

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

en la parcela de Antigua Carretera de
Extremadura (N-V) nº 79 (Subparcela A),
Móstoles (Madrid 28935)

Promotores: COMPAÑÍA AGRÍCOLA DE TRANSFORMACIÓN VALDEFUENTES
S.L., INVERVITAL 2004 S.L. y KAULA CAPITAL S.L.

Arquitecto: Juan José Pina Arenas

Fecha: Noviembre 2022 *(versión modificada en respuesta a requerimiento municipal)*



Doc. APROBACION INICIAL.
RES. 18929-18946 - mayo 2026
PU13/2022



MEMORIA

**APORTACIONES AL PLAN ESPECIAL DE ANTIGUA
CARRETERA DE EXTREMADURA (N-V) nº 79, SUBPARCELA A
(MÓSTOLES)**

**EN RESPUESTA AL REQUERIMIENTO MUNICIPAL CON
REGISTRO DE SALIDA 10055 DE 27/02/2026.**

Solicitante: Pablo Galán González, en representación de Compañía Agrícola de Transformación Valdefuentes, Intervital 2004 y Kaula Capital.

Arquitecto redactor: Juan José Pina Arenas

A continuación se enumeran y explican todas las modificaciones introducidas en el documento inicial en respuesta al requerimiento municipal recibido:

En referencia a lo indicado en el informe del Letrado de Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Móstoles (19/02/26):

En el informe se hacen 4 solicitudes, todas las cuales se refieren a la necesidad de suprimir párrafos o frases que pueden inducir a error:

Primera.- En el epígrafe 10 del Plan Especial sobre "CONEXIÓN A REDES DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES O FUTURAS" debe suprimirse lo siguiente: "En todo caso, en el futuro habrá de preverse, por parte de los documentos de desarrollo de los Sectores R1 y P5, y de ampliación de la Avenida de Portugal, un punto de acometida frente a la parcela de cada red de suministro" (página 37 del documento al final).

Segunda.- En el epígrafe 11 del Plan Especial sobre "AUTORIZACIÓN DE NUEVOS USOS PERMITIDOS" deben suprimirse, por exceder del contenido del Plan Especial, los cuadros de correspondencias entre las "Determinaciones Generales de Usos y Actividad" del Título VIII del Tomo 2 del PGOU y las "Determinaciones de uso y destino de la edificación" establecidas en la ORDENANZA ZU-AE-4 del Tomo 4.1 de Normas Urbanísticas particulares (figuran en las páginas 49 a 56 del documento).

En consecuencia, debe suprimirse, por inducir a error y ser contraria a los parámetros anteriores, la columna denominada "Superficie máxima edificable" que figura en el cuadro denominado "ADECUACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE IMPLANTACIÓN DE LOS NUEVOS USOS" (página 72, epígrafe 13 del Plan Especial). De igual forma debe precisarse la nota 3 (pág. 73) en el sentido de "que no se supere la superficie máxima edificable conforme a los porcentajes de edificabilidad previstos en el punto 2.2 de la Ordenanza ZU-AE-4". También sería recomendable para mejor comprensión del documento que el cuadro de "Uso predominante" figurase en primer lugar y a continuación el correspondiente a "Usos compatibles en edificio exclusivo que quedan autorizados por el presente Plan Especial".

Cuarto.- En el epígrafe 8 sobre "Cesiones y cambio de alineación".- Se debe suprimir la nota que a efectos registrales y el resumen de superficies figura en Plano 9 anexo al Plan Especial presentado.

(este último punto se ha aclarado con el autor del requerimiento y se refiere a la necesidad de suprimir en el plano 9 del P.E. el cuadro de superficies final, y que se

refiere a las superficies registrales, no a las que se han tenido en cuenta en el P.E. a efectos de cesiones.

Se han llevado a cabo en el Plan Especial todas estas modificaciones, y se presenta de nuevo toda la documentación del mismo solicitando su aprobación inicial.

En Móstoles a 10 de Marzo de 2026

PINA
ARENAS
JUAN JOSE - Firmado digitalmente por

Fdo. Juan José Pina Arenas, Arquitecto autor del Plan Especial

MEMORIA. INDICE:

1. AGENTES INTERVINIENTES
2. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL
3. OBJETO DEL DOCUMENTO
4. ANTECEDENTES
5. ESTADO ACTUAL. PARCELA Y EDIFICACIÓN EXISTENTE
6. NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL
7. PERTINENCIA DEL PLAN ESPECIAL
8. CESIONES Y CAMBIO DE ALINEACIÓN
9. CONTRIBUCIÓN A LA URBANIZACIÓN
10. CONEXIÓN A REDES DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES O FUTURAS
11. AUTORIZACIÓN DE NUEVOS USOS PERMITIDOS
12. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL. NUEVA ORDENANZA DE APLICACIÓN
13. ADECUACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE IMPLANTACIÓN DE NUEVOS USOS
14. CONSECUENCIAS SOCIALES Y URBANAS DE LA IMPLANTACIÓN DE NUEVOS USOS
15. ESTUDIO DE TRÁFICO
16. ESTUDIO ACÚSTICO
17. MEDIDAS CORRECTORAS Y DE ADECUACIÓN
18. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
19. PLAN DE ETAPAS
20. DISPOSICIÓN FINAL

ANEXOS:

- Anexo 0. RESUMEN EJECUTIVO
- Anexo 1. CERTIFICACIÓN CATASTRAL
- Anexo 2. NOTA SIMPLE REGISTRO DE LA PROPIEDAD
- Anexo 3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 29 DE LA LEY 21/2013, de 9 de Diciembre, de EVALUACIÓN AMBIENTAL
- Anexo 4. MEMORIA DE SITUACIÓN DEL SUELO. DOCUMENTACIÓN SOBRE SUELOS CONTAMINADOS
- Anexo 5. MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO SOBRE LA IGUALDAD DE GÉNERO, LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA
- Anexo 6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- Anexo 7. 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, "SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD".
- Anexo 8. MEMORIA DE TELECOMUNICACIONES
- Anexo 9. JUSTIFICACIÓN DEL DECRETO 170/1998, de 1 de Octubre, SOBRE GESTIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID
- Anexo 10. ACUERDO DE REPRESENTACIÓN DE LA PROPIEDAD

b

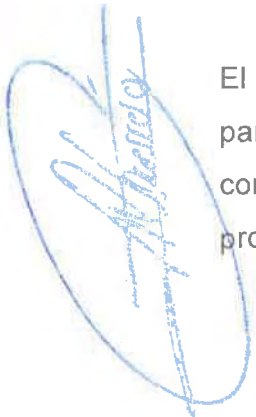
PLANOS. INDICE:

01. SITUACIÓN SOBRE PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL P.G.O.U.
02. SITUACIÓN SOBRE PLANO DE GESTIÓN DEL SUELO DEL P.G.O.U.
03. ORDENANZA DE APLICACIÓN SEGÚN EL P.G.O.U.
04. SITUACIÓN SOBRE FICHA "PLAN ESPECIAL ANTIGUA CARRETERA NACIONAL" DEL P.G.O.U.
05. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LA FINCA CATASTRAL COMPLETA
06. SUPERPOSICIÓN DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL
07. SUPERPOSICIÓN DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO SOBRE ALINEACIONES DEL P.G.O.U. (FICHA ZU-AE-4)
08. GEORREFERENCIACIÓN DE DESLINDES. ÁMBITO PLAN ESPECIAL. ALINEACIÓN OFICIAL. SEGREGACIÓN Y CESIONES
09. ÁMBITO PLAN ESPECIAL. GEORREFERENCIACIÓN. COTAS. CESIONES Y RETRANQUEOS
10. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL. ACOMETIDAS EXISTENTES Y PENDIENTES



NOTA: Conforme al artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) y al artículo 56 bis de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), se incluye en la presente Memoria, en el Anexo 0 de la misma, un Resumen Ejecutivo con el fin de facilitar el conocimiento público del alcance de este Plan Especial y especialmente cuáles son los aspectos en que la ordenación vigente se ve alterada por el mismo.

1. AGENTES INTERVINIENTES



El presente Plan Especial se redacta por encargo de los propietarios de la parcela de Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 79 (también denominada como Polígono 28, Parcela 40), sita en Móstoles (Madrid 28935). Son propietarios de la misma:

- COMPAÑÍA AGRÍCOLA DE TRANSFORMACIÓN VALDEFUENTES S.L., con NIF: B-78147931, domicilio en C/ Fresnedillas 8, portal 6, 2º dcha. Madrid (28035), y representada por Ignacio Galán González, con NIF: como administrador único. Propietaria del 33.33%.
- INERVITAL 2004 S.L., con NIF: B-84041318, domicilio en C/ María de Maeztu 146, portal N, 2º B, Madrid (28049), y representada por Patricia Galán González, con NIF: como administradora única. Propietaria del 33.33%.
- KAULA CAPITAL S.L., con NIF: B-06921068, domicilio en C/ María de Maeztu 146, portal L, 2º B, Madrid (28049), y representada por Pablo Galán González, con NIF: como administrador único. Propietaria del 33.33%.

Se adjunta Certificación Catastral y Nota Simple registral en la que constan los propietarios de la finca.

