada la inexistencia de impactos negativos en las actividades del entorno por la implantación de los nuevos usos terciarios que se autorizan con la aprobación de este Plan Especial, sino muy al contrario, dichos usos suponen beneficios notables a nivel urbano, económico y social.

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, teniendo en cuenta el estudio realizado, 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 las parcelas 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 Finca nº 18-A de la U.A. 1.1. Calle Plasencia nº 19. Pol. Ind. Las Nieves, de Móstoles, que se redacta en cumplimiento del P.G.O.U. (2009) para justificar la adecuación y compatibilidad con el entorno de las actividades terciarias cuya autorización se propone.

Madrid, Noviembre de 2024

Fdo. El Arquitecto,

PINA ARENAS
JUAN JOSE -

Juan José Pina Arenas,
col. 10012

Fdo. La Propiedad,

José María Madrid Herranz,
en representación de Mahesuri, S.A.

- ANEXOS

ANEXO 0. RESUMEN EJECUTIVO



RESUMEN EJECUTIVO

Se redacta el presente Resumen Ejecutivo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25.3 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, y el artículo 56 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que exigen que la documentación sometida a información pública incorpore un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente y el alcance de dicha alteración, y, en segundo lugar, de los ámbitos en los que, en su caso, se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

El documento al que se refiere este Resumen Ejecutivo es el Plan Especial para la autorización de usos terciarios compatibles en edificio exclusivo, así como para el ajuste de la alineación a la calle Plasencia, en la Finca nº 18-A de la Unidad de Actuación 1.1 del término municipal de Móstoles, Calle Plasencia nº 19, Polígono Industrial "Las Nieves".

El Plan Especial se formula a iniciativa de la sociedad Mahesuri S.A., propietaria de la parcela que constituye su ámbito, y es redactado por arquitecto competente.

Su doble objeto es:

1. Autorizar, previo análisis de compatibilidad, determinados usos terciarios como usos compatibles en edificio exclusivo, en los términos previstos por la Ordenanza ZU-AE-1 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Móstoles para esta zona industrial, que exige Plan Especial para la implantación de ciertos usos terciarios en áreas productivas.
2. Pormenorizar el ajuste de la alineación de la parcela a la calle Plasencia, definido por el PGOU de Móstoles de 2009, mediante el deslinde

georreferenciado del nuevo lindero y la formalización de la correspondiente cesión de suelo para dominio público.

El Plan Especial no modifica determinaciones de la ordenación estructurante, sino exclusivamente la ordenación pormenorizada aplicable al ámbito, en coherencia con el artículo 50 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

2.1. Ámbito territorial

El ámbito del Plan Especial se limita a una única parcela: la Finca nº 18-A de la U.A. 1.1 de Móstoles, Calle Plasencia nº 19, Polígono Industrial "Las Nieves", finca registral 17.834 del Registro de la Propiedad de Móstoles nº 4

La superficie del ámbito es:

- Superficie de parcela inicial (ámbito del Plan Especial): 3.591,94 m².
- Superficie de parcela neta final tras el ajuste de alineación: 3.479,76 m².
- Superficie de cesión (calle Plasencia): 112,18 m².

El ámbito adopta la forma de un cuadrilátero irregular con retranqueo parcial en el lindero norte, que linda:

- Al norte, con la calle Plasencia (antigua vía de servicio de la carretera M-506).
- Al sur, con la finca 18-B de la U.A. 1.1.
- Al este, con la parcela de calle Plasencia nº 17.
- Al oeste, con la parcela de calle Plasencia nº 23 (antigua finca 17 de la U.A. 1.1).

El Plan Especial incorpora un deslinde georreferenciado del ámbito y de la nueva alineación a la calle Plasencia, recogido en los planos del documento (en particular el Plano 9 Y EL Plano 11), y los planos de situación sobre el PGOU y cartografías catastrales).

En la actualidad existe en el ámbito un edificio de dos plantas, con 1.993 m² de superficie construida, originariamente destinado a exposición y venta de muebles, que se mantiene mientras se demuelen el resto de edificaciones del antiguo conjunto industrial que ocupaba también la parcela 18-B.

2.2. Ordenación vigente

El PGOU de Móstoles (aprobado definitivamente y publicado en el BOCM el 6 de abril de 2009) clasifica el ámbito como Suelo Urbano Consolidado, en el Área Homogénea 15.1, regulada por la Ordenanza ZU-AE-1, grado 1º, con uso global productivo y posibilidad de determinados usos terciarios sujetos a condiciones especificas y, en algunos casos, a Plan Especial previo.

Sobre la parcela existe además una servidumbre de paso compartida con las fincas 16, 17 y 18-B, destinada a paso de vehículos y peatones, que constituye en la práctica una calle interior privada entre la calle Plasencia y la calle Guadarrama.

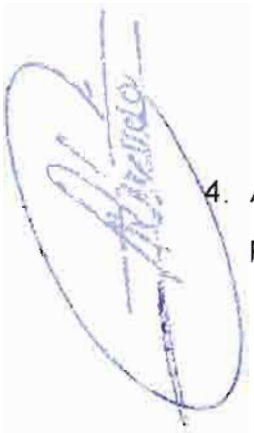
2.3. Alcance de la alteración de la ordenación vigente

La ordenación proyectada altera exclusivamente la ordenación pormenorizada vigente en el siguiente ámbito y con el siguiente alcance:

1. Ámbito en el que se altera la ordenación vigente
    - Coincide exactamente con la Finca nº 18-A de la U.A. 1.1 (superficie inicial 3.591,94 m²), tal y como se describe en la Memoria y se delimita en los planos del Plan Especial.
2. Alcance de la alteración en materia de usos
    - Dentro de la ordenanza ZU-AE-1, el Plan Especial autoriza como usos pormenorizados compatibles en edificio exclusivo los siguientes:
        - Del uso genérico "Estancia y Residencia": uso hotelero.
        - Del uso genérico "Abastecimiento y Consumo": Restaurantes, Comercial PC-3 (comercio medio hasta 2.500 m²), y Centros de servicios que integren pequeño y mediano comercio, hostelería y ocio, además de los usos ya permitidos por la ordenanza.

- El Plan Especial justifica que, incluso con la implantación de estos usos, se mantiene el predominio del uso productivo en la manzana, dado que el uso productivo debe consumir al menos el 51 % de la edificabilidad total, y que la superficie edificada actualmente en usos no productivos en la manzana es reducida respecto al total.
- Se verifica así que la autorización de usos compatibles no supera el 49 % de la edificabilidad de la manzana correspondiente a usos no productivos, en los términos establecidos por el PGOU.

3. Alcance de la alteración en materia de alineaciones y cesiones
   - El Plan Especial pormenoriza el ajuste de la alineación de la parcela a la calle Plasencia previsto en el Plano 9 del PGOU, definiendo con precisión el nuevo lindero norte mediante coordenadas UTM y consolidando como viario público el espacio ya ocupado de facto por la urbanización vinculada al paso peatonal elevado existente.
   - Esta operación se concreta en la cesión al dominio público de 112,18 m², pasando la superficie de la parcela de 3.591,94 m² brutos a 3.479,76 m² netos.



4. Alcance de la alteración en materia de condiciones urbanísticas pormenorizadas
   - Se establece una nueva Ordenanza de aplicación específica para la Finca nº 18-A, que fija, entre otras, las siguientes determinaciones de volumen y uso:
     - Altura máxima de la edificación: 12 m.
     - Ocupación máxima de parcela: 70 %.
     - Parcela mínima: 800 m².
     - Retranqueos mínimos: 5 m a fachada y vía pública y 3 m al resto de linderos en obras de nueva planta (manteniéndose los retranqueos existentes en edificaciones anteriores si son menores).

- Edificabilidad para los usos autorizados, una vez aplicados los coeficientes de homogeneización adoptados para el ámbito (por ejemplo, coeficiente 1,09 para uso hotelero y 1,82 para hostelería y pequeño y mediano comercio).

- Se precisa que, a efectos de medición de retranqueos, la franja gravada por la servidumbre de paso forma parte de la parcela a todos los efectos urbanísticos, sin perjuicio de las limitaciones de uso propias de la servidumbre.

En conjunto, la alteración de la ordenación vigente se circunscribe al ámbito de la Finca nº 18-A y afecta a los usos pormenorizados compatibles, a las determinaciones volumétricas y al ajuste de alineación/cesión viaria, sin modificar clasificaciones de suelo, ordenación estructurante ni parámetros generales del Área Homogénea.



3. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN Y DURACIÓN DE LA SUSPENSIÓN

De acuerdo con el artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el artículo 56 bis de la Ley 9/2001, este Resumen Ejecutivo debe expresar, en su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

En el Plan Especial objeto de este Resumen Ejecutivo:

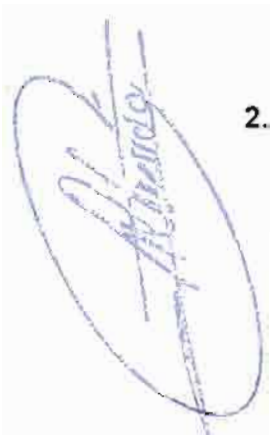
- No se delimitan ámbitos específicos en los que se suspenda la ordenación urbanística vigente.
- No se establecen suspensiones concretas de procedimientos de ejecución urbanística, de gestión o de intervención urbanística (licencias, actuaciones de disciplina, etc.) más allá de las que, en su caso, puedan acordar los órganos competentes conforme al régimen general de la Ley 9/2001 durante la tramitación de instrumentos de planeamiento.

En consecuencia, a los efectos del artículo 25.3 del TRLSRU y del artículo 56 bis de la LSCM, **no se identifican ámbitos ni plazos de suspensión específicos derivados del propio contenido del Plan Especial**.

4. SÍNTESIS DE LAS PRINCIPALES DETERMINACIONES Y EFECTOS

Aunque los artículos 25.3 del TRLSRU y 56 bis de la LSCM se centran en la delimitación territorial de la alteración y en las posibles suspensiones, se ofrece a continuación una síntesis de las determinaciones y efectos más relevantes del Plan Especial para facilitar su comprensión pública:

1. **Función urbanística del Plan Especial**
    - El Plan Especial se encuadra en el artículo 50.1.b) de la Ley 9/2001, como instrumento de planeamiento de desarrollo que modifica la ordenación pormenorizada en suelo urbano, manteniendo la congruencia con la ordenación estructurante del PGOU de Móstoles y contribuyendo a la regeneración y adaptación funcional de un polígono industrial consolidado.



2. **Compatibilidad de usos y análisis del entorno**
    - Se ha analizado la manzana delimitada por las calles Plasencia, Puerto Somosierra, Puerto Guadarrama y Puerto Cotos, cuantificando las superficies y actividades existentes, así como la presencia de otros Planes Especiales y de usos no productivos ya implantados.
    - Se concluye que la implantación de usos hoteleros, comerciales y de hostelería/ocio en la parcela 18-A es funcionalmente compatible con el entorno industrial-terciario existente, y que no desvirtúa el carácter productivo predominante del área homogénea.
3. **Ajuste de alineación y mejora del viario**
    - La pormenorización del ajuste de alineación a la calle Plasencia consolida la anchura viaria prevista por el PGOU y ordena la relación entre la parcela, el paso peatonal elevado y el espacio público ya

urbanizado, sin necesidad de nuevas obras de urbanización sustantivas, al tratarse de una realidad material ya ejecutada.

4. **Determinaciones pormenorizadas coherentes con el PGOU**

   - Las nuevas condiciones de volumen, edificabilidad, retranqueos, ocupación y parámetros de uso se formulan como determinaciones pormenorizadas propias de un Plan Especial de desarrollo, respetando las determinaciones estructurantes del PGOU y el marco de la ordenanza ZU-AE-1.

5. **Estudios y anexos incorporados**

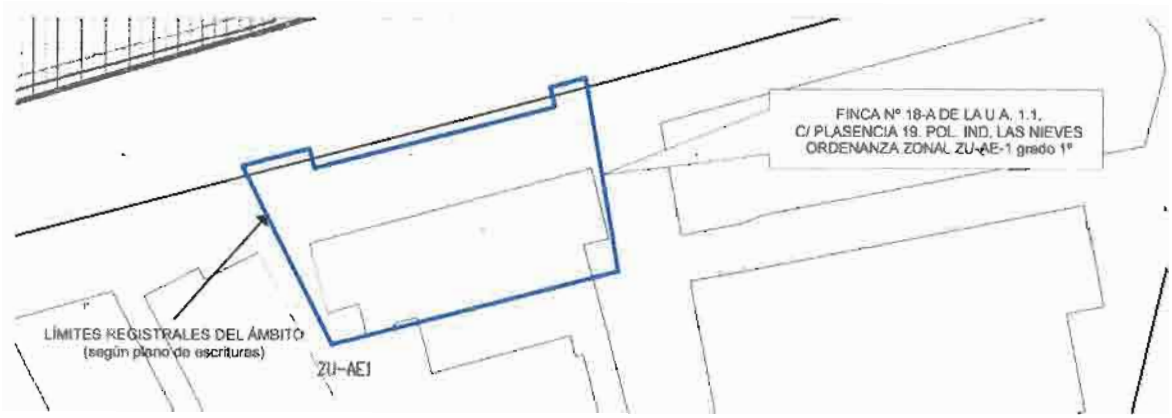
   - El Plan Especial incluye un conjunto de anexos que completan la evaluación de sus efectos:

     - Estudio acústico.
     - Estudio de tráfico.
     - Memoria de situación del suelo y documentación sobre suelos potencialmente contaminados.
     - Memoria de análisis de impacto sobre la igualdad de género, la infancia, la adolescencia y la familia.
     - Memoria de sostenibilidad económica.
     - Justificaciones específicas de accesibilidad, telecomunicaciones, saneamiento y afecciones viarias.

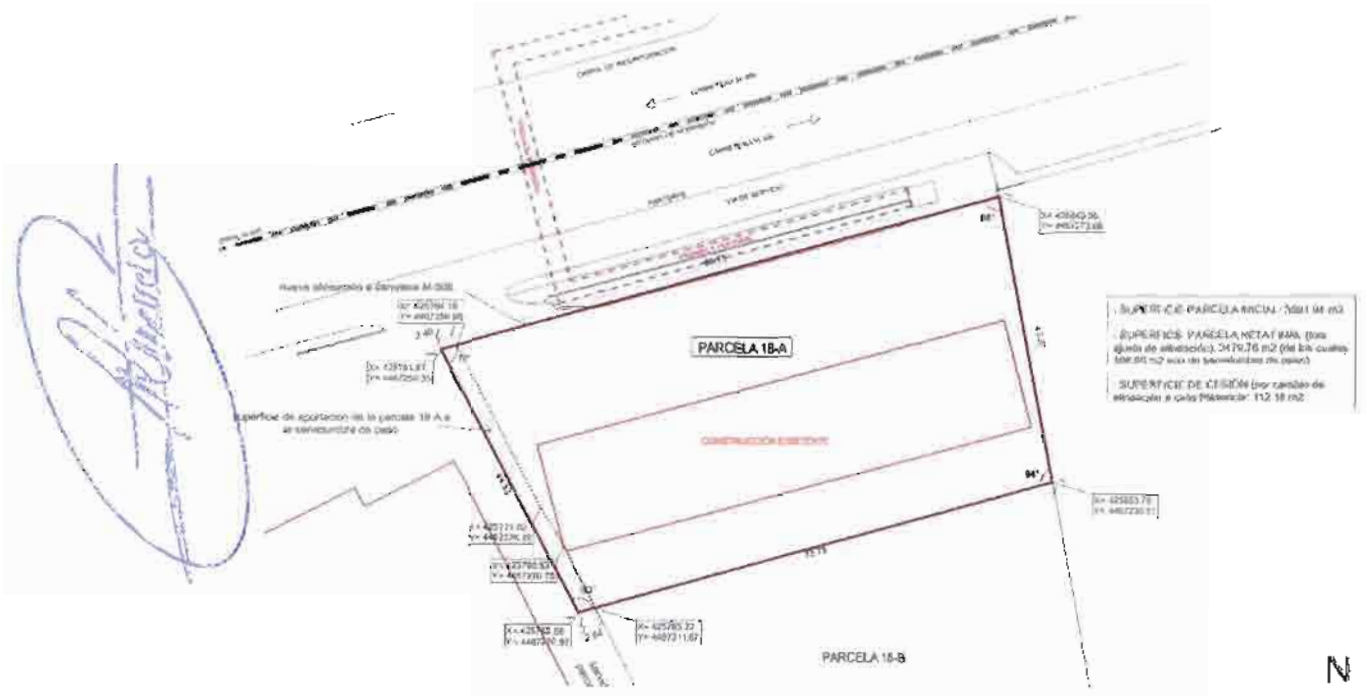


Con todo ello, el Plan Especial se limita a reajustar y actualizar la ordenación pormenorizada de una única parcela de suelo urbano consolidado, incorporando usos terciarios compatibles y alineaciones coherentes con el PGOU, sin alterar la ordenación estructurante ni introducir suspensiones específicas de ordenación o ejecución, en los términos exigidos por el artículo 25.3 del TRLSRU y el artículo 56 bis de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

PLANO DE SITUACIÓN:



PLANO DE ALCANCE Y GEORREFERENCIACION DEL ÁMBITO:



ANEXO 1. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE ESTADO ACTUAL

(las fotografías se llevaron a cabo antes de la demolición de las edificaciones adyacentes)



Vista desde el extremo Este del lindero Norte con arranque de pasarela



Vista cenital de zona de retranqueo norte (aparcamiento)



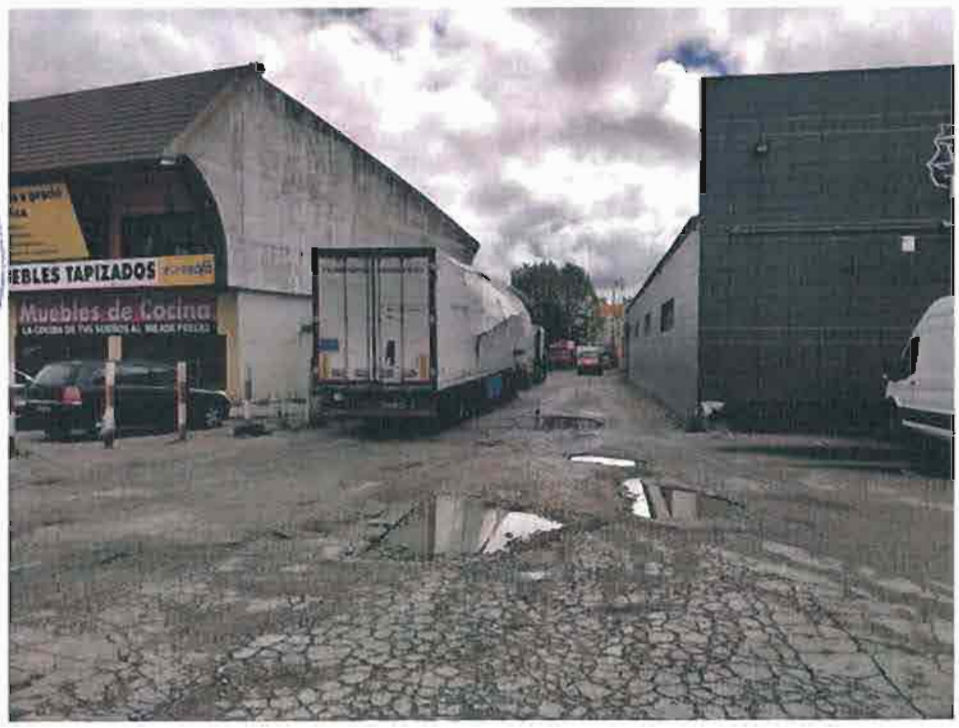
Vista de la fachada norte de la nave existente



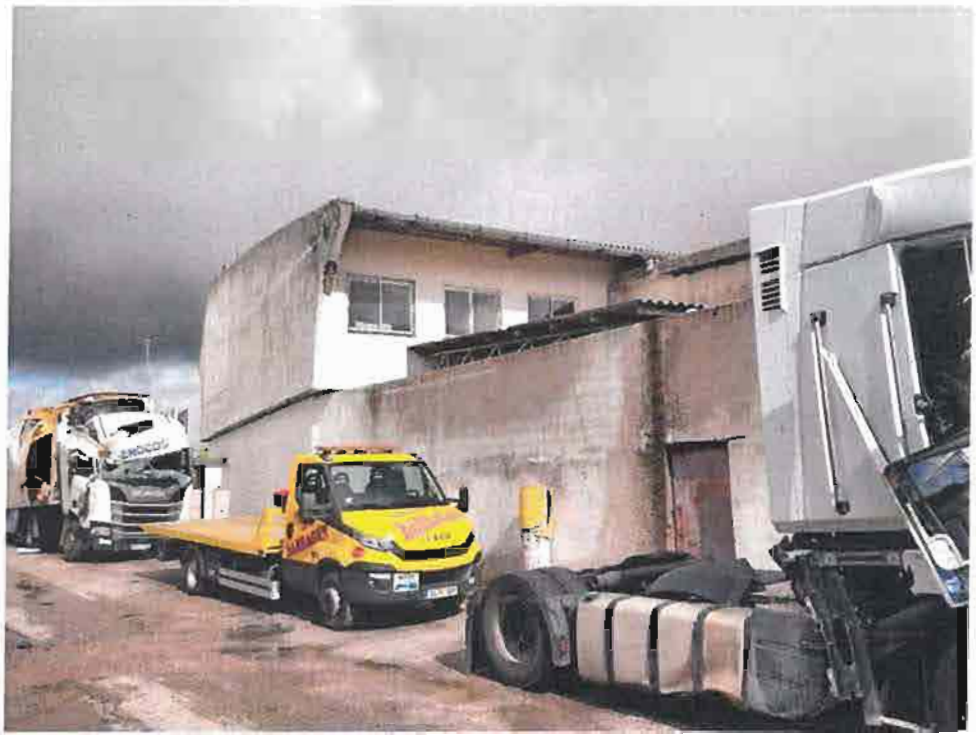
Vista de la fachada Este de la nave existente (con vallado del lindero Este)



Fachadas Norte y Oeste de la nave existente. Zona accesos rodados



Vista de la servidumbre de paso entre parcelas 18-A, 18-B, 16 y 17



Lateral Oeste de la nave existente. Vista desde el interior de la servidumbre de paso



Vista general de la fachada principal (norte) de la nave existente y del retranqueo norte

ANEXO 2. NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA PARCELA OBJETO DEL PLAN ESPECIAL



REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 4 DE MÓSTOLES
C/ La Fragua, nº 1. Pol. Ind. Los Rosales
TFNO: 91-616 37 14 FAX: 91-617 72 78
28933 MÓSTOLES (MADRID)

NOTA SIMPLE INFORMATIVA Nº 141
ART. 175-1 R.H.