Actúa como representante de los promotores del Plan Especial, Pablo Galán González, administrador único de la empresa KAULA CAPITAL S.L., con NIF: _____ y domicilio en C/ María de Maeztu 146, portal L, 2º B, Madrid (28049). Se adjunta acuerdo entre los propietarios en este sentido.

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

2. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El ámbito objeto del presente Plan Especial se limita a la parte clasificada como Suelo Urbano Consolidado por el P.G.O.U. de Móstoles de la parcela Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 79 (también denominada como Polígono 28, Parcela 40), sita en Móstoles (Madrid 28935). La referencia catastral de la finca completa es 28092A028000400000OU. La Antigua Carretera de Extremadura (N-V) se denomina actualmente como Avenida de Portugal.

La finca catastral 28092A028000400000OU, correspondiente a Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 79, se encuentra parcialmente clasificada como Suelo Urbano y parcialmente clasificada como Suelo Urbanizable Sectorizado. **Este Plan Especial se redacta exclusivamente sobre la parte de la parcela clasificada como Suelo Urbano.** A la parte clasificada como Suelo

Urbano la llamaremos **Subparcela "A"**, y a la parte clasificada como Suelo Urbanizable Sectorizado la llamaremos Subparcela "B".

Mediante levantamiento topográfico reciente sea determinado la superficie real de la finca completa considerando el límite de la carretera como límite original de la parcela inicial o bruta. Esta superficie bruta (32893.53 m²) varía tan sólo en un 2.23% respecto de la superficie catastral, que también considera la finca inicial o bruta (hasta el borde de la carretera).

No obstante, la parcela está vallada en la actualidad respetando un retranqueo de unos 12 m respecto del borde de la carretera. Dicho retranqueo fue realizado en el pasado a instancia del Ayuntamiento de Móstoles. La superficie vallada real, constatada mediante levantamiento topográfico, es de 32046.41 m². Esta superficie coincide sustancialmente con la que consta en el Registro de la Propiedad, variando ambas únicamente en un 0.5%. Por tanto, la inscripción del Registro de la Propiedad ya descuenta la superficie cedida de hecho para viario cuando se retrasó el vallado de la finca respecto de la carretera.

Este Plan Especial define, como parte de sus objetivos, tanto el deslinde entre la Subparcela "A" (Suelo Urbano) y la Subparcela "B" (Suelo Urbanizable Sectorizado), como la nueva alineación de la Subparcela "A" a la Avda. de Portugal (antigua carretera de Extremadura N-V).

Por tanto se producirá un retranqueo de la alineación a la antigua carretera, adicional al que ya refleja el vallado existente, y en consecuencia la cesión para viario y zona verde a realizar ahora será la del suelo comprendido entre el vallado actual y la nueva alineación que queda definida pormenoriza en este Plan Especial.

En resumen:

- La superficie que consta en Catastro se refiere a la superficie completa de la finca original (hasta la carretera).
- La superficie que consta en Registro coincide sensiblemente con la superficie vallada existente y constatada mediante levantamiento topográfico. Por tanto, en Registro ya consta la superficie total de

10

parcela una vez realizado este primer retranqueo respecto de la carretera que actualmente refleja la posición del vallado.

- Este Plan Especial deslinda la separación entre la Subparcela "A" y la Subparcela "B" ya descritas, así como la nueva alineación a la antigua carretera de Extremadura N-V.

Por tanto, las diferencias existentes en las superficies catastral, registral y topográfica de la parcela están en esta subparcela de Suelo Urbano, y se deben a la diferente consideración respecto de la posición del lindero a la carretera.

El ámbito objeto del presente Plan Especial es la Subparcela A de la parcela Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 79, sita en Móstoles (Madrid 28935).

Superficie total del Ámbito objeto del Plan Especial:

- **Superficie bruta inicial del ámbito (a efectos de aprovechamientos):**
12928.22 m²
- **Superficie vallada actual del ámbito: 12081.10 m²**

NOTA: El deslinde entre la Subparcela "A" (Suelo Urbano) y la Subparcela "B" (Suelo Urbanizable Sectorizado) se ha llevado a cabo por superposición de la cartografía municipal (P.G.O.U.) y el levantamiento topográfico reciente (ver planos).

NOTA: Se toma como superficie total del ámbito la superficie inicial antes de cesiones obligatorias por cambio de alineación (medida hasta el borde de la carretera). De acuerdo con lo que establece el Plan General de Móstoles, se utilizará esta superficie para calcular el aprovechamiento urbanístico del mismo.

Los linderos del ámbito del Plan Especial (medidos mediante levantamiento topográfico) son los siguientes:

A Noroeste:

- Con Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 79 Subparcela B (misma referencia catastral 28092A028000400000OU), con una longitud de 74.95 m.

A Noreste:

- Con Polígono 28 Parcela 39 (28092A028000390000OW), con una longitud de 160.32 m.

A Sureste:

- Con Antigua Carretera de Extremadura (N-V) (actual Avenida de Portugal), con una longitud de 68.99 m.

A Suroeste:

- Con Polígono 28 Parcela 42 (28092A028000420000OW), con una longitud de 21.26 m.
- Con Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 73 (002000300VK26C0001YO), con una longitud de 16.65 m.
- Con Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 74 (002000500VK26C0001QO), con una longitud de 10.60 m.
- Con Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 75 (002000400VK26C0001GO), con una longitud de 10.60 m.
- Con Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 76 (002000600VK26C0001PO), con una longitud de 41.90 m.
- Con Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 77 (002000700VK26C0001LO), con una longitud de 5.29 m.
- Con camino de acceso perteneciente a la finca Polígono 28 Parcela 42 (28092A028000420000OW), con una longitud de 79.38 m.

En los planos del Plan Especial queda georreferenciado el ámbito mediante Coordenadas UTM Huso 30 ETRS89.

En resumen:

- **Superficie total en Catastro: 33646 m2**

12

- Superficie total (topográfico hasta borde de carretera): 32893.53 m2 (-2.23%)
- Superficie total en Registro de la Propiedad: 32207 m2
- Superficie vallada actual (topográfico): 32046.41 m2 (-0.5%)
- Superficie Subparcela A (Suelo Urbano-Plan Especial): 12928.22 m2
- Superficie Subparcela B (perteneciente a Sector R1): 19965.31 m2
- Superficie inicial Ámbito Plan Especial (antes de cesiones): 12928.22 m2

NOTA: La superficie de Catastro se refiere a la parcela inicial bruta medida hasta el borde de la carretera. La superficie del Registro de la Propiedad se refiere a la parcela considerando el retranqueo de la alineación y la cesión de franja de terreno realizada en el pasado. Coincide muy aproximadamente con la superficie vallada medida actualmente (diferencia del 0.5%).

3. OBJETO DEL DOCUMENTO

Se redacta el presente Plan Especial con los siguientes fines:

1. Autorizar en esta localización todos los usos que la Ordenanza ZU-AE-4, que regula el uso y la edificación en el ámbito, permite en la parcela, previa redacción y aprobación de un Plan Especial.
2. Definir e instrumentar las cesiones de suelo que se fijan en el P.G.O.U. para la ampliación de la Antigua Carretera Nacional N-V en este ámbito y concretar la nueva alineación a la prolongación de la Avenida de Portugal.

3. Valorar y asignar los costes de urbanización complementaria que corresponden al ámbito de este Plan Especial.
4. Identificar las necesidades de conexión a infraestructuras públicas de la parcela y en su caso de ampliación de las mismas para posibilitar dicha conexión.

El Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles establece la figura del Plan Especial en la Ordenanza ZU-AE-4, tanto para la autorización de los usos no productivos que contempla dicha ordenanza, como para la concreción de las cesiones obligatorias a realizar para la ampliación y urbanización de la Antigua Carretera Nacional N-V, así como para la valoración preliminar de los gastos de urbanización que dicha ampliación implique y que sean asignables al propietario de la parcela.

Más adelante, en esta Memoria se justifica la pertinencia de este Plan Especial para todos estos fines.

El presente Plan Especial 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.


4. ANTECEDENTES

La parcela industrial objeto de este Plan Especial (Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 79 (Subparcela A)) se encuentra ubicada en la Antigua Carretera Nacional, en lo que era la salida de Móstoles hacia Navalcarnero (actualmente Avenida de Portugal). Se trata de una zona eminentemente agrícola aún hoy, ya fuera del núcleo urbano, en la que se encuentran algunas

edificaciones dispersas vinculadas en su mayoría a la explotación agropecuaria y/o industrial, o bien aisladas o bien agrupadas en pequeños conjuntos que no llegan a constituir un polígono industrial.

Con la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles en 2009, parte de esta finca queda clasificada como Suelo Urbano y parte queda clasificada como Suelo Urbanizable Sectorizado dentro del Sector R1. Esta diferencia de clasificación segrega de hecho la finca original en dos, ya que los deberes y derechos inherentes a cada parte de la finca original son diferentes a tenor de su diferente clasificación urbanística.