Petición número del Notario de MADRID LUIS ENRIQUE GARCÍA LABAJO.
Petición número 5 de la Notería de MADRID. Fax: 917.021.719.
Fecha de Emisión: 19/02/2024.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE MÓSTOLES Nº: 17834 CRU:28124000202632

LES ADJUNTO MEDIANTE FOTOCOPIA, LA DESCRIPCION Y LA TITULARIDAD DE LA FINCA: NO TIENE CARGAS, LA HIPOTECA QUE FUE OBJETO DE SUBROGACION POR LA NOTA AL MARGEN, YA FUE CANCELADA

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes de contestar:
Notas Fax Pendientes sobre esta finca:
No hay peticiones de Notas Fax pendientes sobre esta finca.
Notas Simples Pendientes sobre esta finca:
No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.
Certificaciones pendientes sobre esta finca:
No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 19/02/2024 09:01:04, antes de la apertura del diario.

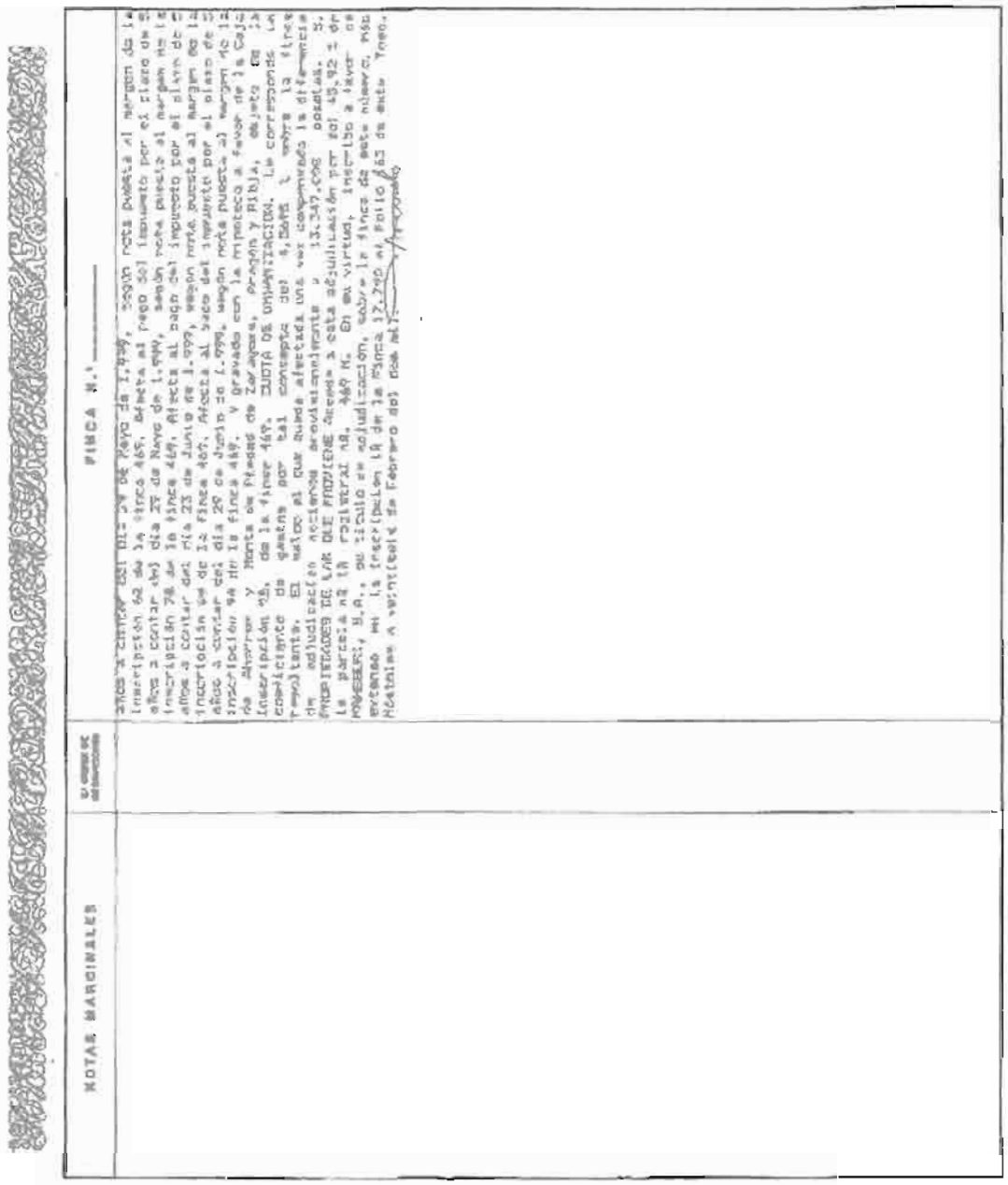
MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).
INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL
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 confiados al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado
Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establece 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.
Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.
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.
CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN
La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO CUATRO MÓSTOLES (Madrid)

73

129



FINCA N.º

NOTAS MARGINALES

ANEXO 3. FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

(actualmente la finca 18-A y la finca 18-B tienen una única referencia catastral)

76.

A32

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6074916VK2667S0001FF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PLASENCIA 19
28935 MOSTOLES [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 6 519 m2
Año construcción: 1975

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
COMERCIO	00/01	1 336
ALMACEN	00/02	55
ALMACEN	00/03	89
VIVIENDA	00/04	37
ALMACEN	00/05	225
ALMACEN	00/06	73
ALMACEN	00/07	518
ALMACEN	00/08	845
PORCHE 100%	00/09	359
OBR URB INT	00/10	1 290
ALMACEN	00/01	187
COMERCIO	01/01	1 372
VIVIENDA	01/02	37

PARCELA

Superficie gráfica: 7 022 m2
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"

Martes , 27 de Agosto de 2024

ANEXO 4. ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE LA PARCELA

(la escritura de compraventa incluye la finca 18-A y la finca 18-B, que se compraron conjuntamente, y vienen denominadas con su numeración en el catastro antiguo)

FCO. JAVIER PEREZ DE CAMINO PALACIOS
MADRID
Fax: 575.15.80
28008 - MADRID

J/B

ESCRITURA DE COMPRAVENTA, OTORGADA POR LA MERCANTIL "PATRIGAR, SOCIEDAD LIMITADA", A FAVOR DE LA SOCIEDAD "MAHESURI, SOCIEDAD ANÓNIMA".----------

NUMERO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE------

EN MADRID, mi residencia, a catorce de mayo de mil novecientos noventa y nueve (14/Mayo/1.999). ----------

---------- COMPARECEN: ----------

DE UNA PARTE:----------

DON LEOPOLDO GARCÍA ALMAZÁN, mayor de edad, casado, vecino de Madrid, con domicilio en la calle Martínez de la Riva, 70 y con D.N.I. numero ----------

INTERVIENE, en nombre y representación, en calidad de Administrador Único de la Compañía mercantil, de nacionalidad española, denominada "***PATRIGAR, SOCIEDAD LIMITADA***", entidad domiciliada en Móstoles, Madrid, Carretera de San Martín de Valdeiglesias, Km. 4,700; constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Víctor-Manuel Garrido de Palma, el día 9 de enero de

0330187

1.992, numero 21 de orden. ----------

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 2.013, folio 88, hoja numero M-35895, 1ª. ----------

Cif. Numero B-80210446.----------

Modificada por otras, entre ellas la de adaptación de estatutos a la legislación mercantil en vigor y el traslado del domicilio social, al que se ha reseñado anteriormente, mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, Don Marcos Pérez-Sauquillo y Pérez, el dia 4 de octubre de 1.995, numero 2.986 de orden.----------



Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 2013, sección 8ª, libro 93, hoja numero M-35.895, 3ª. ----------

Esta sociedad, a tenor del articulo 3º de los Estatutos sociales contenidos en la meritada escritura de adaptación, se dedica, entre otras cosas a "la compra y venta de todo tipo de inmuebles".----------

El Sr. García Almazán, fue designado Administrador Único de esta Sociedad, por un período de tiempo de diez años, en la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios, celebrada el dia 3 de octubre de 1.995, según resulta de la escritura otorgada ante el notario de Madrid, Don Marcos Pérez-Sauquillo y Pérez, el dia 4 de octubre de 1.995, numero 2.986 de orden de su protocolo, constando inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, en el tomo 2.013, folio 93, sección 8, hoja numero M-35895, 3º.-

Me asegura la vigencia de su cargo y facultades, así como no haberse

alterado la personalidad jurídica de la entidad por el representada.----------

Y DE OTRA PARTE:----------

DON JOSÈ-MARIA MADRID HERRÀNZ, mayor de edad, casado, agente comercial, vecino de Madrid, calle Briones, numero 4, y con DNI numero ----------

ACTÚA, en nombre y representación de la Compañía Mercantil, de nacionalidad española, denominada "**MAHESURI, SOCIEDAD ANÓNIMA**" domiciliada en Madrid, calle Briones, número 4. ----

La personalidad jurídica de la Sociedad y las facultades del Sr. Madrid, para intervenir en este instrumento publico, son las siguientes: ----------

1.- PERSONALIDAD JURÍDICA: ----------

Se constituyó por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario de esta Capital, Don José-Manuel Rodríguez Poyo-Guerrero, el dia cinco de Junio de mil novecientos noventa y uno, bajo el numero 1 725 de orden de su Protocolo, constando inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, en el tomo 1.314, folio 89, hoja numero M-24662, inscripción 1ª.

CIF. Numero A-80057490. ----------

Modificado el Órgano de Administración Social y refundidos sus

1A 0330740

Estatutos, mediante escritura otorgada ante el notario infrascrito, el dia uno de febrero de mil novecientos noventa y cinco, bajo el numero 334 de orden de Protocolo, subsanada en cuanto al capital y objeto social de la compañía (artículos 2° y 5° de los Estatutos sociales), mediante escritura otorgada ante mi, el dia dieciocho de abril de mil novecientos noventa y cinco, numero 1.117 de orden de su Protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 1314, folio 103, sección 8, hojà numero M-24662, inscripción 3ª.

2.- **CARGO Y FACULTADES**:-El Sr. Madrid, fue nombrado Administrador Único de la Sociedad, por **plazo de cinco años**, en virtud del acuerdo adoptado por la Junta General Universal de Accionistas de esta sociedad, celebrada el dia,veintinueve de enero de mil novecientos noventa y cinco,(29/Enero/1.995), según así se desprende de la escritura otorgada ante mi, el dia 1 de febrero de 1.995, numero 334 de orden, antes referida. ———

Y **reelegido para el cargo de Administrador Único**, por un periodo de tiempo de cinco años, en la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, celebrada el dia veinte de abril de mil novecientos noventa y ocho, según así se desprende de la escritura otorgada ante el Notario infrascrito, el dia veintinueve de Abril de mil novecientos noventa y ocho, bajo el numero 1.387 de orden de mi protocolo, cuya primera copia consta inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, en el tomo 1.314, folio 222, sección 8, hoja numero M-24662, inscripción 5ª. ———————

Me asegura la vigencia de su cargo y facultades. ———————

Tienen, a mi juicio, según respectivamente intervienen, la capacidad legal bastante para formalizar el presente documento privado de COMPRAVENTA, a cuyo efecto, ----------

---------- EXPONEN: ----------

I.-DETERMINACIÒN DE DOMINIO.----------

Que la sociedad "Patrigar,S.L.", es dueña, en pleno dominio, de la siguiente finca:----------

-- PARCELA DE TERRENO EN MÒSTOLES (MADRID), al sitio "Alto de las Nieves", señalada en el plano con el número cinco, con una extensión superficial de 7.743 metros cuadrados, que linda: al Norte, con la Carretera de San Martín de Valdeiglesias; al Sur, con terrenos de Don Miguel Abellana; al Este, con la parcela 6-A y porción segregada de esta finca, permutada a "Inmobiliaria Alcorcón, S.A.", y al Oeste, con la parcela número 4. Es parte de la finca formada por las parcelas número 73, 72 y 18 de los polígonos 4 y 5 del Catastro. Sobre la parcela descrita está construido un conjunto de naves, cuyas características son las siguientes:

PRIMERA NAVE O PRINCIPAL.- Es un edificio de dos plantas con fachada a la carretera antes citada, de 72 metros de largo por 17 me-

1A 0330195

tros de ancho, retranqueada al eje de esta 40 metros, siendo la superficie construida en ambas planta de 1.993 metros cuadrados. SEGUNDA NAVE.- Unida a la anterior en su lado Este, de 69 metros de largo por 7 metros de ancho, y perpendicular a la carretera, con una superficie construida de 454 metros cuadrado, dado su forma irregular. Consta de una sola planta. TERCERA NAVE.- Anexionada a la precedente también por su lado Este, de 26 metros de largo por 3,40 metros de ancho, que hacen una total superficie de 88,40 metros cuadrados. Es asimismo de una sola planta. CUARTA NAVE.- En una edificación destinada a vivienda del guarda, con dos plantas de 56,50 metros cuadrados cada una, en total 113 metros cuadrados, anexionada al edificio principal por su parte posterior en el lado Oeste. QUINTA NAVE.- Edificio de una sola planta de 24 metros de largo por 9 metros de ancho, anexionada al principal por su lado posterior, lado Sur, con un total de 216 metros cuadrados. SEXTA NAVE.- Anexionada a la primera por su parte posterior, cara Sur, con un total de 10,80 metros de largo por 5,20 metros de ancho, que hacen una superficie de 56,16 metros cuadrados. Consta de una sola planta. SÉPTIMA NAVE.- Separada de las dos anteriores, por un pasillo y un patio, edificado en planta de 37 metros de largo por 14 metros de ancho, lo que hacen una superficie de 518 metros cuadrados, y con una entreplanta parcial de 196 metros cuadrados, siendo la superficie construida de esta nave por tanto, de 714 metros cuadrados. OCTAVA NAVE.- Separada de

todas las anteriores y situada al fondo de la parcela. Es una edificación de una sola planta de 36 metros de largo por 18 metros de ancho, que hacen una superficie total de 648 metros cuadrados. Complemento de todo lo anteriormente descrito son una explanada de aparcamiento en fachada, con una fuente ornamental en forma de antorcha, una torre de 27 metros de alto, soportando un cubo de seis metros de lado con depósitos de agua en su interior, y en la parte inferior depósito para viruta. Entre las naves séptima y octava existen un pozo de captación de agua potable de 110 metros de profundidad, situado en el lindero Este. En el lindero Sur y entre la nave separada de las demás, existe una instalación de doble fosas sépticas para la depuración y eliminación de aguas fecales. En el lindero Oeste se construyó una vía de acceso al interior del complejo y colindante, un deposito circular acumulador de agua de reserva y un garito aislado para deposito de barnices. El tipo de construcción es con muros de carga continuos de un pie de espesor, con ladrillo sílico calcáreo en planta baja y estructura metálica: los muros de paramentos en la planta alta son de ladrillo hueco enfoscado. Todas las cubiertas son de uralita. El resto de la superficie del terreno nō edificado está con solera de hormigón o plantada

IA 0330199

de césped. ----------

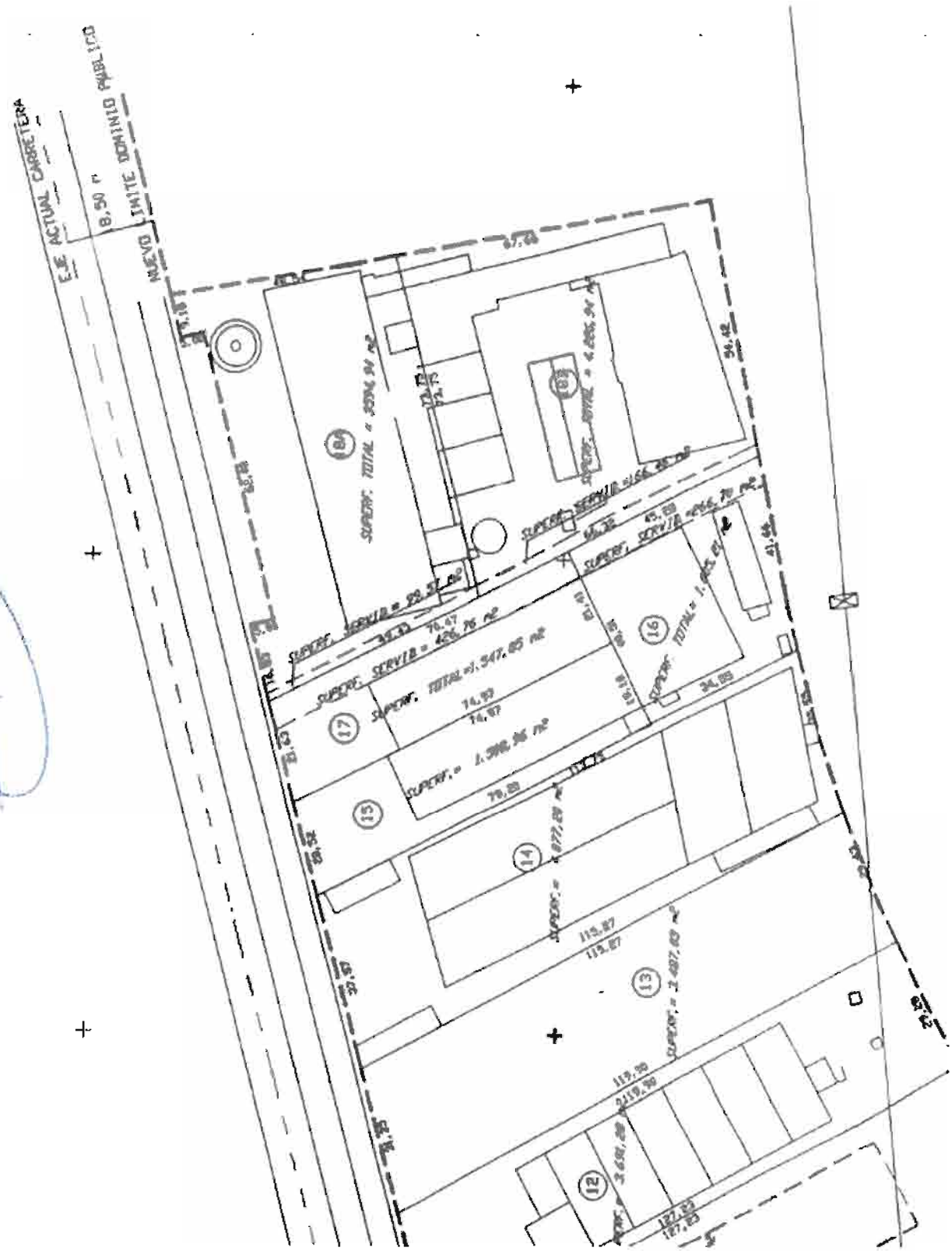
INSCRIPCIÓN.- Consta inscrita en el Registro de la Propiedad Número CUATRO DE MOSTOLES, al tomo 1.217, libro 24, folio 169, finca número 469-N. ----------

TITULO.- Le pertenece, por compra a Doña Margarita y Don Javier Martínez Gil, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Valerio Pérez de Madrid y Pala, el día 18 de abril de 1.995, con el número 2.030 de orden de su protocolo. ----------

ESTADO DE CARGAS.- Manifiesta el primer señor compareciente, en la representación que ostenta, que la finca descrita se encuentra libre de cargas, pues si bien registralmente aparece gravada: a).- Con dos hipotecas constituidas a favor del Banco Español de Crédito, S.A., en garantía de la devolución de dos préstamos: uno, de 35.000.000 de pesetas, y otro de 15.000.000 de pesetas, cuyas hipotecas se solemnizaron en escrituras otorgadas en Villaviciosa de Odón, el día 28 de Junio de 1.991 y 12 de marzo de 1.993, ante el Notario Don Luis Morales Rodríguez, con los números 2.004 y 477, respectivamente, de orden de su protocolo; b) Con una Condición resolutoria constituida en la escritura de compraventa, antes referida, para garantizar el precio que quedó aplazado en la misma; la realidad es que tanto las hipotecas como la condición resolutoria carecen de contenido causal, por haber sido totalmente amortizadas las cantidades e intereses correspondientes que dieron origen a la constitución de los citados derechos reales de ga-

ANEXO 5. PLANO DE LA PARCELA ADJUNTO A LA ESCRITURA

(plano adjunto a la escritura de compraventa en el que se deslindan las parcelas compradas, las colindantes y la servidumbre de paso entre ellas)


EJE ACTUAL CARRETERA
8.50 m
LIMITE DOMINIO PUBLICO
NUEVO
SUPERF. TOTAL = 4.347,65 m²
SUPERF. SERVIB = 426,76 m²
SUPERF. SERVIB = 22,57 m²
SUPERF. SERVIB = 166,26 m²
SUPERF. SERVIB = 266,76 m²
SUPERF. TOTAL = 1.465,61 m²
SUPERF. = 1.398,36 m²
SUPERF. = 672,49 m²
SUPERF. = 2.497,63 m²
SUPERF. = 3.636,28 m²
SUPERF. = 4.485,94 m²
SUPERF. = 2.509,94 m²
115,87
119,90
187,23
78,85
74,87
74,87
34,42
34,55
41,45
45,69
44,32
34,43
76,67
34,33
12,12
16,18
8
12
13
14
15
16
17
18



ANEXO 6. 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 7. ESTUDIO ACÚSTICO

EVALUACIÓN DE LOS NIVELES SONOROS AMBIENTALES EN EL ENTORNO DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

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 Parcela nº 18-A de la U.A. 1.1 de Móstoles (C/ Plasencia 19), en la que, mediante este Plan Especial, se autoriza la implantación de nuevos usos pormenorizados compatibles. 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.

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 Y ENTORNO

El ámbito geográfico del Estudio de Acústico se encuentra situado en el municipio de Móstoles. El ámbito objeto del presente Plan Especial se limita la Parcela nº 18-A de la U.A. 1.1 de Móstoles (C/ Plasencia 19).

La parcela presenta frente solo a la calle Plasencia, que, a todos los efectos, es la vía de servicio de la carretera M-506 a su paso por la parcela. En el resto de los linderos es colindante con otras parcelas.

La U.A. 1.1 de Móstoles es un desarrollo productivo previo al P.G.O.U. 2009, actualmente vigente, y actualmente forma parte del polígono industrial Las Nieves, situado en el extremo norte del término municipal.

Desde la construcción del edificio existente en la parcela (1975) el uso de la misma ha sido productivo y la actividad concreta ha sido la de fabricación y venta de muebles. Esos suelos, con anterioridad al desarrollo de la U.A. 1.1 eran suelos de cultivo extensivo.

Las parcelas colindantes son todas de usos productivos: a Oeste linda con una nave dedicada a taller y venta de automóviles; a Este linda con una nave dedicada a la venta de mobiliario; a sur linda con una parcela actualmente sin uso que formó parte en el pasado del conjunto industrial de fabricación y venta de mobiliario que abarcaba las fincas 18-A y 18-B de la U.A. 1.1 de Móstoles. Todas los edificios, excepto el existente en la parcela objeto de este Plan Especial (edificio de exposición y venta) están en proceso de demolición en la fecha de redacción de este Plan Especial.



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:

- DIRECTIVA EUROPEA 2002/49/EC "Assessment and management of environmental noise".
- NMPB-Routes-96: bruit des infrastructures routières. Guide du bruit des transports terrestres, fascicule prévision des niveaux sonores, CETUR 1980'.
- 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.
- 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 de 7 de enero de 2013.

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.

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. 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. 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

mínima1/5.000, 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

TABLA A ANEXO II				
TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
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, Ld, Le, o Ln, 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 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 Lden y Ln 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 Consejeria de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 15 de marzo de 2012, DISPONE:

Articulo 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 de 7 de enero de 2013.

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 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.

(*) AREAS URBANIZADAS EXISTENTES				
ÁREA DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO LkAeq5s		
		DIURNO Ld	TARDE Le	NOCTURNO Ln
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 el artículo 17 de la ordenanza específica 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 seguiremos las indicaciones de Ordenanza de Móstoles:

a) Nivel de ruido en el estado preoperacional en el ambiente exterior durante los períodos diurno y nocturno

b) Nivel de ruido en el estado postoperacional en el 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.

En esta misma Memoria ya se han especificado los usos que se autorizan mediante la redacción y aprobación de este Plan Especial.

4.- ESTUDIO ACÚSTICO

4.1.- Método de cálculo. Situación preoperacional

El estudio acústico se realiza mediante comparación de los datos de la situación preoperacional y los datos de la situación postoperacional.
Para la situación preoperacional se han utilizado los datos del Estudio Acústico del Estudio de Incidencia Ambiental del Plan General de Móstoles llevado a cabo por la consultora especializada Consultrans en 2005.

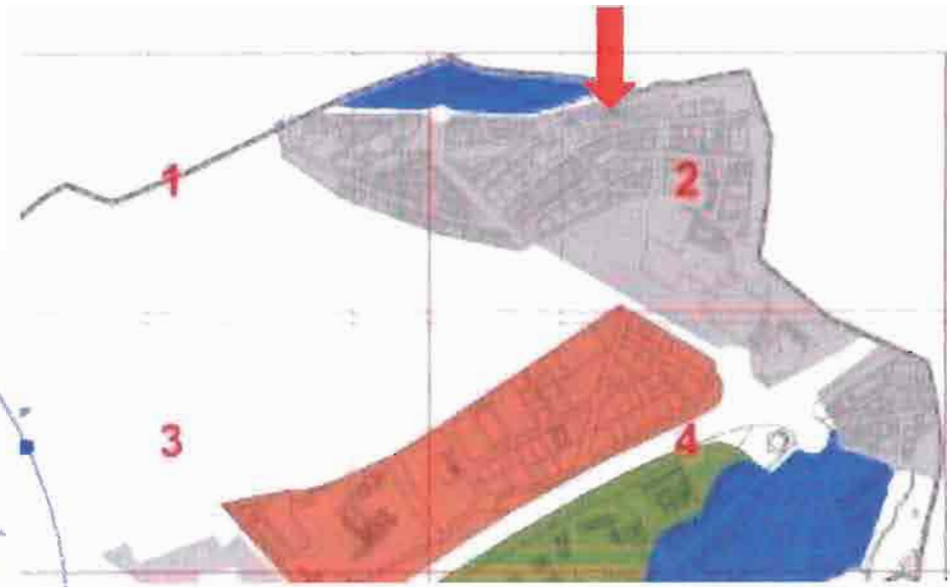
En el mismo, en base a las mediciones acústicas realizadas, se llega a la conclusión de que la fuente sonora más importante que existe en todos los conjuntos productivos es, sin duda, el tráfico. El paso de la M-506 por delante de la parcela marca claramente las condiciones acústicas de la zona dado que se trata de una parcela situada en primera línea delante de la M-506. Dado el uso de comercio industrial de las parcelas colindantes, en realidad no hay actividades que generen emisiones sonoras de cierta importancia, por lo que la principal fuente de ruido es el tráfico, y no tanto las actividades productivas del entorno. El Estudio Acústico del P.G.O.U. identifica las actividades industriales especialmente ruidosas en el polígono industrial Las Nieves, ninguna de las cuales está próxima al ámbito de este Plan Especial. Son las siguientes:

- AV Coteval (92 db(A))
- Depósito de Hierro (103 db(A))
- Mubiten-Imasoto (100 db(A))
- Vicar (95 db(A))
- Coopiensos (98 db(A))
- Molduras (95 db(A))
- Piscinas Lara (100 db(A))

Por otra parte, las naves industriales orientadas hacia el PAU-1, al otro lado de la M-506, no presentan actividad productiva tradicional en su mayoría. Se trata de

industrias terciarias tipo almacenamiento, concesionarios o venta de muebles. La actividad productiva tradicional es más interna en este polígono y su emisión sonora no alcanza al PAU-1, de uso residencial.

En el Estudio Acústico contenido en el Plan General, cuyos datos se están empleando para el presente estudio acústico, se incluye un mapa de "Areas de Sensibilidad Acústica y Objetivos de Calidad Acústica", en el que la zona a estudio queda dentro de un Area b) constituida por "Sectores de territorio con predominio de suelo de uso industrial" para los que se marcan unos objetivos de calidad acústica para ruido de: Ld:75 dB(A) – Le:75 dB(A) – Ln:65 dB(A), de acuerdo al R.D. 1513/2005 de 16 de diciembre.



Áreas de Sensibilidad Acustica. (R.D.1367/2007)

a) Sectores del territorio con predominio de uso residencial

b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial

d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario

e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario y docente

Objetivos de calidad acústica

Objetivos de calidad acustica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes (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 y Gestión del Ruido Ambiental)

Tipo de área acústica		Indices de ruido Ld	Le	Ln
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiere una especial protección contra la 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 terciario distinto del recreativo	70	70	65
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65

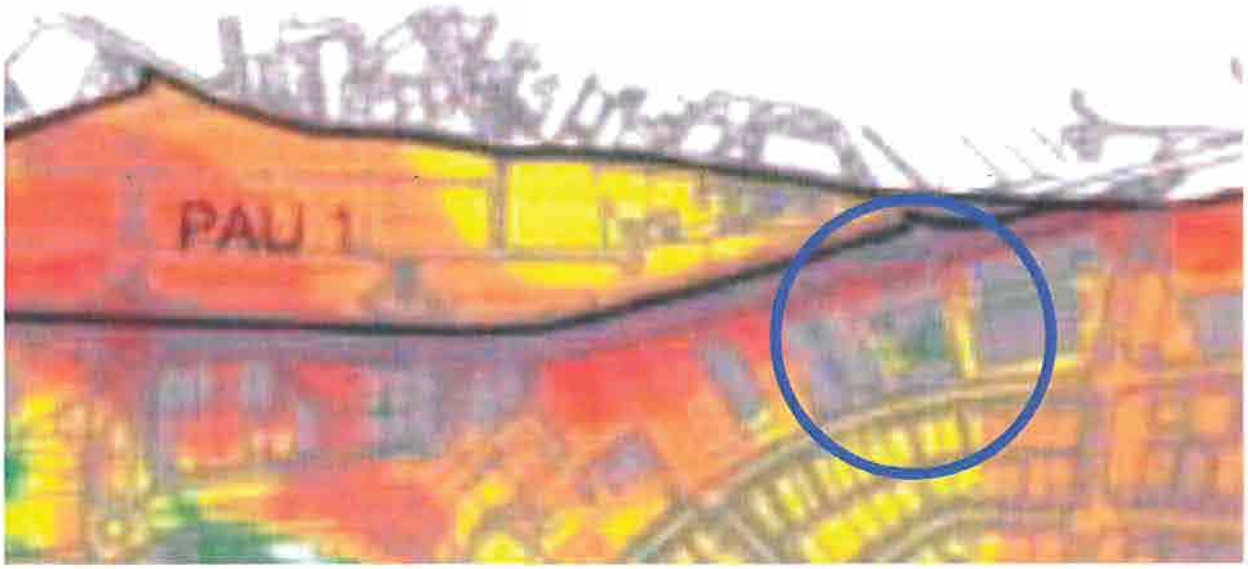
En el propio Estudio Acústico de Consultrans se insiste en que el ruido de la zona es debido al tráfico de la M-506, y que el ruido de las propias actividades de las naves de

la zona es irrelevante en relación a este. Esto es relevante, ya que no tendría sentido centrar el estudio en la actividad en la parcela y el ruido que esta pueda emitir, cuando dicho ruido es irrelevante en relación con el de la carretera. El Mapa Estratégico de Ruido de la Ciudad de Móstoles 2012 también demuestra que el ruido producido por la actividad de la zona no es significativo en relación al producido por el tráfico de la M-506.

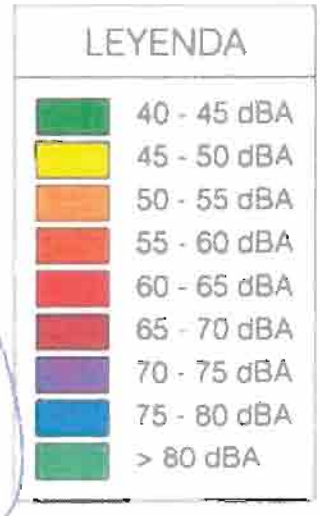
Con el fin de compensar la posible obsolescencia de los datos de la situación preoperacional del Estudio Acústico de Consultrans debido al tiempo transcurrido desde su redacción, para este Estudio Acústico del Plan Especial vamos a tomar como situación de partida (escenario preoperacional) los datos del Estudio del PGOU para 2015 (Alternativa 0) en la que se modeliza un escenario de colmatación de la estructura urbana de Móstoles, como si no se hubiera aprobado el Plan General de 2009 (colmatación del suelo urbano disponible, desarrollo del suelo urbanizable del planeamiento anterior (PAU-1, PAU-5, PP-1); en este escenario se considera la red viaria estructurante sin cambios respecto de la situación anterior al Plan General). No es exactamente la situación actual del municipio pero se próxima suficientemente.

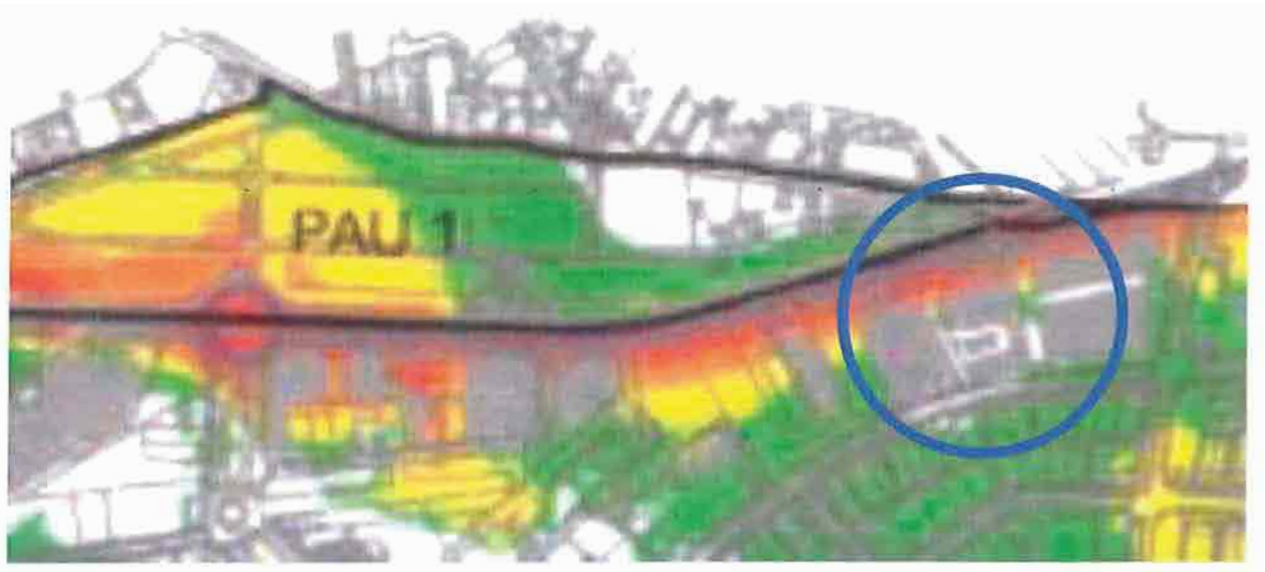
En este caso, a la vista de los datos incluidos en el Estudio Acústico del Estudio de Incidencia Ambiental del Plan General de Móstoles, y dado que la única fuente de ruido relevante en la zona es el tráfico, se ha considerado innecesaria la toma de datos in situ, aunque sí se han tenido en cuenta datos de mediciones de estudios similares y bibliografía publicada al respecto.

Como ya se ha dicho, para determinar los niveles de ruido reales que podemos considerar alrededor de la parcela a estudio, vamos a analizar a continuación los mapas de ruido total por franjas horarias (Ld, Ln) (fuente: Estudio Acústico del Estudio de Incidencia Ambiental del Plan General de Móstoles de Consultrans):



Mapa de ruido debido al total de los focos de ruido en periodo Día (Ld)





Mapa de ruido debido al total de los focos de ruido en periodo Noche (Ln)



Vemos en los mapas que las lecturas de ruido son considerablemente más altas durante el día que durante la noche. Prácticamente no hay diferencia entre mañana y tarde. En los dos mapas adjuntos ocurre algo similar: En el mapa de isofonas de periodo de Día, se aprecia que la vía de servicio (C/ Plasencia) alcanza niveles de ruido altos, que van decayendo progresivamente al entrar en la parcela (recordemos además la presencia de la pasarela elevada peatonal que se interpone entre la parcela y la calle Plasencia). Las lecturas en la primera franja de la parcela (zona de

retranqueo) están entre 65–70 dB(A) para ir bajando progresivamente, de manera que la zona de la fachada del edificio existente están en 60–65 dB(A). En el caso del mapa de isofonas en periodo Noche ocurre algo similar: la primera franja de la parelela (retranqueo a la calle Plasencia) alcanza lecturas de 55-60 dB(A), bajando a medida que avanzamos hacia el interior de la parcela, de manera que a la altura de la fachada norte de la nave existente las lecturas de ruido son ya de 50-55 dB(A). Si recogemos en un cuadro las lecturas más desfavorables y las comparamos con los valores límite de la normativa obtenemos:

SITUACIÓN PREOPERACIONAL				
USO	Nivel medio LAeq (dBA) preoperacional		Valor límite Ordenanza Móstoles (dBA)	
	Día	Noche	Día	Noche
Productivo	65-70	55-60	75	65

Por tanto, en este escenario preoperacional, podemos ver que las lecturas más desfavorables, que se obtienen sobre el lindero norte de la parcela, son inferiores a los valores límite de la Ordenanza Acústica de Móstoles y la legislación vigente.