La estructura de propiedad del suelo no puede interferir o ser contradictoria con los deberes y derechos de sus propietarios, que se derivan de su clasificación urbanística. Así lo establece la actual Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:



Art. 9.1: "Los derechos y deberes de la propiedad del suelo resultan de su clasificación y, en su caso, calificación urbanística"

Art. 9.3: "La clasificación urbanística, la categoría del suelo y la calificación urbanística vinculan los terrenos, las construcciones y las edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de los mismos, completando la delimitación del contenido de derecho de propiedad".

Art. 11.1: "Forman parte en todo caso del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, con independencia de la clase de este, las facultades reales y actuales de uso, disfrute y explotación normales del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles ni contradictorias con la legislación administrativa que sea de aplicación y, en particular, de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística".

El ámbito del presente Plan Especial se limita a la parte de la finca clasificada como Suelo Urbano y regulada por la Ordenanza ZU-AE-4 (la que hemos denominado Subparcela A). No obstante, a día de hoy, tanto catastral como registralmente la totalidad de la finca sigue constituyendo una única unidad.

La pequeña agrupación de parcelas de uso industrial a la que pertenece la parcela que constituye el ámbito del presente Plan Especial fue inicialmente y desde tiempo inmemorial suelo de explotación agrícola. A mediados de los años 60 comienza a construirse alguna pequeña nave en las parcelas adyacentes a la parcela a estudio, así como la pequeña nave ganadera, hoy en estado semirruinoso, en la Subparcela B de la finca catastral a la que pertenece el ámbito del Plan Especial. En 1968 se construyen la mayoría de las naves de las parcelas adyacentes como ampliación y continuación de las primeras naves referidas. En este tiempo la parcela objeto de este Plan Especial es una finca de explotación agrícola.

En 1976 Nicolás González y Gliceria Alonso compran la finca a María del Pilar Rubio López. En 1988 la aportan a la sociedad SAT Valdefuentes (actualmente CAT Valdefuentes) mediante ampliación de capital. En 1988 se empieza a construir la nave actualmente existente y el edificio anejo, firmándose la escritura de obra nueva en 1990. En la actualidad la finca es propiedad a partes iguales de las tres sociedades mercantiles enumeradas al principio de esta Memoria adquirida en herencia.

Desde que hay testimonio la finca tuvo un uso agrícola y ganadero, y la nave se construyó como almacén agrícola y de maquinaria, mientras que el edificio anejo se destinó a almacenes menores, despachos de oficina y dependencias domésticas del guarda de la finca. Fue promotora de la construcción de ambos edificios la Sociedad Agrícola de Transformación Valdefuentes S.L., empresa dedicada al sector agropecuario y propietaria en ese momento de distintos terrenos dedicados a la explotación agrícola en los alrededores, cuyas

14

necesidades de almacenamiento de producción y de maquinaria se resuelven con estas edificaciones.

Esta es la única actividad que se ha desarrollado en la finca y en las construcciones existentes en ella. Desde hace 10 años, la finca y sus edificaciones permanecen cerradas y sin uso.

Por tanto en la actualidad no existe actividad en la parcela, siendo la intención del promotor del Plan y propietario de la misma, abrir la posibilidad de implantación de usos terciarios, además del uso productivo que ya tiene, con las limitaciones y de acuerdo al procedimiento que a tal fin establece la Ordenanza ZU-AE-4. La redacción del Plan Especial implica además la concreción de las cesiones que establece el Plan General en este ámbito.

5. ESTADO ACTUAL. PARCELA Y EDIFICACIÓN EXISTENTE

La parcela catastral completa es de forma irregular, con frente a la Antigua Carretera de Extremadura (N-V). El terreno tiene vallado todo su perímetro, pero no existe separación física entre las dos partes de la finca (subparcela A y subparcela B) con distinta clasificación urbanística. Como se refleja más claramente en los planos, el ámbito de este Plan Especial se limita a la parte más próxima a la antigua carretera nacional, ya que solo esta parte de la finca está clasificada como suelo urbano. Por tanto, en adelante nos limitaremos a la descripción del ámbito del Plan Especial y por tanto de sólo esta parte de la finca (Subparcela A). Al principio de la presente Memoria ya se han descrito los linderos. El ámbito del Plan Especial tiene forma aproximadamente rectangular, con los lados largos perpendiculares a la carretera.

La finca catastral refleja la finca original, que llegaba al borde de la Antigua Carretera Nacional N-V. A instancia del Ayuntamiento de Móstoles, hace años se modificó el vallado de la finca retranqueándolo respecto a la carretera aproximadamente 12 m. La superficie de la finca que consta en el Registro de la Propiedad coincide sensiblemente con la superficie realmente vallada de la parcela y por tanto ya refleja este retranqueo y cesión respecto de la finca bruta original. En todo caso el vallado existente, a pesar del retranqueo mencionado, no se corresponde con la alineación que fija el Plan General en la ficha "Plan Especial Antigua Carretera Nacional" de la Ordenanza Zu-AE-4 y por tanto debe ser ajustado, ya que el Plan General determina una cesión mayor para el ensanchamiento de la ampliación de la Avda. de Portugal. Este Plan Especial deslinda las nuevas alineaciones.

En el ámbito del Plan Especial (Subparcela A de la Antigua Carretera de Extremadura nº 79) hay dos edificios construidos. Un edificio industrial constituido por una nave de dos crujías, y un segundo edificio más pequeño y de características más de oficina, ambos sin uso en la actualidad.

La nave, de importantes dimensiones (40x100 m aproximadamente), diáfana, tiene forma rectangular, con estructura en doble crujía como si de dos naves gemelas se tratara pero sin separación intermedia, y accesos desde la fachada más próxima a la carretera. Se trata de un edificio exento, retranqueado de los linderos de la parcela por los cuatro lados.

El edificio secundario tiene dos plantas, es de volumen prismático, con cubierta a cuatro aguas, también exento y retranqueado por los cuatro lados, y está situado entre la nave y la carretera. Está compartimentado en diversas estancias que tuvieron función de pequeños almacenes, despachos y similares vinculados a la propia explotación.

Ninguno de los dos edificios tiene edificación bajo rasante. No hay más edificaciones en el ámbito. Existe también una báscula de pesaje de vehículos a la entrada a la finca. En la parte posterior de la finca, ya fuera del ámbito de este P.E, en la parte de terreno perteneciente al Sector R1, hay otra nave auxiliar más pequeña y en mal estado de conservación, así como un pozo con un pequeño aljibe. Entre ambos edificios y la puerta de entrada a la finca hay un amplio espacio pavimentado de maniobra, y entre el vallado y la carretera hay una amplia franja de terreno ya cedida, como ya se ha descrito. El resto del espacio libre de parcela no está pavimentado.

La superficie construida total es de 4371.71 m², desglosada del siguiente modo:

- Edificación A. Nave principal:
 - Planta baja: 4064.57 m²
 - Total Edificación A: 4064.57 m²
- Edificación B. Oficinas y almacenes:
 - Planta baja: 153.57 m²
 - Planta 1^a: 153.57 m²
 - Total Edificación B: 307.14 m²
- **TOTAL SOBRE RASANTE: 4371.71 m²**

El terreno es sensiblemente plano y horizontal. A lo largo del lindero Noreste existe una doble hilera de árboles de medio porte, en su mayoría pinos. No hay más elementos orográficos ni vegetales de reseñar en la parcela.

La parcela cuenta en la actualidad con suministro de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público. Sin embargo no existe acometida a la red municipal de alcantarillado ni tampoco hay suministro de agua o gas.



Vista aérea de conjunto

Alonso



Area de entrada a la finca. Zona de maniobras y los dos edificios existentes al fondo



Franja ya cedida entre Avenida de Portugal y vallado actual de la finca

20



Edificio secundario de despachos y almacenes menores



Interior de la nave (edificación principal)



Lindero noreste con hilera de pinos



Nave principal vista desde el terreno del polígono R1



Lindero Suroeste con transformador eléctrico, y tendidos existentes



Lindero Suroeste con armario eléctrico de protección y medida de la finca

6. 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 Ámbito de este Plan Especial se encuentra incluido dentro del Area Homogénea nº 15.4, que abarca el conjunto de industrias dispersas ubicadas en el entorno de los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado previstos SUS-P1, SUS-P3 y SUS-P5.

Se encuentra regulado por la Ordenanza ZU-AE-4, que regula el uso del suelo y la edificación en parcelas industriales aisladas o en pequeños conjuntos que, en el momento de redactarse el Plan General no constituyen polígonos industriales y en las que se prevé la redacción de un Plan Especial de Mejora Urbana.

Dentro de la Ordenanza ZU-AE-4, el ámbito de este Plan Especial se encuentra incluido en la ficha denominada "Plan Especial Antigua Carretera Nacional".

A partir de la aprobación del presente Plan Especial será de aplicación en el Ambito 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.

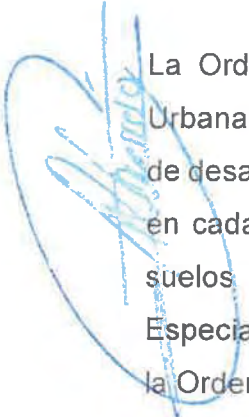
7. PERTINENCIA DEL PLAN ESPECIAL

Como ya se ha descrito, el Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles clasifica el ámbito de este Plan Especial como Suelo Urbano y lo incluye en el

22

Área Homogénea nº 15.4, quedando rodeado por los Sectores R1 y P5 (ver plano nº 7 del Plan General de Móstoles (Gestión del Plan General, Unidades, Ámbitos y Sectores). La Ordenanza que regula este ámbito es la ZU-AE-4.