4.2.- Situación postoperacional

Para la situación postoperacional se ha tenido en cuenta la situación preoperacional sustituyendo la actividad por defecto que sería Industrial Productivo por alguno de los usos que quedan autorizados con este Plan Especial (hotelero, restaurante, pequeño comercio).

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 más arriba:

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

En el escenario postoperacional podría considerarse la situación de que el Plan General se halle más desarrollado, ya que las acciones a tomar respecto al tráfico en aplicación de lo establecido por el propio Plan es de esperar que tienda a descongestionar el tráfico en todo el municipio.

No obstante vamos a considerar que no haya variación en los niveles de ruido debidos al tráfico rodado de la M-506 y por tanto a los niveles de ruido totales de la zona a estudio, ya que el tráfico de la M-506 es un tráfico mayormente regional y no local. Por tanto consideraremos que los niveles sonoros son los mismos, dado que, como hemos visto, la aportación de ruido emitido por la actividad desarrollada en la parcela no afecta a los niveles de ruido totales.

Tendríamos por tanto el siguiente cuadro de la situación postoperacional:

SITUACIÓN POSTOPERACIONAL				
USO	**Nivel medio LAeq (dBA) postoperacional**		**Valor límite Ordenanza Móstoles (dBA)**	
	Día	**Noche**	**Día**	**Noche**
Productivo	65-70	55-60	75	65

No hay variación entre la situación preoperacional y la situación postoperacional. Los usos que van a quedar autorizados con este Plan Especial no van a suponer unos mayores niveles de ruido que el uso anterior (comercio industrial), ya que no suponen instalaciones más ruidosas sino todo lo contrario, ni tampoco unos niveles más elevados de tráfico generado, como se ve en el Estudio de Tráfico incluido en este Plan Especial. En todo caso, como se ha analizado, los niveles de ruido generados desde la propia parcela son irrelevantes en comparación con los niveles de ruido exógenos generados por la presencia próxima de la carretera M-506.

Vemos por tanto, que tanto en periodo de Día como en periodo de Noche, y tanto en escenario Preoperacional como en escenario Postoperacional, los niveles de ruido son inferiores a los valores límite de la normativa.

5.- ANALISIS DE LOS RESULTADOS

Los límites de inmisión sonora a tener como referencia 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
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65

(*) Estos límites 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

Como se ha justificado más arriba, **la principal fuente de ruido en la parcela ámbito de este Plan Especial y zona próxima es la propia carretera M-506, y no tanto la**

actividad que se desarrolle en las parcelas del polígono, de acuerdo con los mapas de ruido analizados. Un uso terciario hotelero, de restaurante o de pequeño comercio no aporta una cantidad de ruido mayor que el uso preexistente (que en este caso era de comercio industrial), ya que la aportación de ruido derivado de la actividad en la parcela es irrelevante en comparación con la fuente de ruido dominante que es la M-506.

Teniendo en cuenta los valores medios estimados, tomados de acuerdo a los mapas de ruido del Mapa Estratégico de Ruido de la Ciudad de Móstoles 2012, a mediciones efectuadas en situaciones similares y a la bibliografía consultada, **el aumento en los niveles de ruido por el cambio de una actividad de uso productiva a cualquiera de las actividades que se aprueban con este Plan Especial es insignificante, y los valores se hallan en ambos casos por debajo de los valores límite de la Ordenanza Acústica de Móstoles y del Real Decreto 1367/2007.**

Comparativa de los valores obtenidos en la situación preoperacional/postoperacional					
Nivel LAeq (dBA) preoperacional		Nivel LAeq (dBA) postoperacional		Valor límite Ordenanza Móstoles (dBA)	
Día	Noche	Día	Noche	Día	Noche
65-70	55-60	65-70	55-60	75	65

Esta conclusión era esperable, y la razón ya se ha explicado. La emisión sonora de un edificio de uso terciario hotelero, un restaurante o un pequeño comercio es similar en términos generales a la de un edificio de uso comercial industrial como era el preexistente, ya que se trata de usos muy homogéneos en este aspecto. Por otro lado, lo más significativo en que la proximidad de la carretera M-506 constituye con mucha diferencia la fuente sonora más importante.

Los valores límite se consideran cumplidos cuando los valores de los índices acústicos evaluados conforme a los parámetros establecidos en el Anexo III de la Ordenanza

Acústica no excedan en ningún caso en 5 dB o más el límite de aplicación fijado en las tablas.

6.- CONCLUSIONES Y MEDIDAS CORRECTORAS

Se puede determinar que los niveles sonoros de inmisión de ruido producidos por la futura actividad no exceden los valores límite establecidos en la normativa vigente en periodo de día y de noche y no incrementan prácticamente los niveles sonoros existentes en el ambiente exterior, por lo que no será necesario acometer medidas correctoras. No obstante, es necesario que, en los proyectos técnicos correspondiente a la actividad que se vaya a implantar en la parcela, se verifique si se está dentro de los valores límite y en caso contrario se implementen las medidas correctoras necesarias (en el interior de la edificación o en su exterior) de modo que se no se sobrepasen dichos valores límite aplicables. Asimismo, 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.

La mayoría de los usos 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.

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



ANEXO 8. ESTUDIO DE TRÁFICO.

TRÁFICO

El análisis del tráfico en la zona se ha basado en el trabajo sobre los escenarios Preoperacional y Postoperacional, con los siguientes datos y conclusiones. 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.

Desde el punto de vista del ruido, la fuente sonora más importante en una parcela situada en el polígono de Las Nieves en primera línea ante la carretera M-506 es sin duda el tráfico, no debido a la movilidad en el interior del polígono sino precisamente al tráfico que soporta la propia M-506. Como ya se ha explicado, la calle Plasencia, a la que presenta frente la parcela a estudio, es la vía de servicio de la M-506.

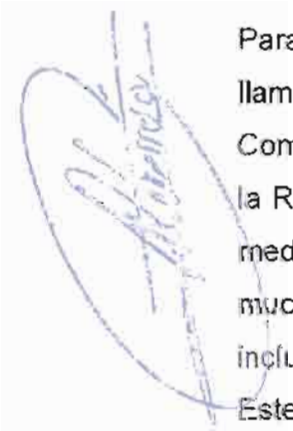
La estructura vial del municipio de Móstoles se basa en la existencia de un anillo exterior de circunvalación que es el que recibe todo el tráfico entrante en la ciudad y recoge y distribuye el tráfico saliente. Este anillo, junto con el dimensionado de los accesos de la ciudad son los que determinan la fluidez de las entradas y salidas del municipio. Desde la época del primer desarrollo y crecimiento de Móstoles, se vienen heredando más o menos lo mismos problemas respecto al tráfico: alta densidad, falta de jerarquización de la trama viaria, falta de efectividad de la estructura radioconcéntrica de la trama viaria, accesibilidad complicada desde el centro a las infraestructuras viarias perimetrales, congestión de los accesos a la ciudad, falta de plazas de aparcamiento muy especialmente en las zonas residenciales y el centro, el

ferrocarril sigue constituyendo una barrera física y viaria importante, existen muchas barreras que seccionan el tejido urbano impidiendo la continuidad de los itinerarios y la conectividad entre las distintas partes de la ciudad.

En el caso concreto de la parcela nº 18-A de la U.A. 1.1 de Móstoles, la problemática es diferente. Se encuentra en el extremo norte del término municipal, y por tanto en el extremo norte del polígono industrial Las Nieves, pegada a la carretera M-506. Su acceso natural es la calle Plasencia, que es la vía de servicio de la M-506 y por tanto su relación con el viario interior del polígono es escasa en comparación.

Tráfico en la situación actual:

Inicialmente se reconocieron 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 la carretera M-506, colindante con la parcela.



Para estimar los datos de tráfico en la zona, se han considerado los datos del estudio llamado "Tráfico 2023" editado por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y que incluye medidas reales de las intensidades de tráfico en la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, ya que dicho estudio cuenta con mediciones en el tramo a estudio en este Plan Especial. Por tanto se trata de datos mucho más actuales (2023) y concretos que los contenidos en el Estudio de Movilidad incluido en el Plan General de Móstoles, realizado en 2005.
Este documento se edita anualmente y se centra en la obtención de la Intensidad Media Diaria IMD de tráfico, que expresa el número de vehículos que transitan como media al día en distintos tramos de las carreteras. Debido a la actualidad de los datos no ha sido necesario aumentar proporcionalmente el tráfico introducido en el modelo acústico.

En concreto se han considerado los datos de la estación permanente situada en el punto kilométrico 4.95 de la M-506, en el tramo comprendido entre las intersecciones con la M-50 y la M-856:

IMD 2023: 26919
% vehículos pesados: 7.16%
Velocidad media: 83 Km/h

En comparación con los datos de los estudios de años anteriores, se aprecia bastante continuidad sin aumentos ni descensos notables en los últimos tres años.

No hay datos del número de vehículos que transitan por la vía de servicio (calle Plasencia en este tramo), que podrían estimarse en un 5% de los que circulan por la M-506 (**1346 vehículos**).

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*0,85/16
IMH noche (periodo noche) = IMD*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 Veh/h	IMH NOCHE Veh/h	% VEHÍCULOS PESADOS	VELOCIDAD MÁXIMA (km/h)
M-506	1430	504	7.16	100
Calle Plasencia	71	25	7.16	50

Tráfico en la situación postoperacional:

En la parcela objeto de estudio, existe una edificación que ha tenido un uso de comercio industrial hasta fechas recientes (venta de mobiliario). Con la aprobación de este Plan Especial quedan autorizados en la parcela los siguientes usos terciarios como compatibles en edificio exclusivo:

- Hotelero
- Hostelería y ocio
- Pequeño y mediano comercio PC-3

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 la parcela de estudio.

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. Para

la hipótesis de situación postoperacional vamos a considerar que se sustituye el uso comercial industrial (venta de mobiliario) por el uso hotelero, por ser este el que más probabilidades tiene a día de hoy de ser implantado en la parcela.

Para estimar el número de vehículos que se añaden a la circulación de la Calle Agustín de Betancourt debido a la nueva actividad implantable en la parcela a estudio, se ha recurrido al Anexo 1 del Decreto 344/2006, de 19 de septiembre, de Regulación de los Estudios de Evaluación de la Movilidad Generada de la Generalitat de Catalunya, única referencia legal al respecto, aunque no sea de aplicación en este caso.

Como ya se ha explicado vamos a hacer la estimación de la situación postoperacional a partir de la hipótesis de implantación de una actividad hotelera en la parcela. En el Anexo 1 del Decreto 344/2006, de 19 de septiembre, de Regulación de los Estudios de Evaluación de la Movilidad Generada de la Generalitat de Catalunya, se estima el número de desplazamientos que generan las diferentes actividades y usos del suelo estableciendo unos ratios de viajes generados por día. Hay cierto consenso en considerar que las cifras que arroja la aplicación de este Decreto están sobredimensionadas, por lo que es práctica común aplicarlo aplicando un coeficiente corrector de 0.75. El uso hotelero sería un uso residencial diferente al de vivienda y le corresponden 10 viajes / 100 m2 de techo. Considerando un establecimiento que agote la edificabilidad de la parcela para uso hotelero tendríamos 2306 m2 / 100 x 10 x 0.75 = 173 viajes generados

A estos viajes generados habría que restarle los que generaba la actividad anterior (comercio industrial), para calcular si el cambio de actividad va a generar más tráfico en la zona y cuánto. Al uso comercial le corresponden, según la misma tabla, 50 viajes / 100 m2 de techo. A día de hoy el edificio existente tiene 1993 m2 construidos según escrituras, que supondrían: 1993 m2 / 100 x 10 x 0.75 = 149 viajes generados.

Por tanto vemos que el cambio de uso puede suponer una aumento en el tráfico de la zona de 24 viajes generados / día.

Para calcular las IMH (intensidad media horaria, expresado en número de vehículos/hora) de cada periodo teniendo en cuenta, haremos el mismo cálculo que en la Situación Preoperacional:

IMH día (periodo diurno) = IMD*0,85/16
IMH noche (periodo noche) = IMD*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 POSTOPERACIONAL				
CALLE	IMH DIA Veh/h	IMH NOCHE Veh/h	% VEHÍCULOS PESADOS	VELOCIDAD MÁXIMA (km/h)
M-506	1430	504	7.16	100
Calle Plasencia	72	25	7.16	50

Vemos que el aumento de tráfico en la zona derivado del cambio de uso es prácticamente inexistente.

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 uso hotelero en la parcela.

Hemos visto en el apartado anterior que el uso Hotelero puede suponer un flujo de 10 viajes diarios por cada 100 m2 construidos (al que se aplicará un coeficiente correctos de 0.75). Si consideramos un establecimiento que agote la edificabilidad de la parcela (caso más desfavorable) tendremos:

2306 m2 / 100 x 10 x 0.75 = 173 viajes generados

Tendríamos 173 viajes al día de media. Extrapolando esa media a una semana, tendríamos 1211 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 605 vehículos a la semana.

Si bien el uso hotelero no tiene momentos punta tan acusados como el uso comercial por ejemplo, podemos estimar que no todos los días tendrán la misma afluencia de público y que, de acuerdo a estudios realizados para establecimientos hoteleros, el día punta es el sábado, día en que se produce el 25% del tráfico semanal. Así pues, el establecimiento atraerá 151 coches en un sábado medio.

Dentro del sábado, la hora punta se produce el viernes por la tarde entre 18:00 y 19:00, con un 15% del tráfico diario, por lo que en la hora punta del viernes accederán 23 coches.

En este caso, la duración media del tiempo de visita al establecimiento hotelero es superior a la de un establecimiento comercial. Se estima que el tiempo de

estacionamiento medio sea el tiempo medio de pernoctación (10 horas). Por tanto la necesidad de plazas de aparcamiento en hora punta será de 23.

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 m2 construidos (estándar Comunidad de Madrid) obtendríamos un mínimo de 34 plazas. (no podemos estimar la dotación de plazas según el estándar por uso del PGOU para uso hotelero, ya que es de 1 plazas por cada 3 camas y depende por tanto del diseño del establecimiento). En todo caso, la dotación mínima de la LSCM´01 es netamente superior a las 23 que serían necesarias en base al cálculo de necesidades anterior.

Por tanto, en base al cálculo efectuado para el uso hotelero, **la demanda de plazas de aparcamiento que la implantación de un establecimiento de este uso demandaría queda sobradamente 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 9. MEMORIA DE SITUACIÓN DEL SUELO. DOCUMENTACIÓN SOBRE SUELOS CONTAMINADOS



MEMORIA DE SITUACIÓN DEL SUELO. DOCUMENTACIÓN SOBRE SUELOS CONTAMINADOS.

En cumplimiento del artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de Marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, el Plan Especial debe incluir un informe de caracterización de la calidad de los suelos de los ámbitos 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:

- Del uso genérico "estancia y residencia":
  - Hotelero
- Del uso genérico "abastecimiento y consumo":
  - Restaurantes
  - Comercial PC-3
- Centros de servicios en los que, además de todos los usos compatibles en edificio exclusivo que están autorizados por la ordenanza ZU-AE-1 y los que quedan autorizados por este Plan Especial, se autorizan en edificio exclusivo:
  - Pequeño y mediano comercio
  - Hostelería y ocio

no son asimilables a ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo. 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 finca n1 18-A de la U.A. 1.1 de Móstoles (C/ Plasencia 19), perteneciente al Polígono Industrial Las Nieves. Tiene una superficie de 3591.94 m2. En la actualidad existe una nave industrial construida en el interior de la parcela.

El Polígono Industrial Las Nieves, situado en el extremo norte del municipio, en la franja entre la A5 y la M-506, comienza a desarrollarse a finales de los años sesenta y primeros setenta, con la aparición de las primeras naves construidas. En la década de los ochenta el polígono experimenta un cierto crecimiento atrayendo a empresas de mayor tamaño y de actividades más diversificadas, pero es en la década de los noventa cuando avanza su urbanización y grado de ocupación. Actualmente, los usos terciarios se van implantando en el polígono en coexistencia con los usos industriales, proceso común a casi todos los polígonos del municipio. La proximidad de áreas residenciales (en este caso pertenecientes a Villaviciosa de Odón en su mayoría) hace atractivos estos emplazamientos para empresas orientadas al público minorista y a la población en general, que encuentra en ellos ocio o comercio que antes no tenía.

La nave existente fue construida en 1975 y desde entonces formó parte de un conjunto edificatorio cuya construcción había comenzado unos años antes (en los primeros 70) en la parcela colindante (18-B). Dicho conjunto edificatorio, que abarcaba las dos

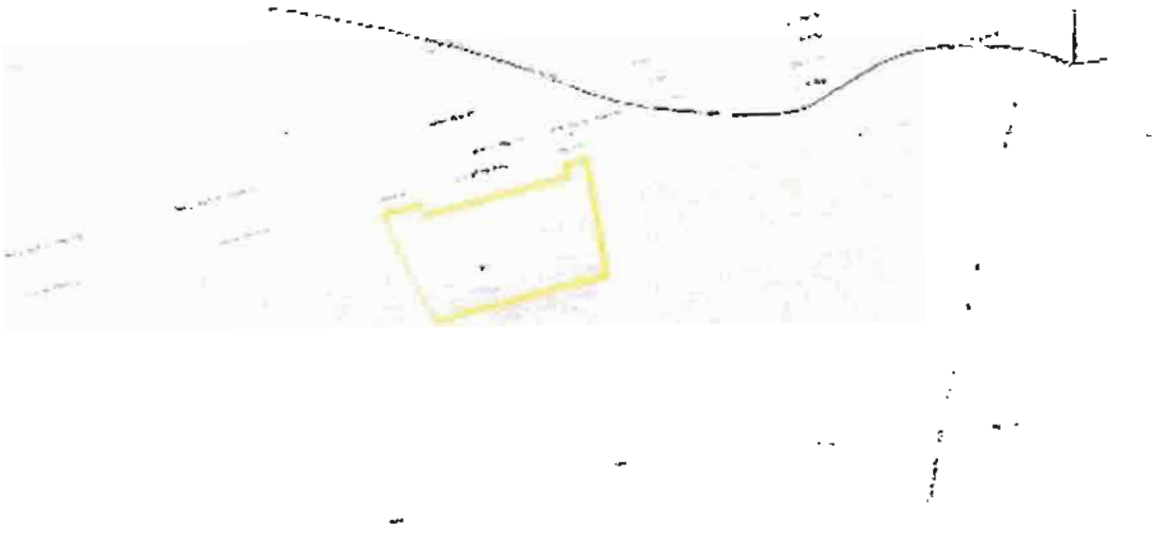
parcelas desde un inicio (nº 18-A y nº 18-B de la U.A. 1.1), estaba formado por ocho edificios industriales, de distintos tamaños y características, interconectados entre sí y destinados desde su construcción a la fabricación y venta de muebles. Esta ha sido la única actividad desarrollada en el ámbito a lo largo del tiempo y bajo varias marcas. Su nombre comercial más reciente fue "Tu Mueble".
En la actualidad la Propiedad está tramitando los permisos administrativos para la demolición del resto de naves y edificaciones que constituían el conjunto, tras la cual quedará únicamente la nave descrita de la parcela 18-A (C/ Plasencia 19).

Constan como antecedentes en el Ayuntamiento de Móstoles tres solicitudes de licencias: la primera, para la construcción de la nave industrial (de 1073) a nombre de Ambiente S.A. En 1975 se solicita licencia de actividad de complejo industrial para fabricación y venta de mobiliario a nombre de Ambiente S.A.. Y en 1987 se cambia el titular de dicha licencia a favor de Tatami S.A. Por tanto se constata, como se ha descrito antes, que desde la construcción de la nave este ha sido el único uso que ha tenido, y en concreto, este edificio ha sido siempre el de exposición. En la actualidad, aunque el negocio está en liquidación, se mantiene la actividad de exposición y venta de mobiliario en el edificio.

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 (Nomecalles), correspondientes a los vuelos disponibles de los años 1956, 1963, 1975, 1980, 1991, 1999, 2008, 2017 y 2023.

Se ha realizado un estudio de las fotografías aéreas del Polígono Las Nieves de Móstoles en la zona del ámbito del Plan Especial desde el año 1956 hasta el año 2023, escogiendo las más representativas de la evolución histórica del emplazamiento y alrededores en los últimos 67 años.

Ámbito del Plan Especial sobre plano callejero:



Ámbito del Plan Especial en cartografía de Comunidad de Madrid (1:2500)

Fotografía aérea de 1956:



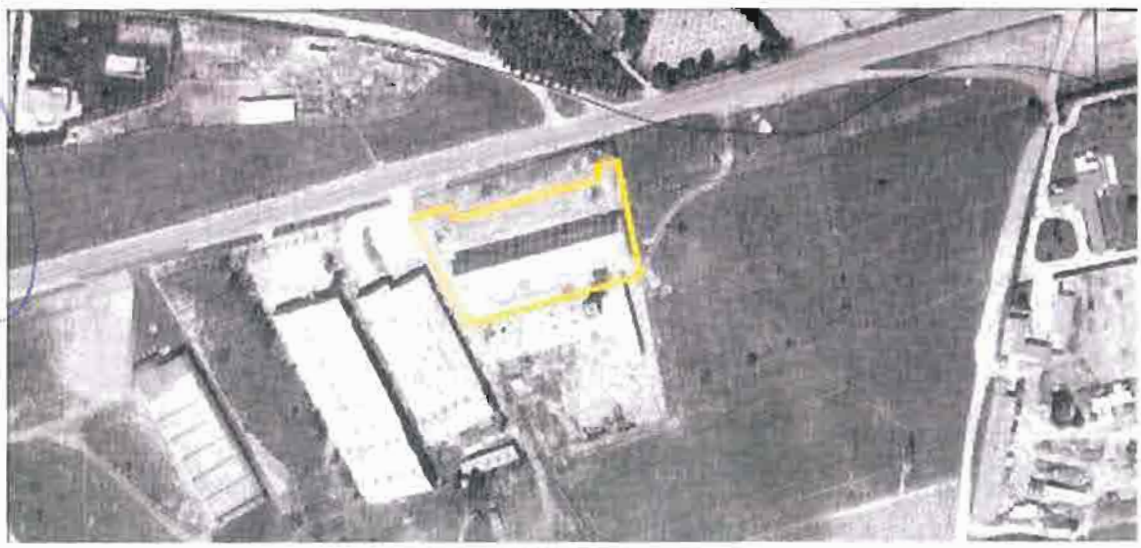
Fotografía aérea del año 1956 (Fuente: Comunidad de Madrid). En este año se puede apreciar como el ámbito queda fuera del límite urbano, como suelo rústico. No existe todavía el Polígono Industrial, y se aprecia el camino sobre el que en el futuro discurrirá la M-506. Escala 1:2500

Fotografía aérea de 1965:



Fotografía aérea del año 1965 (Fuente: Comunidad de Madrid). La situación es similar a la anterior, si bien ya existe una primitiva carretera sobre lo que será la M-506. Escala 1:2500

Fotografía aérea de 1975:



Fotografía aérea del año 1975 (Fuente: Comunidad de Madrid) Es la primera fecha en que se puede apreciar que la zona ya empieza a estar urbanizada Ya hay varias naves industriales construidas en la U.A. 1.1, y ya se ha construido o está en construcción el edifico actualmente existente en el ámbito del Plan Especial (construido en 1975). Escala 1.2500

Fotografía aérea de 1980:



Fotografía aérea del año 1980 (Fuente: Comunidad de Madrid). Se han edificado las naves restantes sobre la parcela 18-B. Se aprecia más urbanización en el entorno (M-506, accesos, etc). Esa agrupación de naves industriales es la U.A. 1.1. Escala 1:2500

Fotografía aérea de 1991:



Fotografía aérea del año 1991 (Fuente: Comunidad de Madrid). No se aprecian apenas cambios respecto dela situación anterior, más allá de algunos progresos en la urbanización de los viales próximos. No hay más edificaciones en el entorno. Escala 1:2500

Fotografía aérea de 1999:



Fotografía aérea del año 1999 (Fuente: Comunidad de Madrid). Es la primera fecha en que aparece el paso peatonal elevado delante del ámbito. No hay más edificación en Las Nieves pero sí más urbanización como la Calle Puerto Guadarrama y otras. La M-506 se ha desdoblado Escala 1:2500

Fotografía aérea de 2008:



Fotografía aérea del año 2008 (Fuente: Comunidad de Madrid). Se han construido las naves colindantes por el Este y ya fuera de la U.A. 1.1. y muchas de las de la calle Puerto Guadarrama. No hay ningún cambio en el ámbito del Plan Especial. Escale 1:2500

Fotografía aérea de 2017:



Fotografía aérea del año 2017 (Fuente: Comunidad de Madrid). No Hay apenas cambios respecto de la situación anterior en la zona y en el ámbito del Plan Especial. Escala 1:2500

Fotografía aérea de 2023:



Fotografía aérea del año 2023 (Fuente: Comunidad de Madrid). Este es el estado actual. Se ha edificado la parcela 13 de la U.A. 1.1 que permanecía vacante. Aparecen viviendas unifamiliares en el otro margen de la M-506. No hay ningún cambio en el ámbito del Plan Especial. Escala 1:2500

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

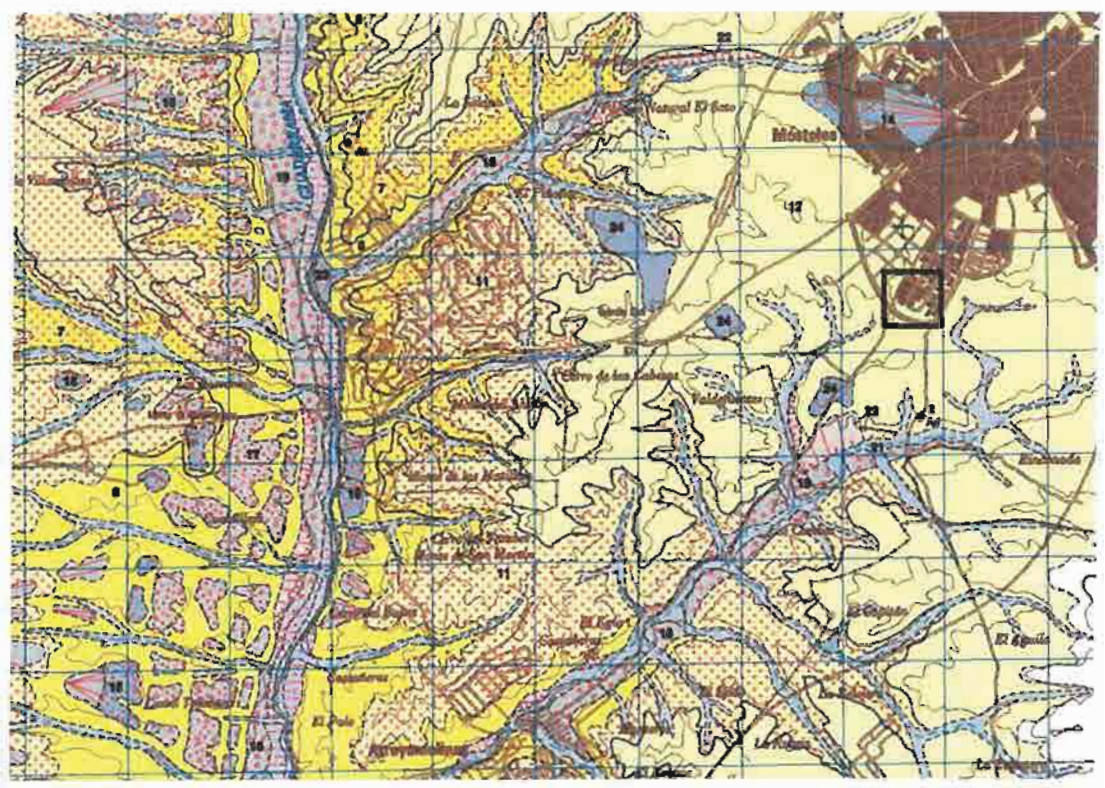
El ámbito del Plan Especial se encuentra ubicado en el Polígono Industrial Las Nieves, en el municipio de Móstoles.

Móstoles es un municipio perteneciente a la Comunidad de Madrid cuya población sobrepasa ligeramente los 200.000 habitantes. Es el segundo municipio más poblado de la Comunidad, tras Madrid capital. Se sitúa en el sur del área metropolitana de Madrid y se encuentra en el valle del río Guadarrama.

El Polígono Industrial Las Nieves es uno de los varios polígonos industriales que posee el municipio de Móstoles, situado en el extremo norte del municipio, a orillas de la M-506 y casi colindando con Villaviciosa de Odón.

- 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 existente (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 se ha observado 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 ha sido desde su origen hasta la actualidad espacio de exposición de mobiliario, no existiendo ningún elemento ni sustancia potencialmente contaminante que haya podido ser detectada.

Como ya se ha referido, y en base al testimonio del propietario y a los antecedentes que constan en el Ayuntamiento de Móstoles, la nave ha alojado una única actividad desde su construcción, ejercida esta por varias empresas titulares, que ha sido la de espacio de exposición y venta de mobiliario, como parte del conjunto edificatorio existente en las parcelas 18-A y 18-B destinado a fabricación y venta de muebles. Esta actividad no implica la manufactura de la madera ni la fabricación de componentes (epígrafes 20,10 y 20,20), y por tanto no está incluida como actividad potencialmente contaminante en 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", por lo que su dinámica no incluye la tenencia o manipulación de sustancias contaminantes para el suelo. Por ello, y porque no se han encontrado indicios de afecciones al suelo derivados de la actividad anteriormente desarrollada en el ámbito, se considera que no tiene por qué existir contaminación en los suelos del ámbito del Plan Especial.

Conclusiones

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

- En la nave existente en la parcela, destinada desde su construcción a la exposición y venta de muebles, ha tenido siempre por tanto una actividad que no está incluida entre las actividades incluidas en el Anexo I del "Real Decreto 9/2005, de 14 de enero de actividades potencialmente contaminantes del suelo". De hecho en dicha nave no se llevaban a cabo procesos industriales (que se realizaban en las naves contiguas de la finca 18-B) sino de exposición, como ya se ha descrito, ni era un lugar en el que se realizara almacenamientos de residuos y productos potencialmente contaminantes si los hubiera, etc. No hay ningún indicio visible en la parcela y la nave, o conocido referido a la actividad desarrollada, que puedan hacer pensar en una posible contaminación del suelo.

- El uso más antiguo del terreno o ámbito objeto del Plan Especial ha sido de terreno rústico, hasta los primeros años 70 en que comienza el proceso de urbanización de lo que será el polígono Las Nieves. En 1975 se construye la nave existente.
- Posteriormente, se ha ido produciendo una consolidación de la zona, tanto del propio Polígono Industrial Las Nieves, como del tejido residencial de Móstoles y de Villaviciosa de Odón que ha ido creciendo al otro lado de la M-506.
- 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 más antiguo del terreno, la situación actual del ámbito, la naturaleza de las actividades que se han desarrollado en la edificación a lo largo de su historia, y la inexistencia de huellas que impliquen una posible contaminación del suelo, **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 los artículos 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, o, en su caso, el art. 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

ANEXO 10. 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 LGTBifobia 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 Finca nº 18-A de la U.A. 1.1. C/ Plasencia nº 19 (Pol. Ind. Las Nieves) (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.

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 Las Nieves, en el que se emplaza la parcela cuyos usos autorizados se propone ampliar merced a este Plan Especial, es ya una antigua área industrial de la ciudad de Móstoles, y que acoge y ha acogido muchas industrias establecidas en el municipio. Se ha tratado por tanto, desde su creación en los primeros años 70, 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 un buen número de las establecidas en el polígono) 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:

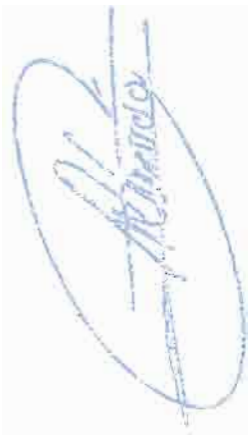
- La inserción de un uso terciario en el tejido industrial del polígono implica una permeación de este, un acercamiento y cosido con las áreas residenciales adyacentes. Es un uso que atrae a las familias y por tanto a niños y adolescentes, haciendo del polígono un espacio social y funcionalmente menos 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 el ámbito 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 muy próximas a entornos 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 11. 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 Finca nº 18-A de la U.A. 1.1 (calle Plasencia 19) de Móstoles como usos pormenorizados autorizados en edificio exclusivo los siguientes:

- Del uso genérico "estancia y residencia":
  - Hotelero
- Del uso genérico "abastecimiento y consumo":
  - Restaurantes
  - Comercial PC-3
- Centros de servicios en los que, además de todos los usos compatibles en edificio exclusivo que están autorizados por la ordenanza ZU-AE-1 y los que quedan autorizados por este Plan Especial, se autorizan en edificio exclusivo:
  - Pequeño y mediano comercio
  - 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 (Finca nº 18-A de la U.A. 1.1 (calle Plasencia 19), Móstoles): 3591.94 m2

- Superficie construida preexistente en el ámbito: 1993 m2 (según escrituras)

Edificabilidad en función de los usos propuestos:

Usos compatibles en edificio exclusivo que quedan autorizados por el presente Plan Especial:	*Edificabilidad*	*Superficie máxima edificable:*	*Superficie edificable lucrativa*	*Superficie actual edificada*
- Del uso genérico "Estancia y Residencia": • Hotelero	0 642 m2/m2	2306.03 m2	2306.03 m2	1993.00 m2
- Del uso genérico "Abastecimiento y Consumo": • Hostelería y ocio • Pequeño y mediano comercio	0,384 m2/m2 0,384 m2/m2	1379.30 m2 1379.30 m2	1379.30 m2 1379.30 m2	(*)1993.00 m2 (*)1993.00 m2

Nota 1: En el caso de implantación en la parcela del uso "Hostelería y Ocio" o del uso "Pequeño y Mediano Comercio", la superficie edificada existente actualmente (1993 m2 según escrituras) excede la superficie máxima edificable permitida (1379.30 m2). En dichos casos, dicha superficie edificada deberá ser reducida hasta el límite permitido.

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.

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-AE1.



- 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 = 787.06 €

  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 si 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). Actualmente el IBI se está aplicando a la totalidad de los inmuebles de la parcela catastral 6074916VK2667S0001FF, que como hemos visto incluye la finca 18-A (objeto de este Plan Especial) y la finca 18-B (colindante con la anterior). Para esta estimación del incremento de IBI se van a considerar los datos de la carta de pago del I.B.I. de 2024, y se va a calcular proporcionalmente el valor catastral del suelo y el valor catastral de la construcción en función de los datos de escrituras y de la siguiente forma:



- Total sup. suelo parcelas 18-A + 18-B (escrituras): 7818.88 m2
- Total sup. suelo parcela 18-A: 3591.94 m2
- Total sup. construcciones parcelas 18-A + 18-B: 4282.56 m2
- Total sup. construcciones parcela 18-A: 1993 m2

- Valor catastral suelo 18-A + 18-B: 1079046.80 €
- Valor catastral suelo 18-A: 495706.72 €
- Valor catastral construcciones parcelas 18-A+18-B: 1457385.02 €
- Valor catastral construcciones parcela 18-A: 678231.79 €

Esta estimación daría un valor catastral total actual para la parcela 18-A de 1173938.51 € (para el uso comercial actual).

Se ha hecho una estimación de la variación en la cuantía del IBI que puede suponer el cambio de uso comercial actual a uso Hotelero en la parcela. Si bien el cambio a uso hotelero implica una reducción en el coeficiente de edificabilidad de la parcela debido a la homogeneización del uso, se ha considerado un uso hotelero que consuma toda la edificabilidad de la parcela para este uso, comparado con el uso productivo anterior implantado en el edificio existente.

- Uso venta de mobiliario: sup. Const.: 1993 m2

- Uso hotelero: sup. Const.: 2306 m2

El valor catastral de las construciones con uso hotelero, modalidad 7.1.1 será un 5% superior al IBI con uso comercial en edificio exclusivo 4.2.2 (cuadro e coeficientes del valor de las construcciones del RD 1020/1993) más el aumento correspondiente por pasar de una superficie construida de 1993 a 2306 m2..

- Valor catastral construcciones uso comercial: 678231.79 €
- Valor catastral construcciones uso hotelero: 678231.79 x 2306/1993 x 1.05 = 823985.26 €

El tipo de gravamen es 0.54% y no hay bonificaciones. Con estos datos tenemos en resumen:

- Valor catastral total (uso comercial) parcela 18-A: 495706.72 € + 678231.79 € = 1173938.51 €
- Valor catastral total (uso hotelero) parcela 18-A: 495706.72 € + 823985.26 € = 1319691.98 €



Cuota actual parcela 18-A: 1173938.51 x 0.54/100 = 6339.27 €

Cuota futura parcela 18-A: 1319691.98 x 0.54/100 = 7126.33 €

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 787.06 €.

- <u>Impuesto de Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica = 0 €</u>

Se ha estimado que el nuevo establecimiento terciario vaya a suponer dos vehículos vinculados a la actividad, uno tipo furgoneta y otro tipo turismo. De acuerdo con lo que establece la Ordenanza Fiscal 2024 Reguladora del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica del Ayto. de Móstoles, los vehículos asociados a la nueva actividad suponen un ingreso en concepto de ICVTM de: 2 x 62.60 € = 125.20 €. Si tenemos en cuenta que la nueva actividad sustituirá a la actual (exposición y venta de muebles) y que esta tiene asociados un par de vehículos de las mismas características, resulta que el cambio de uso 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 Plasencia. La zona natural de aparcamiento es en el retranqueo respecto a dicha calle y ahora, probablemente en el retranqueo trasero. 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 (hotelera 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 apercibir 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) = 103508 €

  Se han considerado dos obras y sus correspondientes ICIO:

  - Acondicionamiento y reforma del edificio existente (1993 m2 construidos, a 1000 €/m2 de media)
  - Ampliación del edificio existente (313 m2 construidos a 1900 €/m2 de media)

  Se han estimado los costes para el cambio de uso a hotelero por ser el más probable en un futuro inmediato entre los usos propuestos en este P.E.

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: 1993000 €

ICIO acondicionamiento y reforma: 79720 €

Coste obra nueva: 594700 €

ICIO obra nueva: 23788 €

Por lo que los ICIO correspondientes tendrán un importe total de 103508 €.

- Tasa de Licencia de Obras = 69350.36 €

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: 1993000 €

Tasa licencia acondicionamiento y reforma: 53412.40 €

Coste obra nueva: 594700 €

Tasa licencia obra nueva: 15937.96 €

Por lo que dicha tasa tendrá un importe total de 69350.36 €.