El propio Plan General fija una estrategia concreta para estos suelos industriales consolidados, más o menos dispersos, que quedan envueltos por suelos urbanizables sectorizados para futuros desarrollos. El ámbito al que se refiere el presente Plan Especial está en este caso. En ellos es necesario consolidar su condición de solar efectuando las cesiones para viario que fija el P.G.O.U., contribuyendo proporcionalmente a los costes de urbanización, y concretando las necesidades de urbanización y concretamente de conexión a las redes de infraestructuras urbanas pendientes. Esto se hace mediante la redacción de un Plan Especial de Mejora Urbana, que una vez aprobado, posibilita la implantación de ciertos usos diferentes al productivo industrial original.

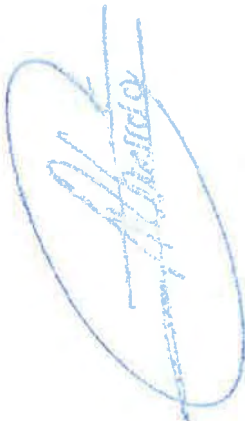


La Ordenanza ZU-AE-4 prevé la redacción de un Plan Especial de Mejora Urbana en todos los suelos regulados por ella como instrumento complementario de desarrollo. Son suelos industriales aislados o en pequeñas agrupaciones que, en cada caso, requieren de determinados ajustes para su consolidación como suelos urbanos. La parcela que nos ocupa, y a la que se refiere este Plan Especial, está incluida en la ficha "Plan Especial Antigua Carretera Nacional" de la Ordenanza ZU-AE-4, y en dicha ficha se recogen gráfica y numéricamente las cesiones obligatorias a realizar por los propietarios de las parcelas incluidas en la misma para la ampliación y urbanización de la Antigua Carretera Nacional, ahora Avenida de Portugal. Por tanto es necesaria la redacción y aprobación de un Plan Especial, ya que la parcela se encuentra afectada por una cesión y nueva alineación para la futura ampliación de la ahora Avenida de Portugal y la Ordenanza ZU-AE-4 establece que el Plan Especial es la figura oportuna para la concreción de dichas obligaciones de cesión y urbanización.

Se constata que ya han sido redactados y aprobados Planes Especiales en la mayoría de los terrenos incluidos por la Ordenanza ZU-AE-4 en la ficha "Plan Especial Antigua Carretera Nacional".

Por otro lado, como ya se ha mencionado antes, también se pretende con la redacción de este Plan Especial la autorización de usos diferentes al productivo, contemplados por la Ordenanza ZU-AE-4 como autorizables previa aprobación de Plan Especial.

De acuerdo con la Ordenanza ZU-AE-4, hay dos tipos de determinaciones sobre la zona. Las de carácter transitorio, de aplicación hasta que se apruebe el Plan Especial previsto. Y las de carácter no transitorio, aplicables a las parcelas que después del Plan Especial permanecen con uso genérico productivo, como es el caso.



La Ordenanza dice también que "en todos los supuestos la implantación de nuevos usos o actividades que dieran lugar a la desaparición o traslado de actividades existentes requerirá la evaluación previa de su viabilidad en base al impacto urbanístico del nuevo uso autorizable y de las consecuencias sociales que se deriven del cambio de calificación sustanciada en estudio específico que dará lugar, en su caso, a medidas correctoras articuladas mediante convenio urbanístico o cualquier otro instrumento de concertación amparado por la legislación vigente, que deberá adjuntarse como anexo al instrumento urbanístico requerido para su desarrollo (Plan Especial o Plan Parcial) cuya aprobación es condición imprescindible".

Por tanto, con la aprobación de este Plan Especial, quedan autorizados todos los usos a que se hace referencia en el mismo, que están contemplados por la Ordenanza ZU-AE-4, y cuya compatibilidad con el entorno queda justificada en este documento.

El otro objetivo de este Plan Especial es la identificación de las necesidades de conexión de la parcela a las redes públicas de infraestructuras, ya que a día de hoy carece de algunas, como se describirá más adelante. En el Tomo 7 Gestión, art. 1.8.2 del P.G.O.U., "Planes Especiales en la zona de Ordenanza ZU-AE-4", se establece:

"El objetivo de estos Planes Especiales es la instrumentación de las cesiones de viario y obligaciones de urbanización complementaria para consolidar la calificación de solar de las diferentes parcelas y la incardinación o coordinación del tejido urbano del ámbito con el Plan Parcial que le rodea. Los objetivos anteriores ponen de manifiesto la necesidad de coordinar la redacción del Plan Especial con la del Plan Parcial, tanto más cuanto que es factible que el saneamiento definitivo, que será separativo, deba incardinarse en la red del Plan Parcial (...)"

En todo caso, todos los objetivos de este Plan Especial se encuentran amparados por las funciones que la LSCM 9/2001 otorga a la figura del Plan Especial (art. 50.1.a)).

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid dice en cuanto a la función, contenido sustantivo y documentación de los Planes Especiales:


art. 50. Función:

1. Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:

- a- La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.

- b- La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.
 - c- La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.
 - d- La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.
 - e- Otras que se determinen reglamentariamente.
2. El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.

art. 51. Contenido Sustantivo:

- 
- 1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.
 - 2. En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda:
 - a- Las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del Plan General.
 - b- Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso de reforma interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen.

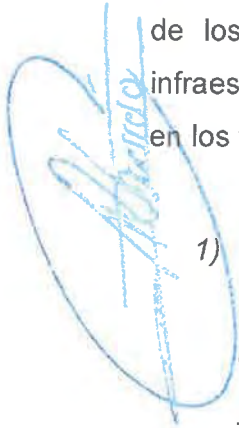
En consecuencia y como conclusión, el Plan Especial es el instrumento urbanístico complementario de desarrollo pertinente, tanto para la vehiculización y concreción de las cesiones, obligaciones de urbanización y cambio de alineación que el Plan General establece para el ámbito objeto del presente documento, como para la autorización de usos terciarios en el mismo, y la definición de las necesidades de conexión a las redes públicas de

26

infraestructuras de las que carece. El Plan Especial es la figura de planeamiento de desarrollo ya prevista por el Plan General en la propia ordenanza de aplicación ZU-AE-4. 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.c) 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 el fin previsto.** El presente Plan Especial incluye todos los análisis necesarios citados.

8. CESIONES Y CAMBIO DE ALINEACIÓN

El art. 19 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, que se refiere al régimen del suelo urbano consolidado, establece la obligación de los propietarios de ceder gratuitamente el suelo destinado a viales e infraestructuras y de costear las obras de urbanización pendientes necesarias en los frentes a espacio público de sus solares:

- 
- 1) *En suelo urbano consolidado, los terrenos estarán legalmente vinculados a los usos previstos por la ordenación urbanística y, en su caso, a la construcción o edificación, así como afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión a título gratuito de la superficie destinada a vial, y las infraestructuras de urbanización pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela, cuando ello fuera posible, y al pago de la cuota de urbanización correspondiente, en otro caso.*
 - 2) *Cuando proceda, la realización de cualquier acto de edificación requerirá con carácter previo, la puesta a disposición del Municipio de la superficie*

22


a que se refiere el número anterior y la prestación de garantía suficiente para la realización de las obras de urbanización pendientes.

3) Para la materialización de la superficie edificable permitida podrá autorizarse la edificación, aún cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.

b) El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, de cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a estos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.



Por tanto, de acuerdo con lo anterior, es obligación de los propietarios la cesión gratuita del suelo destinado a viario que prevé el Plan General, así como la asunción del coste de urbanización que les corresponda.

La prevista ampliación y urbanización de la ahora Avenida de Portugal, implica la obligación de cesión de suelo, con el consiguiente cambio de alineación, así como la contribución proporcional al coste de urbanización, de las parcelas afectadas.

En este caso, como ya se ha visto, el ámbito territorial del presente Plan Especial está afectado por el llamado "Plan Especial Antigua Carretera Nacional" contenido en la Ordenanza ZU-AE-4, de aplicación es esta parcela.

En dicha ficha se describen gráfica y numéricamente los suelos de cesión obligatoria, que la propia ficha divide en suelo de cesión obligatoria para zonas verdes y suelo de cesión obligatoria para viales. Por tanto se entiende que se prevé la urbanización del vial propiamente dicho, más una banda adyacente de zonas verdes. Como se aprecia en la ficha, el ámbito de aplicación de la misma consta de dos áreas, cada una de las cuales constituye una pequeña agrupación de parcelas industriales edificadas y consolidadas, más o menos dispersas en el territorio pero en ambos casos con frente a la Antigua Carretera Nacional o Carretera de Extremadura. En una de estas dos áreas, la situada más al Este, está incluida la parcela objeto del presente Plan Especial. En el momento de la redacción del presente Plan Especial, el resto de las parcelas incluidas en la ficha ya tienen Plan Especial tramitado y aprobado.

Se adjunta la ficha del Plan General:

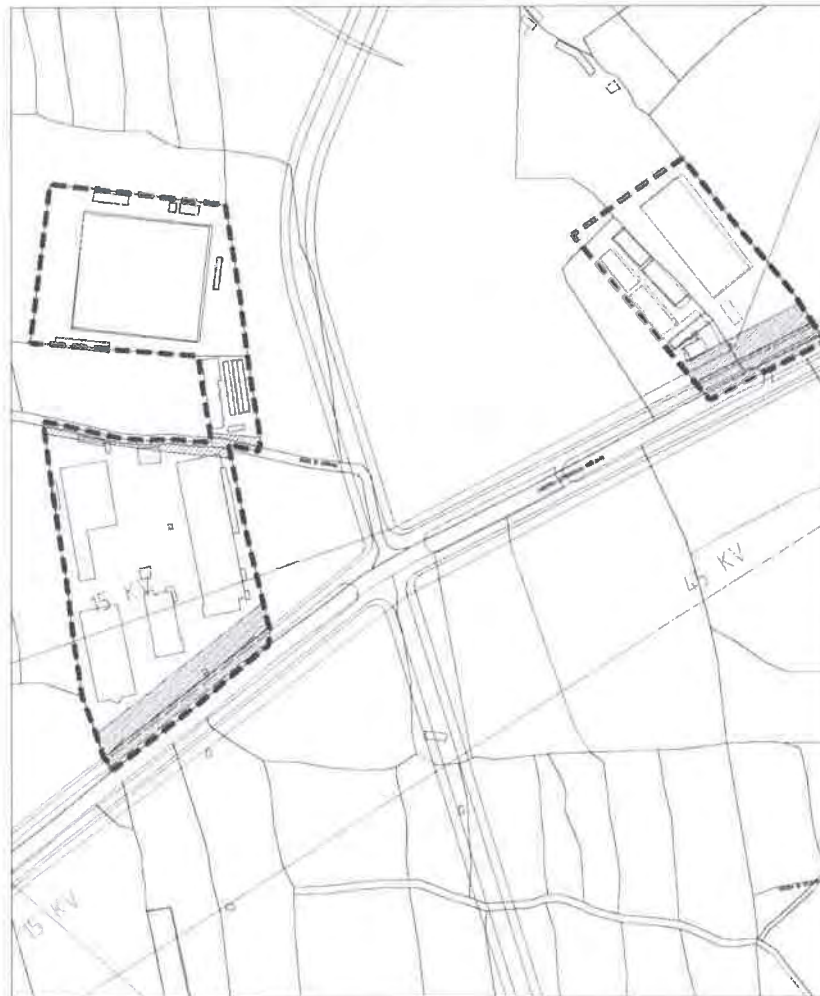


Plan Especial antigua Carretera Nacional

Cuadro de Características

Zona de ordenanza	ZU-AE4
Superficie (S) (A efecto de computo de aprovechamiento)	87.429,80 m ² s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito	52.457,80 m ² c
Suelo de cesión obligatoria (zonas verdes)	5.946,96 m ² s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	5.421,02 m ² s
Suelo a Urbanizar (Su)	11.377,98 m ² s

PARCELARIO INICIAL



 CESIÓN Y URBANIZACIÓN DE RED VIARIA

 LÍMITE DEL PLAN ESPECIAL

E: 1/5.000

Handwritten signature in blue ink, possibly 'J. Sánchez', enclosed in a blue oval.

30

Superponiendo el levantamiento topográfico a la cartografía el Plan General y en concreto de la ficha "Plan Especial Antigua Carretera Nacional", lo primero que se ha hecho es delimitar el límite del ámbito, ya que, como se ha explicado más arriba, no coincide la estructura de propiedad del suelo con los límites de clasificación del suelo establecidos por el Plan General, debido a que la finca catastral y registral queda dividida en dos de hecho al tener una parte clasificada como Suelo Urbano Consolidado y otra parte clasificada como Suelo Urbanizable Sectorizado adscrito al Sector R1. En segundo lugar, y una vez delimitado geográficamente el ámbito del P.E. (Subparcela A), se ha concretado la posición exacta de la nueva alineación a la nueva Avenida de Portugal y por consiguiente las cesiones obligatorias a efectuar. (Ver en los planos correspondientes la delimitación exacta del ámbito del Plan Especial y la posición exacta de la nueva alineación a la Avenida de Portugal; en ambos casos es comprobable su concordancia con lo que establece gráficamente el Plan General). **Lo que establece el Plan General para la ampliación de la Avenida de Portugal es un vial de 40 metros de anchura, más sendas bandas de zonas verdes de 20 metros de anchura a cada lado del vial. Se mantiene el eje del vial actual y se fijan las cesiones a partir del mismo. Por tanto la nueva alineación de la parcela y ámbito del Plan Especial queda fijada a 40 metros del eje del vial actual y paralela a este (ver planos).**

Por consiguiente, 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 su art. 50. 1.a), establece como función de los Planes Especiales "la definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios", entre las que se incluye el viario.

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.

Como consecuencia de la coordinación y ajuste realizado entre la realidad física de la finca y lo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana a través de la Ordenanza ZU-AE-4 y la ficha "Plan Especial Antigua Carretera Nacional", las superficies reales del ámbito antes y después de cesiones, y el alcance de dichas cesiones queda como sigue (también ver planos):

- Superficie real de la finca catastral completa (topográfico): 32893.53 m²
- Superficie vallada de la finca catastral completa (topográfico): 32046.41 m²

- Superficie Subparcela "A": 12928.22 m²
- Superficie Subparcela "B": 19965.31 m²
- Subparcela "A" + Subparcela "B": 32893.53 m²

- Superficie inicial del ámbito del Plan Especial. Subparcela "A" Bruta (antes de cesiones): 12928.22 m²
- Subparcela "A" Neta (después de cesiones): 10660.56 m²
- Superficie de cesiones (resto): 2267.66 m²
 - Viario: 946.09 m²
 - Zonas verdes: 1321.57 m²

32

ACTUALIZACIÓN DE SUPERFICIES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

La superficie bruta o inicial del ámbito de aplicación de este Plan Especial (12928.22 m²) se utiliza en este documento únicamente para el cálculo de aprovechamientos urbanísticos, ya que, de acuerdo al Plan General y a la legislación urbanística, la superficie de cesiones obligatorias también genera aprovechamiento urbanístico.

Este Plan Especial define, como parte de sus objetivos, tanto el deslinde entre la Subparcela "A" (Suelo Urbano) y la Subparcela "B" (Suelo Urbanizable Sectorizado), como la nueva alineación de la Subparcela "A" a la Avda. de Portugal (antigua carretera de Extremadura N-V) para dejar espacio al futuro ensanchamiento y reurbanización de la misma al convertirse en la prolongación de la Avda. de Portugal. El suelo comprendido entre dicha nueva alineación y la propia carretera pasa a ser propiedad municipal para viario y zona verde de acuerdo al P.G.O.U.


No obstante, como ya se ha explicado al principio de este documento, la parcela está vallada en la actualidad respetando un retranqueo de unos 12 m respecto del borde de la carretera. Dicho retranqueo fue realizado en el pasado a instancia del Ayuntamiento de Móstoles. La superficie vallada real de la finca completa, constatada mediante levantamiento topográfico, es de 32046.41 m². Esta superficie coincide sustancialmente con la que consta en el Registro de la Propiedad (32207 m²), variando ambas únicamente en un 0.5%. Por tanto, la inscripción del Registro de la Propiedad ya descuenta la superficie cedida de hecho para viario cuando se retrasó el vallado de la finca respecto de la carretera.

Por tanto, se producirá un retranqueo de la alineación a la antigua carretera, adicional al que ya refleja el vallado existente, y en consecuencia, a efectos del Registro de la Propiedad, la cesión para viario y zona verde a realizar ahora será la del suelo comprendido entre el vallado actual y la nueva alineación que queda definida pormenoriza en este Plan Especial.

En resumen, la superficie de la finca queda dividida de la siguiente forma a efectos de Registro de la Propiedad:

- Superficie total en Registro de la Propiedad (actual): 32207 m², que queda dividida de la siguiente forma:
- Superficie Subparcela "A" Neta (Suelo Urbano): 10660.56 m²
- Superficie Subparcela "B" (sector R1): 19965.31 m²
- Resto. Superficie de cesiones (viarío + zona verde) (retranqueo adicional respecto del vallado existente): 1581.13 m²

9. CONTRIBUCIÓN A LA URBANIZACIÓN



El art. 17-a) de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece la obligación de los propietarios de suelo urbano consolidado de realizar las obras de urbanización restantes:

- a) *Realizar las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización de forma que la parcela adquiriera la condición con carácter previo o, en su caso y en las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la edificación.*

Asimismo, el art. 19 de dicha Ley que se refiere al régimen del suelo urbano consolidado, establece la obligación de los propietarios de ceder gratuitamente el suelo destinado a viales e infraestructuras y de costear las obras de urbanización pendientes necesarias en los frentes a espacio público de sus solares (ver apartado anterior), incluyendo las de conexión a redes de infraestructuras (existentes o pendientes de ejecución futura por parte de terceros).