- Tasa por Licencia de Apertura = 3945.83 €

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 m2): 1800 + 0.45 x (2306 – 500) = 2612.70 €

Por potencia instalada (de 100 a 250 Kw): 933.13 €

Por evaluación ambiental: 400 €

Total: 3945.83 €

- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana = 89227.21 €

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 se desconoce si el promotor del Plan Especial venderá el terreno o lo arrendará, 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.

Dado que existe un edificio construido en la parcela, se ha considerado que, caso de producirse, el inmueble transmitido será el suelo más el edifico existente en él. 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 integra a liquidar* ante el ayuntamiento correspondiente. En este caso:

- Fecha de adquisición: 1999
- Fecha de transmisión: 2024
- Nº de años: 25
- Valor catastral del suelo (finca 18-A): 495706.72 € (cálculo realizado en apartado incremento del I.B.I.)
- Incremento valor: máx. 60%
- Base imponible: 297424.03 €
- Reducción art. 107.3: 0%
- Tipo gravamen: 30%
- Cuota líquida: 89227.21 €

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 Espacial y en la viabilidad y sostenibilidad económica del mismo.

3.3.1. Ingresos y Gastos Periódicos (anuales):

A. Ingresos:

- IBI: 787.06 €
- ICVTM: 0 €
- Tasa Vados: 0 €
- TOTAL: 787.06 €

B. Gastos:

- Costes Mantenimiento: 0 €
- TOTAL: 0 €

C. Ingresos - Gastos: 787.06 – 0 = **+787.06 €**

3.3.2. Ingresos y Gastos No Periódicos (de una sola vez):

A. Ingresos:

- Incremento Patrimonial: 0 €
- ICIO: 103508 €
- Tasas Licencias de Obra: 69350.36 €
- T. Licencias de Apertura: 3945.83 €
- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana: 89227.21 €
- TOTAL: 266031.40 €

B. Gastos:

- Urbanización: 0 €
- Edificación de equipamientos: 0 €
- TOTAL: 0 €

C. Ingresos - Gastos: 266031.40 - 0 = **+266031.40 €** (caso de no producirse la enajenación del inmueble, el balance quedaría en +176804.19 €)

- **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 la Finca nº 18-A de la U.A. 1.1 de Móstoles (C/ Plasencia 19).

Se deduce de las estimaciones económicas un efecto positivo, tanto en el balance anual, con un resultado positivo de +787.06 €/año, como en el balance no periódico, con unos ingresos netos totales no recurrentes de +266031.40 € (caso de producirse la venta del inmueble por parte del propietario), o de +176804.19 (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 la Finca nº 18-A de la U.A. 1.1 de Móstoles (C/ Plasencia 19).

Madrid, Noviembre de 2024

Fdo. El Arquitecto, **Fdo. El Promotor,**

PINA ARENAS
JUAN JOSE -

Juan José Pina Arenas, col.10.012 **José María Madrid Herranz,**
en representación de Mahesuri, S.A.



ANEXO 12. 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 remite 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 la Finca nº 18-A de la U.A. 1.1 de Móstoles (calle Plasencia 19, Pol. Ind. Las Nieves). 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 el uso y 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 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 Avenida de las Nieves y de Calle Puerto Cruz Verde 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 13. 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 analizar la compatibilidad con las actividades del entorno. Por esta razón se redacta el presente Plan Especial, cuyo ámbito territorial se limita a la parcela nº 18-A de la U.A. 1.1 e Móstoles (C/ Plasencia 19, Pol. Ind. Las Nieves), y en el que se propone la autorización de los usos terciarios siguientes:

- Del uso genérico "estancia y residencia":

- Hotelero
- Del uso genérico "abastecimiento y consumo":
  - Restaurante
  - Comercial PC-3
- Centros de servicios en los que, además de los usos ya autorizados, se autorizan en edificio exclusivo:
  - Pequeño y mediano comercio
  - 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 una única

parcela privada que ya cuenta 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 14. 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-AE-1, que es la que rige en el Polígono Industrial Las Nieves en la zona e esta parcela. Sin embargo, dicha ordenanza autoriza en esta localización, aparte del uso industrial, una serie de usos terciarios compatibles en edificio exclusivo. Para algunos 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 homogeinización 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 urbana (Finca nº 18-A de la U.A. 1.1 de Móstoles. C/ Plasencia 19, Pol. Ind. Las Nieves) 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.

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 17.20 m3/día en el caso más desfavorable, que es el uso industrial, ya que la edificabilidad es mayor para estos usos. 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. La dotación es de 8 l/m2 día, y el coeficiente de retorno de 0.855. Por tanto el único parámetro que varía en el cálculo es la superficie edificable. La superficie edificable máxima para uso industrial es de 2514.36 m2, mientras que la superficie edificable para uso hotelero es de 2306.03 m2, y para otros usos terciarios es de 1379.30 m3. Por tanto el vertido de aguas residuales generado en el ámbito es de 17.20 m3/día para usos industriales en las naves, de 15.77 m3/día para uso hotelero, y de 9.42 m3/día para el esto de 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, sino que se reduce.**

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 las parcelas 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.

ANEXO 15. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 3/1991, DE 7 DE MARZO, DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID (DECRETO 29/1993)

La carretera M-506 forma parte de la red principal de carreteras de la Comunidad de Madrid. Se trata de una **carretera multicarril** que no tiene consideración de autovía y que fue desdoblada en los años 90. Cuenta con dos carriles en cada sentido separados por una mediana de hormigón, y sendas vías de servicio, una en cada lateral de la carretera.

De acuerdo con la legislación autonómica de aplicación (**Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid**):

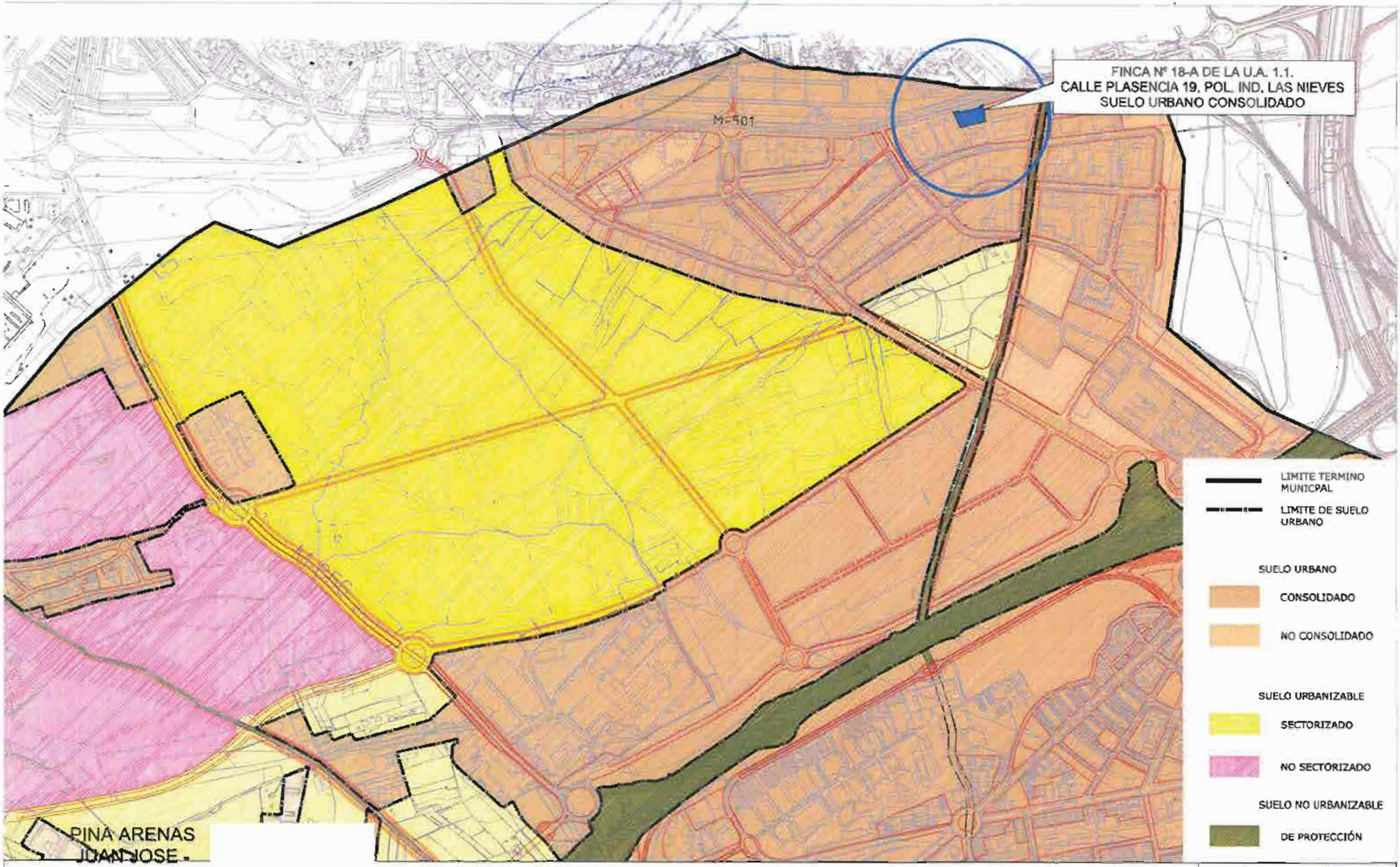
- **La vía o calzada de servicio no forma parte de la carretera sino que es considerada un elemento funcional de esta**, es decir, es un elemento distinto a la propia carretera y por tanto no incluido en esta. Art. 75.1 del Reglamento de Carreteras: "*Se consideran elementos funcionales de las carreteras (...), calzadas de servicio y cualquier otra instalación vinculada permanentemente al servicio de la carretera*".
- En el art. 72 del Reglamento de la Ley de carreteras de la Comunidad de Madrid (Decreto 29/1993) determina que "*a los efectos de construcción de la carretera y protección del dominio público viario, se establecen las siguientes zonas: de dominio público y de protección*".

  Las calzadas de servicio se incluyen dentro del dominio público, pero en el caso de suelo urbano, el art. 30.1 de la Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid establece: "*En los tramos de carreteras que discurran por suelo urbano consolidado, será de dominio público la franja de terreno existente hasta las alineaciones que fije el planeamiento*". Por tanto, ese será el límite exterior de la zona de dominio público: la nueva alineación de la parcela, que establece el P.G.O.U.-2009 y que se concreta en el presente Plan Especial.
- En el caso de la zona de protección, el artículo 31.1 dispone que «*se establecerá una zona de protección a ambas márgenes de cada carretera, delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, a una distancia de 50 metros en autopistas y autovías, 25 metros en las carreteras integradas en la red principal y 15 metros en el resto de las redes de la Comunidad de Madrid, medidos desde la arista exterior de la explanación*»

- La ley no dispone que la franja de protección se mida a partir de la calzada de servicio (como sí hace en el caso de la franja de dominio público), sino desde la carretera principal. Por tanto, la existencia de vías de servicio adyacentes a la carretera no cambia desde dónde se mide la zona de protección, ya que la vía de servicio no forma parte de la carretera sino que es un elemento funcional anexo (art. 75.1 del Reglamento de Carreteras. **La zona de protección se mide desde la carretera principal.**
- El art. 30.1 de la Ley 3/91 de Carreteras CAM define: "*La arista exterior de la explanación es la intersección de talud de desmonte del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural*". El art. 73 del Reglamento de Carreteras CAM aclara: "*Donde el terreno natural adyacente esté al mismo nivel que la carretera, la arista exterior de la explanación será el borde exterior de la cuneta*". La Ley estatal de Carreteras (Ley 37/2015), que únicamente tiene carácter supletorio respecto de la legislación autonómica, es más clara con estos conceptos en su art. 29.2: "*En el caso de tramos urbanos y travesías en los que exista encintado de bordillos separando la plataforma de los acerados, zonas ajardinadas o medianas, la arista exterior de la explanación coincidirá con la arista del bordillo más cercana a la vía más exterior de la Red de Carreteras*".
- En definitiva, **la zona de protección estará formada por una franja de 25 metros medida desde el bordillo interior del parterre que separa los carriles principales de la M-506 y la vía de servicio.**

La edificación existente en el interior de la parcela objeto de este Plan Especial se encuentra a más de 25 metros de la M-506, y por tanto fuera de la zona de protección (ver planos).

PLANOS:



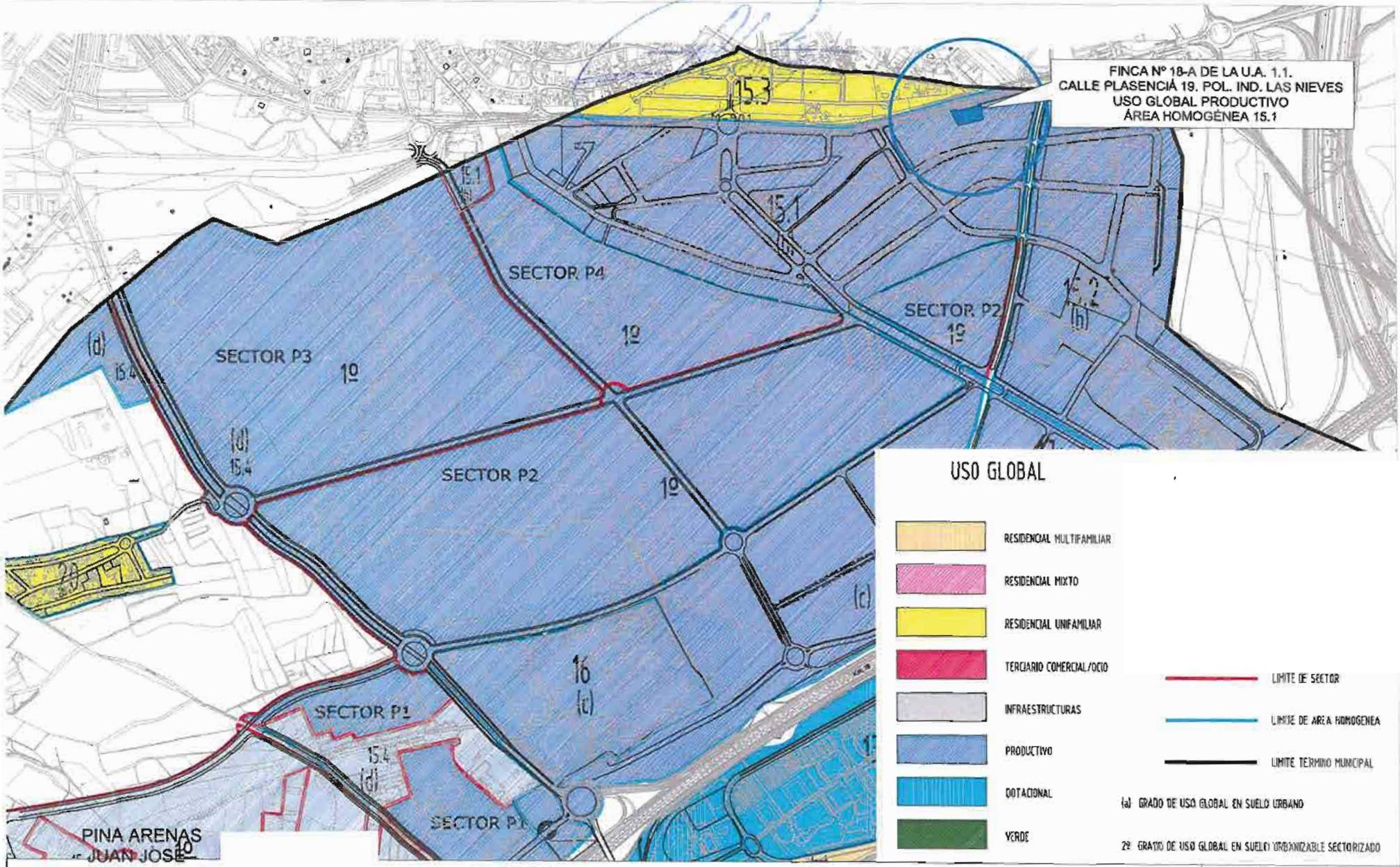
SITUACIÓN SOBRE PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL P.G.O.U.

arquitectura q-aner

Arquitecto: Juan José Pina Arenas, colegiado nº 10.012	Promotor: Mahesuri S.A.	escala 1/10000	NOV 2024

PLAN ESPECIAL en Finca nº 18-A de la U.A. 1.1. Calle Plasencia nº 19. Pol. Ind. Las Nieves. Móstoles (Madrid 28935)

01



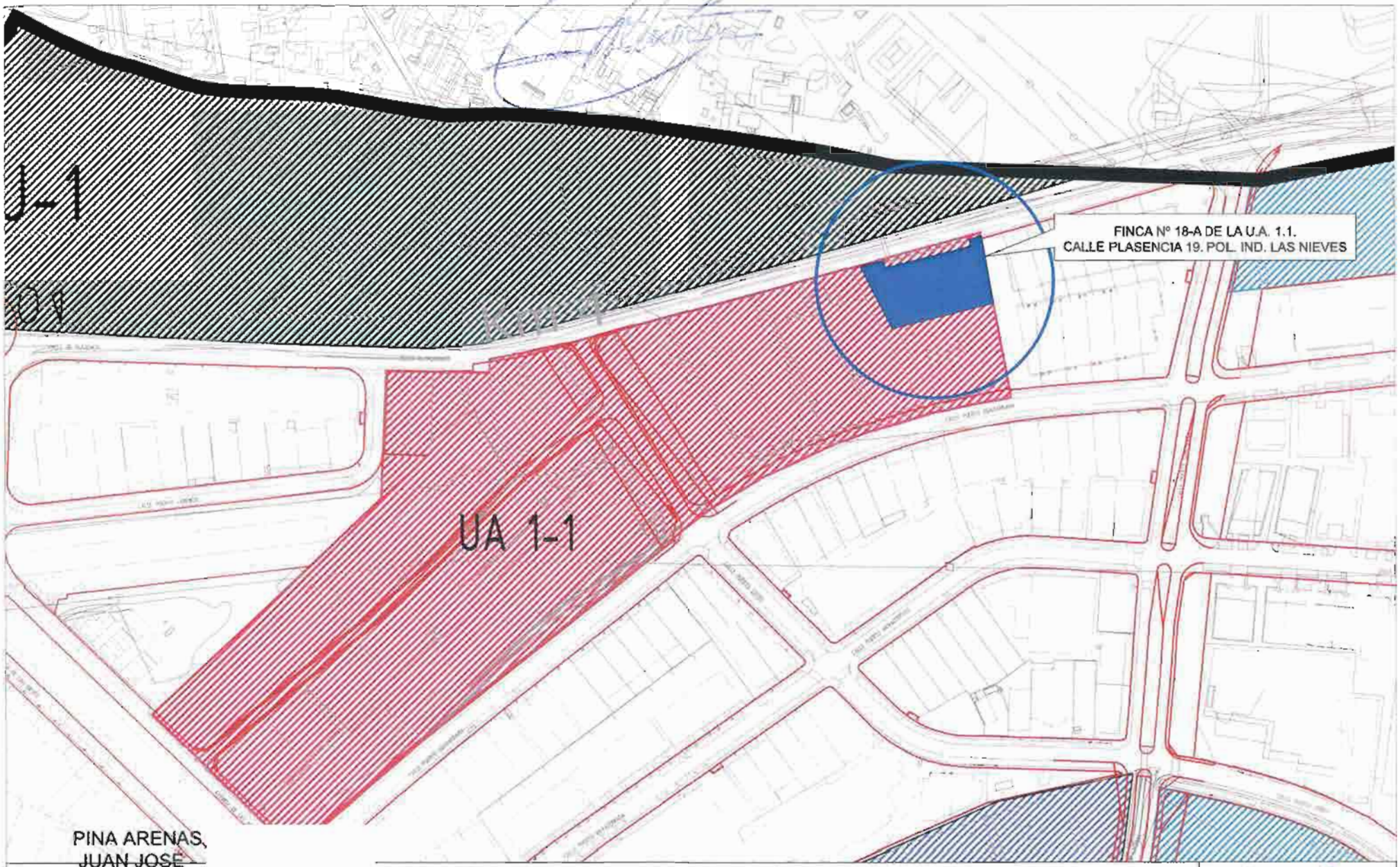
SITUACIÓN SOBRE PLANO DE USOS GLOBALES Y ÁREAS HOMOGÉNEAS DEL P.G.O.U.