34

El importe de la urbanización que corresponde a los propietarios del ámbito de aplicación de este Plan Especial se consignará o se avalará previamente a la aprobación definitiva del presente documento.

No todas las parcelas industriales incluidas por el Plan General en el Plan Especial Antigua Carretera Nacional tienen las mismas necesidades de conexión a redes de infraestructuras ni sus obligaciones de urbanización se limitan al tramo cedido para la urbanización de la Avenida de Portugal, ya que en unos casos las parcelas presentan frente a la propia avenida, pero en otros el acceso se realiza a través de viales accesorios que también requieren de ser urbanizados. En este caso, al tratarse de una única parcela y con frente a la Avenida de Portugal, se simplifican y abaratan los costes de urbanización y conexión a infraestructuras repercutidos. En todo caso, el alcance de la valoración de los costes de urbanización que debe aportar el presente Plan Especial es meramente orientativo, dado que no es contenido del mismo el diseño y valoración de dicha urbanización. Se trata únicamente de aportar una estimación de costes que permita el depósito de garantías en la forma que determine el Ayuntamiento, a cuenta de la contribución final al coste real de las obras cuando se lleven a cabo.

Para determinar el coste de urbanización de los suelos cedidos para la futura prolongación de la Avenida de Portugal de una forma genérica pero considerando unos estándares que cumplan con los requisitos normativos, un nivel suficiente de calidad en los acabados, teniendo en cuenta las dotaciones que se necesitan a partir de los datos con que contamos, y en base a precios unitarios actualizados, hemos trabajado a partir de la herramienta "Costes de Referencia de Edificación", publicado por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid. La última actualización se publicó en 2022, por lo que los costes se han incrementado de acuerdo al IPC para actualizarlos a 2025. Los costes de referencia general son unos intervalos de valores que pueden considerarse referencia del precio de ejecución material de la edificación (y en

este caso de urbanización) por metro cuadrado construido, y que por tanto no comprenden beneficio industrial ni gastos generales, pero sí los costes indirectos de la ejecución de las diferentes partidas.

Estos costes de referencia general se pueden particularizar para una serie de situaciones concretas, aplicando la fórmula de ponderación siguiente:

$$CRP = CRG \times CS \times CA \times CH \times CDA$$

Siendo:

CRP = Coste de referencia particularizado.

CRG = Coste de referencia general por tipo de edificación (según lista adjunta).

CS = Coeficiente de situación geográfica.

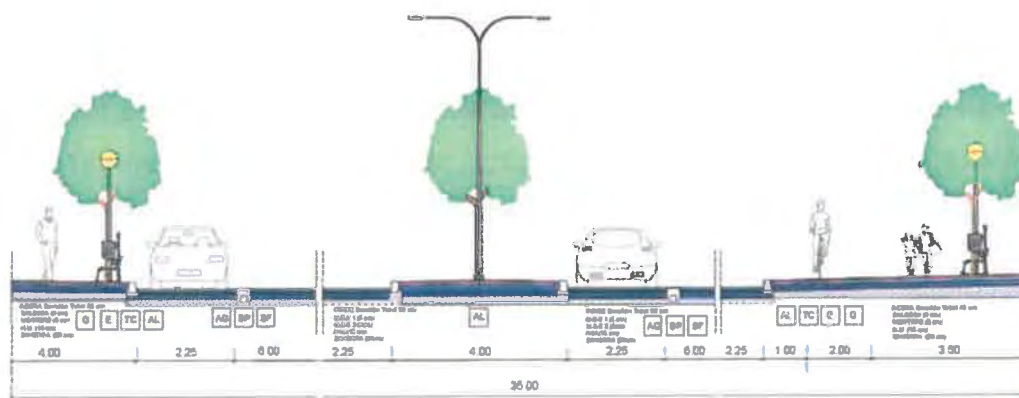
CA = Coeficiente de aportación en innovación o acabados.

CH = Coeficiente por rehabilitación.

CDA = Coeficiente por dificultad de acceso a la obra.

- **CRG:**

En el Anexo 1, dentro del apartado de Urbanización – “Vías de tránsito elevado”, se ha elegido la VTE tipo 8 por ser la más asimilable a la previsión de sección tipo de la nueva prolongación de la Avda. de Portugal. Se trata de una aproximación razonable y suficiente para esta valoración. Esta es la sección tipo de vial que se recoge en el Anexo 2 para este tipo de vial:



34

Descripción del vial valorado (4 carriles de tránsito rodado 3m – mediana 4 m – 4 bandas aparcamiento 2.25 m – 2 aceras 4 m – carril bici 2 m).

Se trata de un vial con secciones verticales convencionales, tanto en aceras como en calzadas o firmes, y que incluye, como puede verse en la sección transversal adjunta, infraestructuras urbanas de saneamiento de pluviales y de fecales, red de agua potable, telecomunicaciones, alumbrado público, electricidad, gas natural.

- **ACERA:** Sección total 45 cm / Baldosa (5 cm) / Mortero (5 cm) / Hormigón en masa (15 cm) / Zahorra (20 cm).
- **FIRME:** Sección total 55 cm / M.B.C.1 (5 cm) / M.B.C.2 (10 cm) / Hormigón en masa (15 cm) / Zahorra (25 cm).

Coste de Ejecución Material: horquilla 6198 – 7575 €/ml (los precios de los viales se dan en €/ml, como consta corregido en la propia tabla del Anexo 1 de los Costes de Referencia).

Se ha tomado el precio del 35% de la horquilla (6679.95 €/ml), considerando que al tratarse de la ampliación de la antigua carretera para su transformación en la prolongación de la Avda. de Portugal, y realizarse esta sobre la existente carretera antigua N-V, hay elementos de la urbanización que se simplifican o abaratan en cierta medida; por ejemplo como explanaciones o movimiento de tierras, o elementos que se aprovechan parcialmente, como parte de la conducción ya existente de suministro de agua, parte de la red existente de saneamiento, etc).

Dado que el vial VTE tipo 8 que se recoge en el documento de "Costes de Referencia de Edificación" de la Comunidad de Madrid tiene una anchura total de 35 m y el vial previsto para la prolongación de la Avda. de Portugal tiene una anchura total de 40 m., hacemos una interpolación para ajustar el precio a la anchura correcta:

$$6679.95 \times 40 / 35 = 7634.23 \text{ €/ml}$$

Para la zona verde tomamos el coste de "Parque", que tiene un coste de referencia de entre 79 y 97 €/m² por cada 100 m². Tomamos el precio del 50% de la horquilla (88 €/m²).

32

- **CS:** El municipio de Móstoles es Area 1 y por tanto, CS = 1.00
- **CA:** Consideramos unos acabados de coste medio y por tanto CA = 1.00
- **CH:** Al tratarse de obra nueva, CH = 1.00
- **CDA:** Se aplica CDA = 1.00 (no hay especiales dificultades de acceso)

▪ **P.E.M. Vial:**

$$\text{CRP vial} = 7634.23 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = \mathbf{7634.23 \text{ €/ml}}$$

El coste de ejecución material para el nuevo vial se establece por ml del mismo. El frente a vial de la parcela es de 67.32 ml. Y la repercusión sobre la parcela objeto de este Plan Especial es del 50% (desde su lindero hasta el eje del vial)

$$\text{P.E.M. Vial} = 7634.23 \times 67.32 \times 0.5 = 256968.18 \text{ €}$$

▪ **P.E.M. Zona Verde:**

$$\text{CRP parque} = 88 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = \mathbf{88 \text{ €/100m}^2}$$

La superficie de zona verde cedida es de 1321.57 m²

$$\text{P.E.M. zona verde} = 88 \times 1321.57 / 100 = 1162.98 \text{ €}$$

- VIARIO: 256968.18 €
- ZONA VERDE: 1162.98 €
- TOTAL P.E.M.: 258131.16 €

El precio de ejecución material obtenido se ha actualizado a fecha julio de 2025 (último dato de publicación del IPC a fecha de redacción de este estudio).

Según el I.N.E., el IPC, desde la fecha de publicación de la última publicación de Costes de Referencia de la Edificación y la Urbanización de la Comunidad de Madrid (2022) hasta la actualidad, ha sufrido una variación al alza del 2.7 %.

Por tanto:

30

- TOTAL P.E.M. (actualizado a julio de 2025): 258131.16 x 1.027 =
265100.70 €

10. CONEXIÓN A REDES DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES O FUTURAS

El ámbito de aplicación del presente Plan Especial se encuentra rodeado por el Sector R1 (residencial) y por el Sector P5 (terciario productivo), si bien la ampliación y urbanización de la prolongación de la Avenida de Portugal, a su paso por delante de nuestra parcela, queda incluida en el Sector P5 (ver plano nº7 del PGOU "Gestión del Plan General, Unidades, Ámbitos y Sectores"), aunque también pudiera ser acometida por el Ayuntamiento de forma independiente antes del desarrollo de los sectores afectados. Por tanto, el presente Plan Especial debería ser tenido en cuenta en el Plan Parcial del P5, así como por otras figuras de planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización involucradas en el desarrollo y urbanización de la zona, de manera que se posibilite la conexión de los servicios de la parcela objeto de este Plan Especial a las infraestructuras urbanas que discurran bajo la Avenida de Portugal.

Otra de las funciones de la figura de este Plan Especial es la complementación de las condiciones de ordenación de las redes de infraestructuras; es decir, identificar las necesidades de conexión a infraestructuras urbanas en el ámbito del Plan Especial, de modo que dichas conexiones pendientes puedan ser realizadas y, en su caso, también otras obras accesorias correspondientes a posibles deficiencias en la urbanización, con el fin de consolidar la condición de solar de la parcela. Dichas obras complementarias y conexión a redes de infraestructuras se llevarán a cabo teniendo en consideración en lo posible los

futuros desarrollos pendientes en la zona, de forma que el Plan Especial sea tendido en cuenta por otros documentos de desarrollo de mayor entidad territorial.

El Plan General de Móstoles es explícito al respecto en su art. 1.8.2 “Planes Especiales en la Zona de Ordenanza ZU-AE-4” del Tomo 7 Gestión:

“El objetivo de estos Planes Especiales es la instrumentación de las cesiones de viario y obligaciones de urbanización complementaria para consolidar la calificación de solar de las diferentes parcelas y la incardinación o coordinación del tejido urbano del ámbito con el Plan Parcial que le rodea. Los objetivos anteriores ponen de manifiesto la necesidad de coordinar la redacción del Plan Especial con la del Plan Parcial, tanto más cuanto que es factible que el saneamiento definitivo, que será separativo, deba incardinarse en la red del Plan Parcial (...).”

Como ya se ha mencionado más arriba, el ámbito objeto de este Plan Especial carece actualmente de acometida a la red de alcantarillado y a la red de suministro de agua potable. Sin embargo se ha podido constatar que existen infraestructuras, tanto de abastecimiento de agua potable como de saneamiento, que discurren bajo los laterales de la antigua carretera nacional N-V, como se describe a continuación, lo que simplifica la conexión a las mismas, ya que no es necesaria la ampliación ni modificación de estas.

Como dice el propio P.G.O.U., este Plan Especial no sólo instrumenta las obligaciones en cuanto a cesiones y participación en los costes de urbanización, sino que también sirve para incardinar su ámbito territorial con el Plan Parcial que le rodea y facilitar la conexión a redes de infraestructuras pendientes, de modo que termine de consolidarse su condición de solar.

No obstante, con independencia de la incorporación de este ámbito a los nuevos servicios de suministros que desarrollen los sectores urbanizables

40

de su entorno, SUS P-5 y SUS R-1, dado que existe red general de abastecimiento de agua potable y saneamiento a pie de parcela, si con carácter previo a tal incorporación efectiva se pretendiera establecer cualquier actividad, deberá conectarse a dichas redes, solicitando las acometidas correspondientes al canal de Isabel II.

Una vez se desarrolle el suelo urbanizable SUS P-5, se deberá proceder a conectar los suministros de la parcela a las infraestructuras de dicho sector.

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:

(los datos siguientes han sido tomados de la cartografía municipal actualizada de redes de infraestructuras urbanas, del Plan Especial de Infraestructuras de Móstoles y de la inspección in situ realizada)

- **Abastecimiento de agua potable:** Por el mismo arcén de la antigua carretera de Extremadura (N-V), al que da frente nuestra parcela, discurre una conducción de abastecimiento de agua potable 150FD. Da servicio a los dos minipolígonos existentes al borde de la antigua carretera nacional y que constituyen el llamado Plan Especial Antigua Carretera Nacional de la Ordenanza ZU-AE-4. La conducción termina en la esquina suroeste de nuestra parcela, y parte de una cámara de abastecimiento conectada a otra conducción de abastecimiento urbano de mayor entidad, 500FD, que discurre por el arcén contrario de la carretera. La conducción de fundición dúctil 150FD da acometida a las distintas parcelas industriales del otro minipolígono, situado más al Oeste, si bien a día de hoy no hay acometidas, o no consta en la cartografía municipal, para las parcelas del minipolígono al que pertenece la parcela objeto de este Plan Especial. Sin embargo, sí que llega la conducción hasta allí, y de hecho hasta el mismo lindero de nuestra parcela. En cualquier caso, no existe en la actualidad acometida de agua potable al ámbito de este Plan Especial y la parcela se

41

abastece mediante un antiguo pozo situado en la que hemos llamado Subparcela B (parte de la finca situada en el polígono R1).

- **Energía eléctrica:** Paralelo a la Antigua Carretera N-V (ahora Avenida de Portugal) discurre tendido eléctrico aéreo de alta tensión y de media tensión. Próximo a la esquina suroeste de la parcela, a la entrada del vial de acceso a las parcelas colindantes, existe un centro de transformación (CT) desde el cual parten los segmentos de línea de baja tensión que dan servicio a las acometidas de todas las naves del minipolígono. La parcela objeto de este Plan Especial cuenta con acometida y caja general de protección y medida. También hay infraestructura eléctrica de alumbrado público en este tramo de la Avenida de Portugal. En este caso se trata de una instalación soterrada que discurre junto al lindero de la parcela. Por tanto, actualmente la parcela cuenta con suministro de energía eléctrica contratada con la compañía Iberdrola y no es necesaria nueva infraestructura eléctrica ya que esta existe y la parcela tiene servicio contratado.
- **Telefonía:** Actualmente existe en la zona red aérea de telefonía, y la parcela ha contado con servicio, si bien, al quedarse sin actividad prescindió de él.
- **Gas natural:** no existe en la actualidad red de abastecimiento de gas natural próxima al ámbito del P.E.
- **Saneamiento y alcantarillado:** Bajo el arcén contrario al que presenta frente nuestra parcela discurre un colector de saneamiento de diámetro 0.40 m., con caída en sentido noreste (hacia el núcleo urbano) y con pozos de registro cada 50 metros aproximadamente. El colector arranca frente a la entrada al vial de acceso a las parcelas del otro minipolígono incluido en la ficha Plan



42

Especial Antigua Carretera Nacional (del PGOU), que está situado a pie de la carretera un poco más al suroeste. El colector entra en el núcleo urbano y se integra en la red de saneamiento urbano existente. Se desconoce qué parcelas tienen actualmente acometida de saneamiento al mismo. En concreto, la parcela objeto de este Plan Especial no tiene acometida de saneamiento, si bien, en el interior de la parcela está construida una canalización de salida y varios pozos, pero no está construida la acometida. En todo caso, existe un pozo del colector descrito justo frente a la parcela, en el arcén contrario, y simplemente sería necesaria la construcción de la acometida bajo la Antigua Carretera de Extremadura, sin necesidad de ampliación o modificación de la red. En la actualidad las aguas pluviales generadas en la parcela se canalizan hasta un reguero existente entre las fincas colindantes, y las aguas residuales (simplemente generadas en algún cuarto húmedo en la edificación secundaria ya descrita) se derivan a una fosa séptica.



NECESIDAD DE CONEXIÓN A NUEVAS INFRAESTRUCTURAS:

En base a la situación actual descrita en el apartado anterior, no hay necesidad de ampliación de infraestructuras para posibilitar la conexión de la parcela a aquellas redes urbanas a las que actualmente no está conectada.

- **Abastecimiento de agua potable:** Como ya se ha descrito, existe una conducción 150FD para dar servicio a los dos minipolígonos existentes al borde de la antigua carretera N-V. Esta conducción llega hasta el lindero de nuestra parcela, por lo que simplemente es necesario llevar a cabo la acometida a la finca, sin necesidad de ampliación ni modificación alguna de la infraestructura ya existente.
- **Energía eléctrica:** En la zona ya hay suministro de energía eléctrica y paralelo a la antigua carretera nacional discurre una

línea de alta tensión y una línea de media tensión, que presumiblemente serán soterradas cuando se urbanice la prolongación de la Avenida de Portugal en este tramo. No será por tanto necesaria la ampliación de infraestructuras para dar servicio a la parcela sino simplemente mantener el suministro cuando se modifique la red existente al urbanizar la nueva avenida.

- **Telefonía:** En la zona ya hay servicio de telefonía, por lo que no es necesaria la ampliación de infraestructuras para dar suministro a la parcela, sino simplemente mantener el servicio cuando se modifique la red existente al urbanizar la prolongación de la Avenida de Portugal.

- **Gas natural:** El Plan Especial de Infraestructuras de Móstoles prevé la instalación de una conducción de gas natural bajo la Avenida de Portugal que podría dar servicio al ámbito de este Plan Especial. El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización del Sector P5, o en su caso el Proyecto de Urbanización de la prolongación de la Avenida de Portugal, deberán tener en cuenta la necesidad de acometida a la red de gas natural de la parcela a estudio y prever una arqueta de acometida frente a la parcela.

- **Saneamiento y alcantarillado:** Como ya se ha descrito, bajo el arcén contrario al de la entrada a nuestra parcela, discurre un colector de saneamiento de diámetro 0.40 m, construido hace unos años, y existe un pozo justo enfrente de la parcela. Por tanto no es necesaria la ampliación o modificación de la infraestructura existente, ya que simplemente será necesaria la construcción de la acometida por debajo de la antigua carretera nacional. En un futuro, cuando sea llevada a cabo la urbanización de la ampliación de la Avenida de Portugal, será posible la acometida separativa a



64


las nuevas redes de aguas residuales y aguas pluviales que se construyan.