arquitectura Q-aner

Arquitecto: Juan José Pina Arenas, colegiado nº 10.012	Promotor: Mahesuri S.A.	escala 1/10000	NOV 2024

PLAN ESPECIAL en Finca nº 18-A de la U.A. 1.1. Calle Plasencia nº 19. Pol. Ind. Las Nieves. Móstoles (Madrid 28935)

02

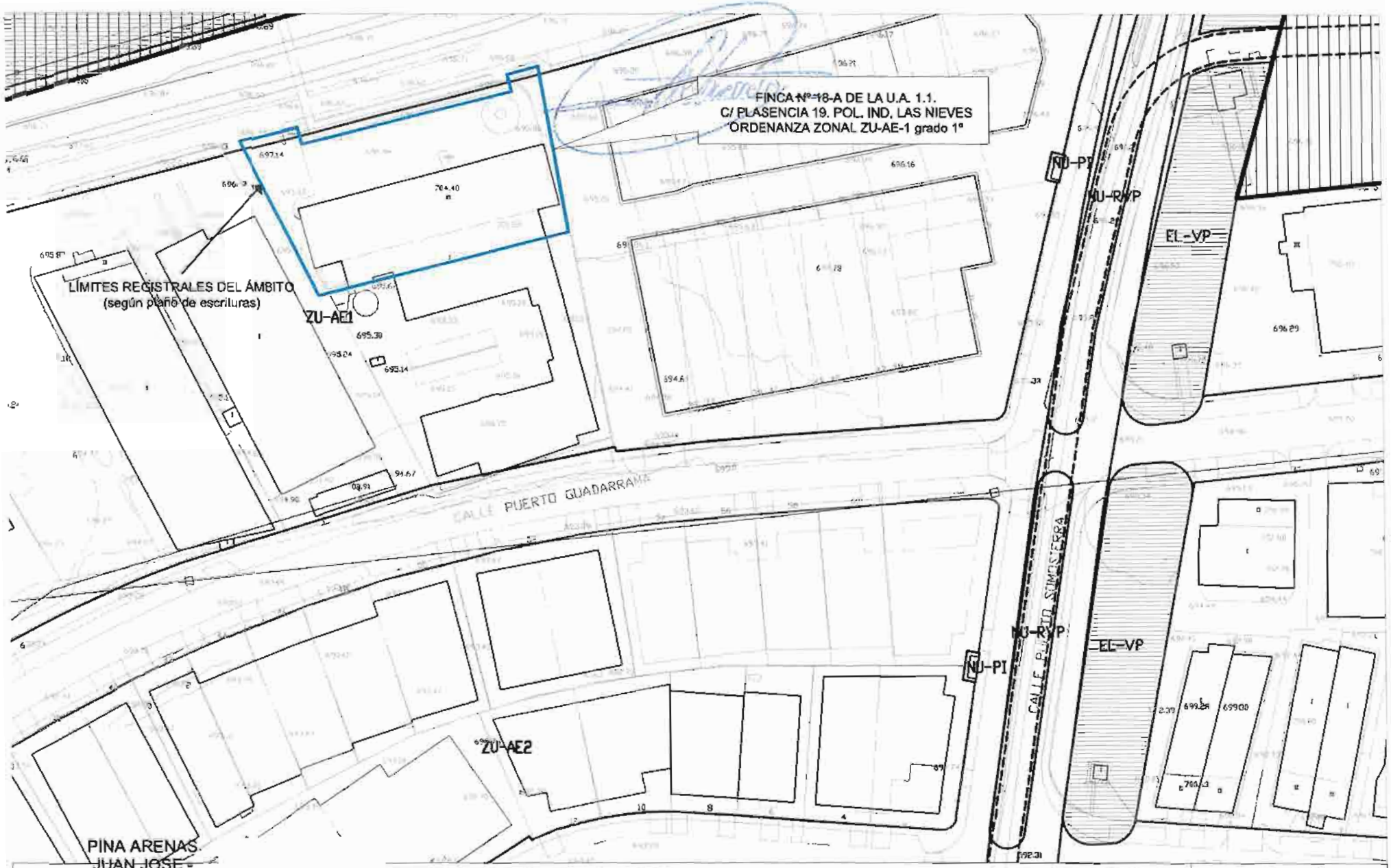


PINA ARENAS,
JUAN JOSÉ

SITUACIÓN EN LA U.A. 1.1 (SOBRE PLANO 7 DEL P.G.O.U.) | arquitectura Q-ener

Arquitecto: Juan José Pina Arenas, colegiado nº 10.012	Promotor: Mahesuri S.A.	escala 1/2500	NOV 2024	03

PLAN ESPECIAL en Finca nº 18-A de la U.A. 1.1. Calle Plasencia nº 19. Pol. Ind. Las Nieves. Móstoles (Madrid 28935)



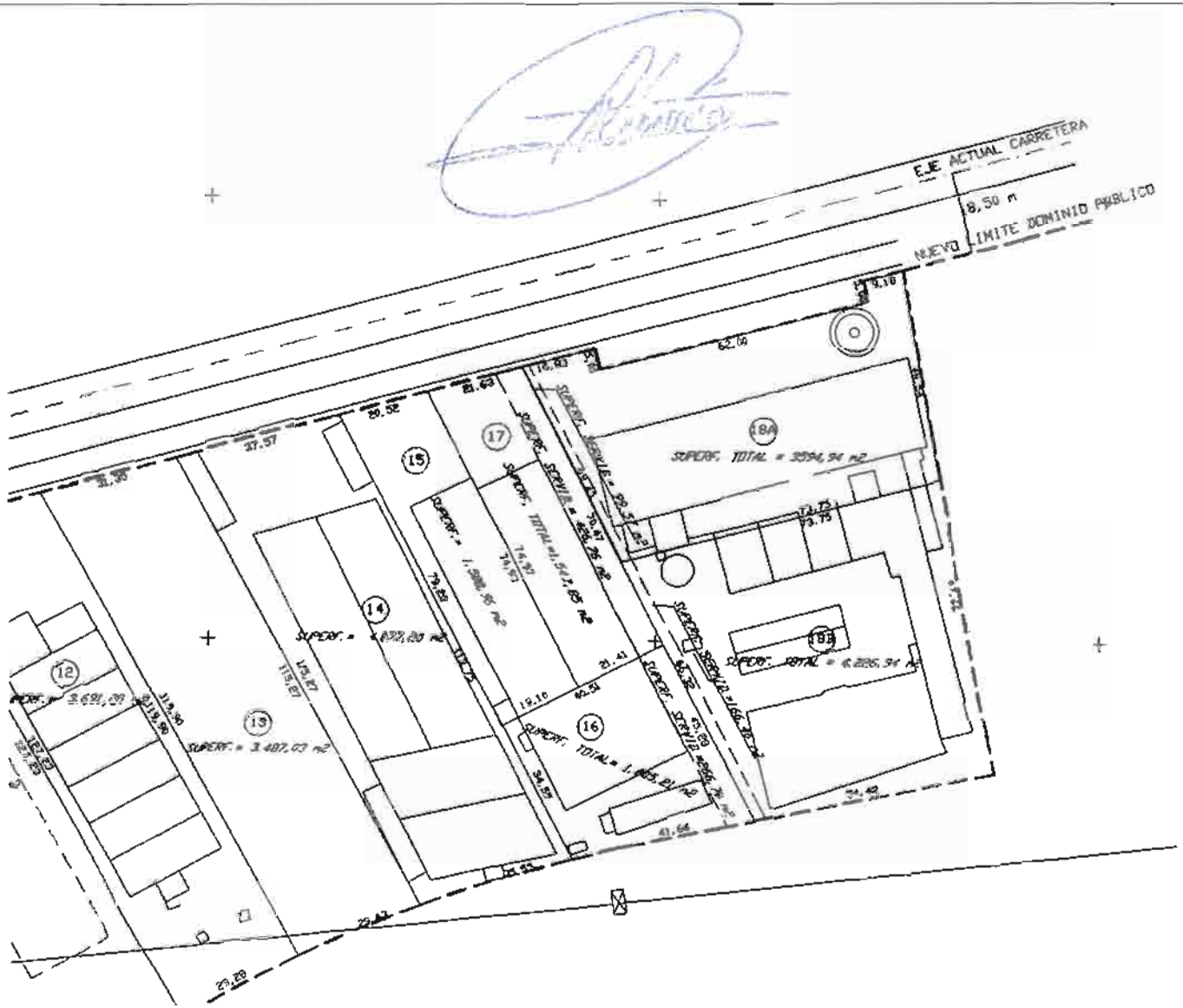
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Y ALINEACIONES SEGÚN P.G.O.U. (PLANO 9 HOJA 6)

arquitectura Q-gner

Arquitecto: Juan José Pina Arenas, colegiado nº 10.012	Promotor: Mahesuri S.A.	escala 1/1000	NOV 2024

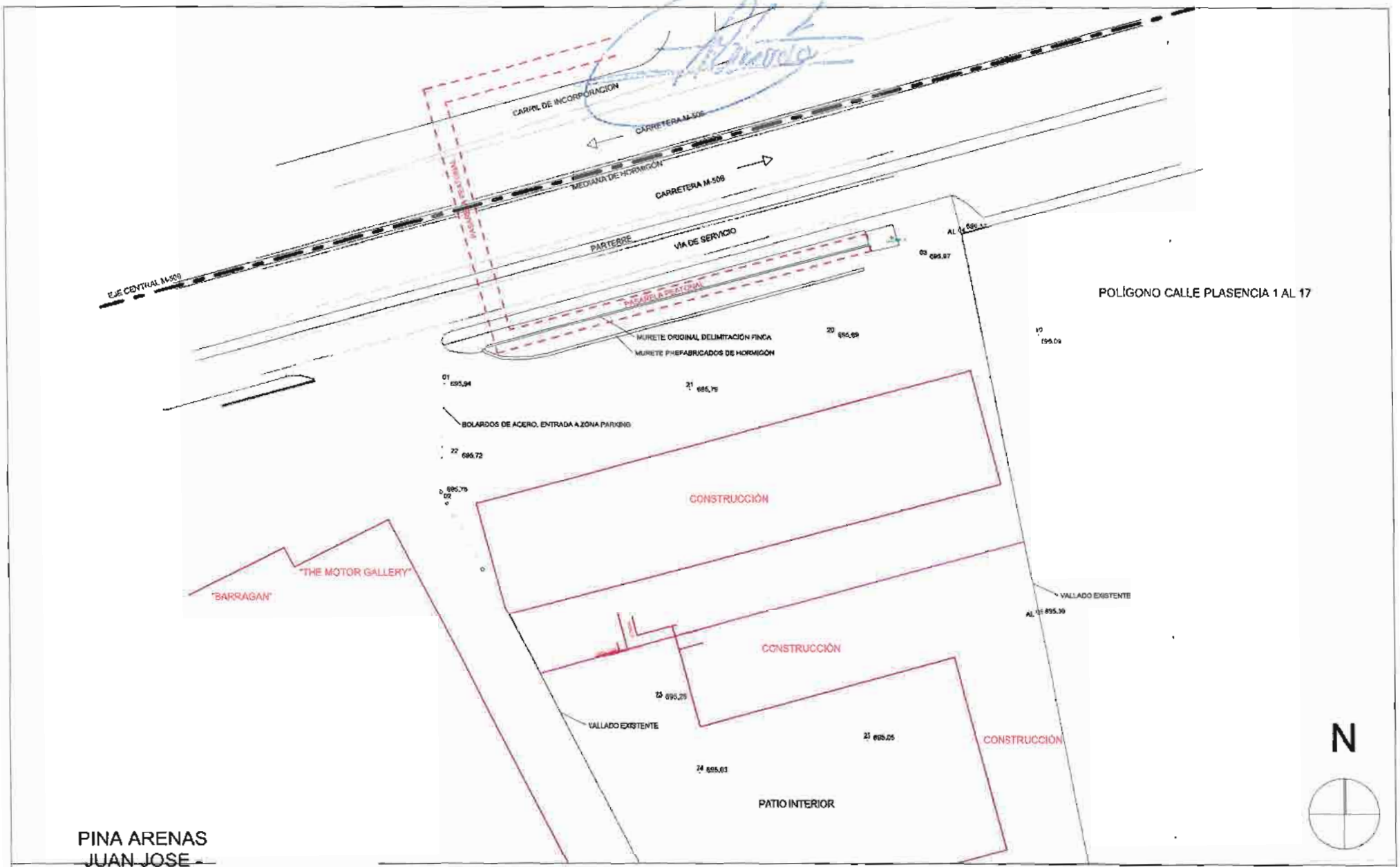
PLAN ESPECIAL en Finca nº 18-A de la U.A. 1.1. Calle Plasencia nº 19. Pol. Ind. Las Nieves. Móstoles (Madrid 28935)

04



PINA ARENAS
JUAN JOSE

PLANO DE DESLINDE DE PARCELAS INCLUIDO EN LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA			arquitectura Q-ener
Arquitecto: Juan José Pina Arenas, colegiado nº 10.012	Promotor: Mahesun S.A.	escala 1/1000	NOV 2024
PLAN ESPECIAL en Finca nº 18-A de la U.A. 1.1. Calle Plasencia nº 19. Pol. ind. Las Nieves. Móstoles (Madrid 28935)			**05**



PINA ARENAS
JUAN JOSE -

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LAS FINCAS 18-A Y 18-B

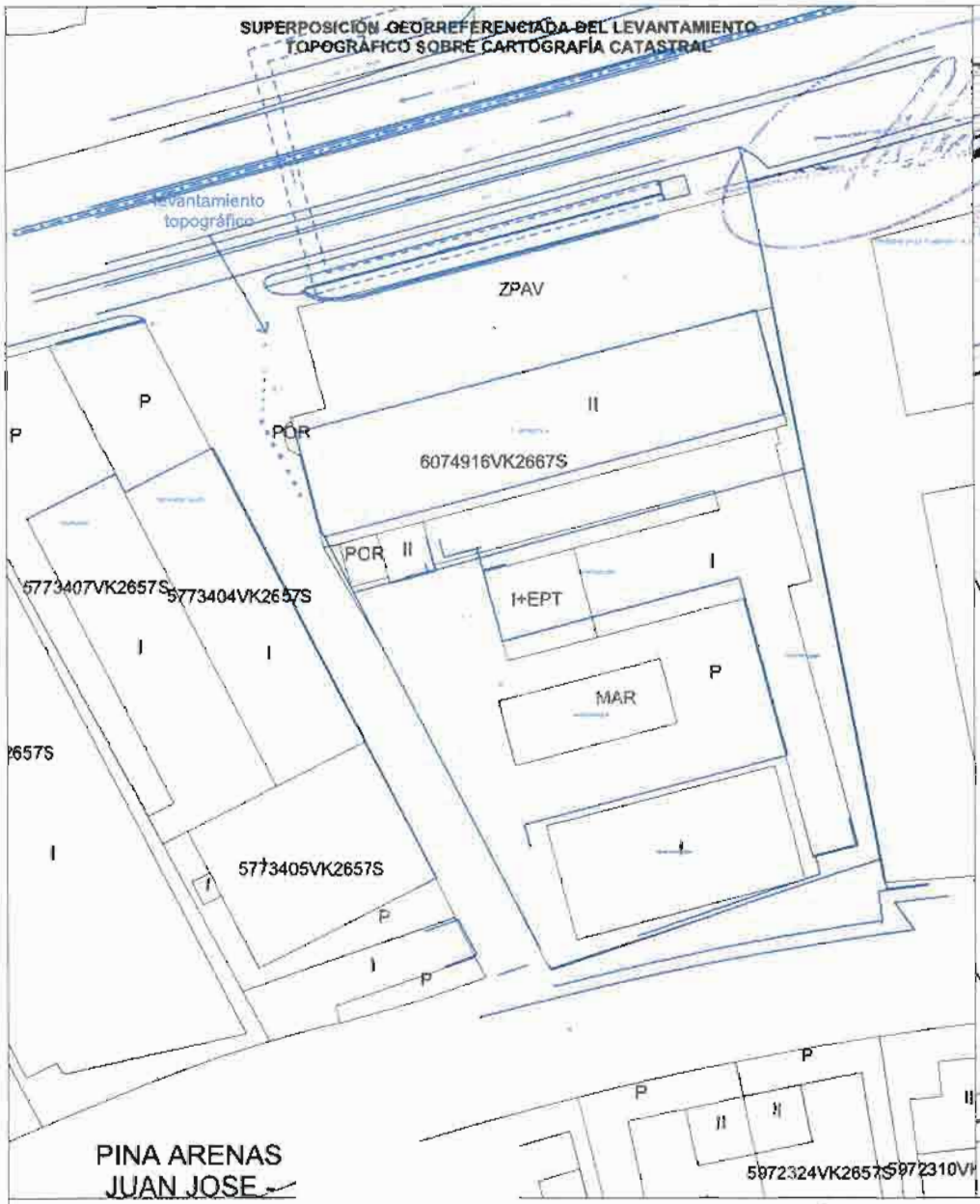
arquitectura Q-ener

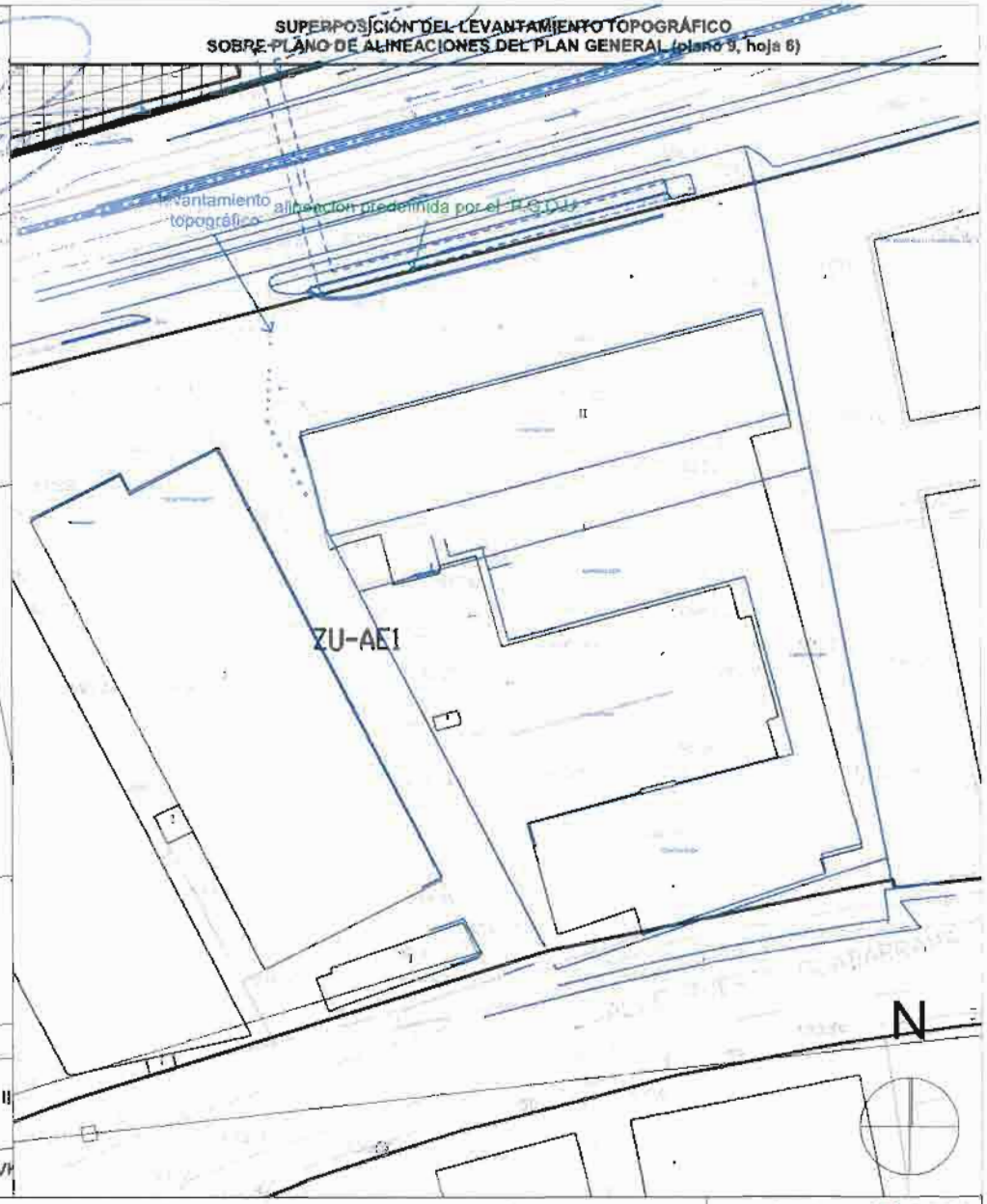
Arquitecto: Juan José Pina Arenas, colegiado nº 10.012	Promotor: Mahesuri S.A.	escala 1/500	NOV 2024	06

PLAN ESPECIAL en Finca nº 18-A de la U.A. 1.1. Calle Plasencia nº 19. Pol. Ind. Las Nieves. Móstoles (Madrid 28935)

183

237





SUPERPOSICIÓN DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL Y CARTOGRAFÍA DEL P.G.O.U.

arquitectura Q-gner

Arquitecto: Juan José Pina Arenas, colegiado nº 10.012 | Promotor: Mahesuri S.A. | escala 1/750 | NOV 2024

PLAN ESPECIAL en Finca nº 18-A de la U.A. 1.1. Calle Plasencia nº 19. Pol. Ind. Las Nieves. Móstoles (Madrid 28935)

07

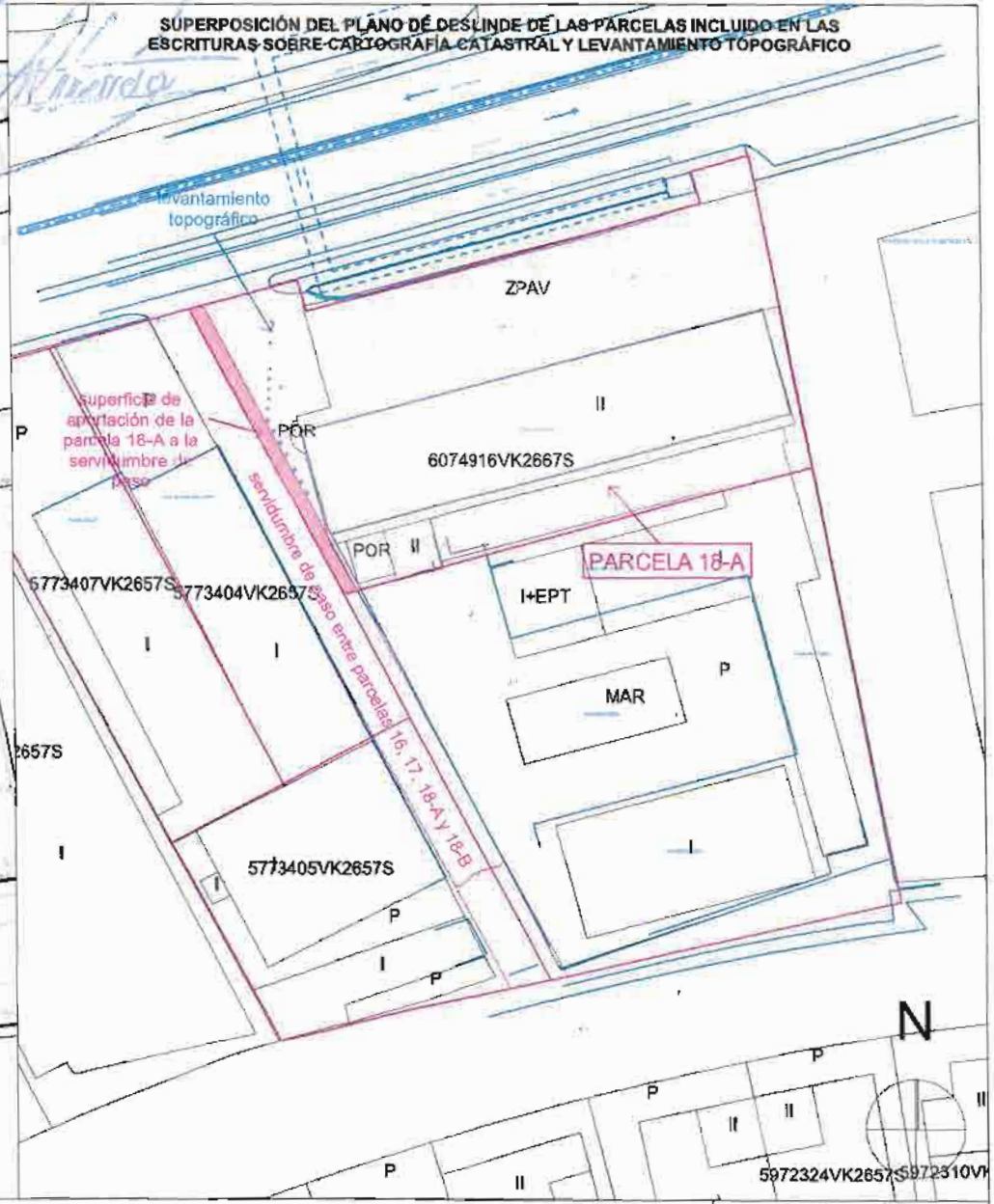
481

242

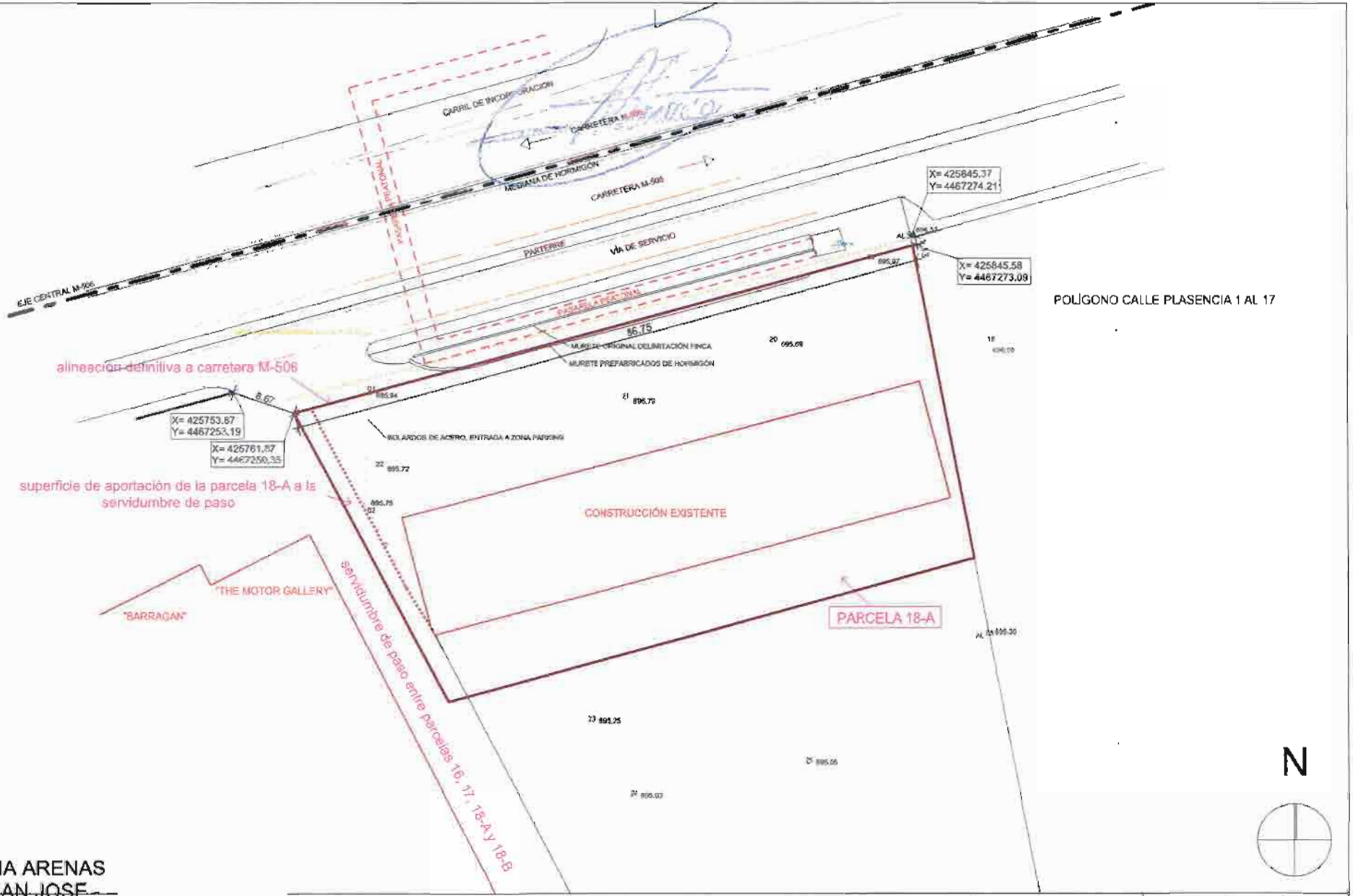
SUPERPOSICIÓN DEL PLANO DE DESLINDE DE LAS PARCELAS INCLUIDO EN LAS ESCRITURAS SOBRE PLANO DE ALINEACIONES DEL PLAN GENERAL



SUPERPOSICIÓN DEL PLANO DE DESLINDE DE LAS PARCELAS INCLUIDO EN LAS ESCRITURAS SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL Y LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO



SICI	**DESLINDES DE LAS ESCRITURAS SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL Y CARTOGRAFÍA DEL P.G.O.U.**		arquitectura Q-ener
Arquitecto: Juan José Pina Arenas, colegiado nº 10.012	Promotor: Mahesuri S.A.	escala 1/750	NOV 2024
PLAN ESPECIAL en Finca nº 18-A de la U.A. 1.1. Calle Plasencia nº 19. Pol. Ind. Las Nieves. Móstoles (Madrid 28935)			**08**



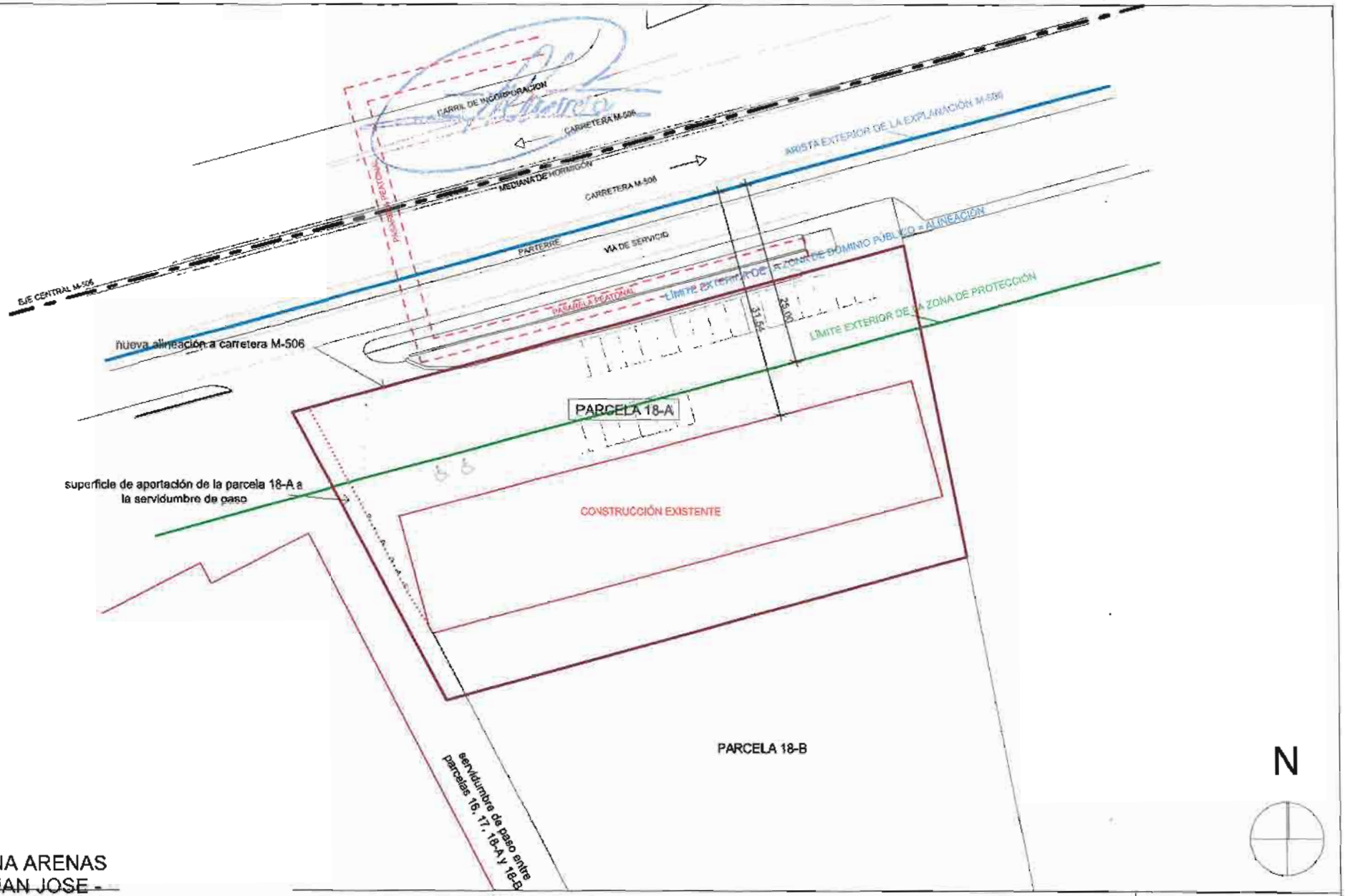
PINA ARENAS
JUAN JOSE

PARCELA FINAL 18-A CON DESLINDE GEORREFRENCIADO DE LA NUEVA ALINEACIÓN A CARRETERA

arquitectura Q-ener

Arquitecto: Juan José Pina Arenas, colegiado nº 10.012	Promotor: Mahesuri S.A.	escala 1/500	NOV 2024	09

PLAN ESPECIAL en Finca nº 18-A de la U.A. 1.1. Calle Plasencia nº 19. Pol. Ind. Las Nieves. Móstoles (Madrid 28935)



PINA ARENAS
JUAN JOSE -

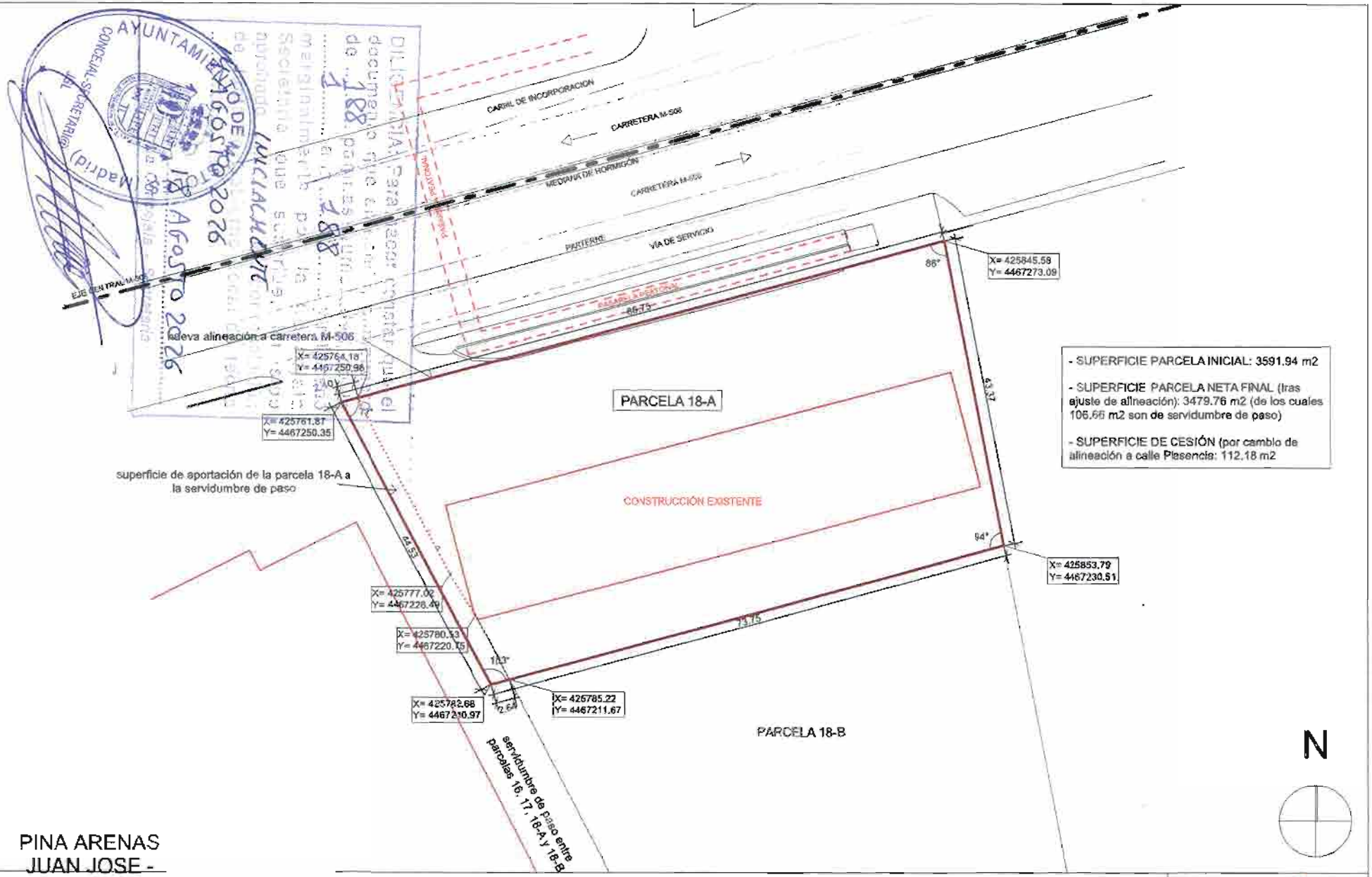
JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE CARRETERAS. APARCAMIENTO

arquitectura e-ner

Arquitecto: Juan José Pina Arenas, colegiado nº 10.012	Promotor: Mahesuri S.A.	escala 1/500	NOV 2024

PLAN ESPECIAL en Finca nº 18-A de la U.A. 1.1. Calle Plasencia nº 19. Pol. Ind. Las Nieves. Móstoles (Madrid 28935)

10



PINA ARENAS
JUAN JOSE -

DESLINDE GEORREFERENCIADO DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL (PARCELA NETA FINAL)

arquitectura e-gner

Arquitecto: Juan José Pina Arenas, colegiado nº 10.012	Promotor: Mahesuri S.A.	escala 1/500	NOV 2024

PLAN ESPECIAL en Finca nº 18-A de la U.A. 1.1. Calle Plasencia nº 19. Pol. Ind. Las Nieves. Móstoles (Madrid 28935)

11