• **CÁLCULO DE DEMANDAS. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE:**

De acuerdo a las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II, estas son las dotaciones y demandas a adoptar para el ámbito de aplicación del presente Plan Especial:

Se entiende por dotación el volumen medio diario de agua a suministrar para atender las necesidades conforme a los distintos usos previstos por el planeamiento.

Se entiende por demanda el volumen de agua asignado a la población abastecida en una unidad de tiempo.

- 
- Superficie inicial del Ámbito del Plan Especial: 12928.22 m²
 - Superficie máxima edificable (caso más desfavorable 0.60 m²/m²): 7756.93 m²
 - Dotaciones de cálculo (según tabla 47 de las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II):
 - o Suelo Urbano no consolidado, uso terciario, dotacional e industrial: 8.0 litros / m² edificable y día.
 - o Demanda zonal: $D = A \times d$ $D = 7756.93 \times 8 = 62055.44$ l/d
 - o Caudal medio: $Q_m = D / 86400$ $Q_m = 62055.44 / 86400 = 0.718$ l/s
 - o Caudal punta (caudal de cálculo resultante de aplicar al caudal medio el coeficiente punta instantáneo (Cp) de la tabla 48 de las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II):

$$Q_p = Q_m \times C_p \quad C_p = 1.4 + 2.8/\sqrt{Q_m} \leq 3$$

$$C_p = 1.4 + 2.8/\sqrt{0.718} = 3$$

$$Q_p = 0.718 \times 3 = 2.154 \text{ l/s}$$

• CÁLCULO DE DEMANDAS. RED DE AGUAS RESIDUALES:

Los cálculos se han realizado de acuerdo a las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II.

Los coeficientes de retorno a aplicar a las dotaciones son los de la tabla 5 de las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II.

- Coeficiente de retorno: Suelo urbano no consolidado, uso terciario, dotacional e industrial: 0.855

- Caudal medio de aguas residuales industriales (procedentes de usos terciarios, dotacionales e industriales) Q_{Im} (l/s):

$$Q_{Im} = D \times C \times S / 86400 = 8 \times 0.855 \times 7756.93 / 86400 = 0.614 \text{ l/s}$$

- Caudal mínimo: $Q_{Imin} = 0.25 \times Q_{Im} = 0.25 \times 0.614 = 0.1535 \text{ l/s}$

- Caudal punta de aguas residuales Q_p (l/s):

$$Q_p = 1.6 \times (\sqrt{Q_{Im} + Q_{Imin}}) \leq 3 \times Q_{Im} = 2.236 \text{ l/s} > 3 \times Q_{Im} \text{ (por tanto se adopta } 1.842 \text{ l/s)}$$

• CÁLCULO DE DEMANDAS. RED DE AGUAS PLUVIALES:

Las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II permiten el cálculo de caudales de aguas pluviales por el método que decida el proyectista, considerando intensidades de lluvia de periodo de retorno de 10 años.

Se ha optado por el método racional, que es adecuado para cuencas receptoras con tiempo de concentración de menos de 6 horas, como es el caso.

46

Se ha considerado un coeficiente de seguridad de $K= 1.2$ por incremento de caudal por arrastre de sedimentos, de acuerdo con la Instrucción 5.2 IC de la Dirección General de Carreteras.

Para el cálculo de caudales se ha asignado al ámbito un coeficiente de escorrentía medio de 0.6 por uso industrial. La intensidad de lluvia, el tiempo de concentración y el periodo de retorno adoptados se han obtenido del mapa de la monografía de Máximas Lluvias Diarias en la España Peninsular.

En base a las coordenadas del ámbito se han obtenido del mapa correspondiente los siguientes datos:

- Valor medio de la máxima precipitación diaria anual: 35 mm/día
- Coeficiente de variación: 0.34
- Factor de amplificación K_t para periodo de retorno de 10 años = 1.423
- Corrección del valor medio de la máxima precipitación diaria anual para $T=10$:
 $P_d = 35 \times 1.423 = 49.805$ mm/día
- Tiempo de escorrentía T_E : es el intervalo de tiempo que tarda el agua de precipitación en ser interceptada por los imbornales. Se toma un T_E de 5 minutos.
- Tiempo de recorrido T_R : es el tiempo que tarda el agua que discurre por los colectores en alcanzar la sección de cálculo. Se ha estimado en 4 minutos.
- Tiempo de concentración: $T_E + T_R = 5 + 4 = 9$ minutos
- Intensidad de lluvia: se calcula para una duración igual al tiempo de concentración (9 minutos) y para el periodo de retorno (10 años) para el que se desea calcular el caudal.
- Precipitación diaria P_d para $t=10$ años: $P_d = 49.805$ mm/h
- Intensidad media diaria de precipitación: $I_d = 2.075$ mm/h
($49.805 \times 1/24$)

- Coeficiente de escorrentía: Se ha adoptado un coeficiente de escorrentía estimado de 0.6 correspondiente a zonas industriales.
- La intensidad media de precipitación I_t correspondiente al periodo de retorno considerado y a un intervalo de tiempo t , la obtenemos mediante la correspondiente fórmula del método racional y de las Normas para Redes de Saneamiento (NRSCYII-2006) del Canal de Isabel II: $I_t = 60.39 \text{ mm/h}$
- Caudal máximo anual correspondiente al periodo de retorno T y a una duración del aguacero igual al tiempo de concentración de la cuenca t_c (Q_t):

$$Q_t = I_t \times C \times A \times K / 3.6$$

I_t : intensidad de precipitación correspondiente al periodo T (60.39 mm/h)

C : coeficiente de escorrentía correspondiente al periodo T (0.6)

A : Area considerada (superficie de la parcela (caso más desfavorable)) (10660.56 m²)

K : coeficiente de uniformidad (1)

$$Q_t = 10660.56 \text{ m}^2 \times 60.39 \text{ mm/h} \times 0.6 / 3600 = 107.30 \text{ l/s}$$

Caudal de aguas pluviales aportado a la red Q_t (l/s) = 107.30 l/s

En conclusión, las nuevas demandas, tanto en cuanto a agua potable como a saneamiento, son muy reducidas, ya que el ámbito de este Plan Especial se reduce a una única parcela, y por tanto no van a suponer sobrecarga ninguna en las redes existentes.

11. AUTORIZACIÓN DE NUEVOS USOS PERMITIDOS

Los usos propuestos por este Plan Especial como autorizables de acuerdo a la Ordenanza ZU-AE-4 son los incluidos en las Determinaciones de Carácter No Transitorio de la misma, aplicables a todas las parcelas que después del Plan Especial permanecen con uso genérico productivo.

La Ordenanza ZU-AE-4 determina como uso genérico el Productivo, y como usos pormenorizados predominantes, Industrial, Talleres y Almacenes; y Terciario Productivo Industrial en parcelas con frente a la M-858 y a la antigua carretera nacional. El uso genérico y los usos pormenorizados predominantes no varían respecto de las Determinaciones Transitorias. Sin embargo los usos pormenorizados compatibles en edificio exclusivo y algunos de los usos compatibles compartidos, solo están autorizados previa aprobación de Plan Especial. Por ello, el presente Plan Especial propone la autorización de implantación de dichos usos y justifica y garantiza que dicha implantación en la parcela de referencia es compatible funcionalmente con el entorno, incluida la red viaria. Igualmente analiza las consecuencias sociales del cambio de uso. De este modo, la aprobación de este Plan Especial implica la autorización de dichos usos en la parcela de Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 79 (Subparcela A).

- Compatibles en edificio exclusivo:
 - Del uso genérico “abastecimiento y consumo”:
 - Restaurante
 - Del uso genérico “productivo”:

- Terciario productivo y de servicios, excepto PT-1 (oficinas unitarias, no conjunto de despachos profesionales o pequeñas oficinas en alquiler o propiedad)
- Comercio industrial
- Abastecimiento de combustibles previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal
- Del uso genérico “equipamientos”:
 - Deportivo: Gimnasio, pistas deportivas lúdicas (pistas cubiertas, karts, juegos juveniles)
 - Docente: Centros de investigación, enseñanzas de formación profesional relacionadas con la actividad del polígono. Centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares
 - Servicios administrativos: Oficinas de la Administración, bomberos y mataderos
- Del uso genérico “red viaria”:
 - Aparcamientos: Podrán adscribirse aparcamientos como uso exclusivo a parcelas del entorno situadas a una distancia no superior a 200 metros con objeto de cumplir las exigencias de los usos en ellas instalados, debiendo hacerse constar en el Registro de la Propiedad
- Del uso genérico “infraestructuras”:
 - Servicios urbanos: Centros de transformación, subestaciones
- Centros de servicios en edificio exclusivo con los siguientes usos permitidos:
 - Pequeño y mediano comercio
 - Hostelería y ocio
- Usos compatibles compartidos (de aplicación también en el caso de multiempresas):
 - Del uso genérico “abastecimiento y consumo”:


50

- Hostelería y ocio: Bares y cafeterías sin espectáculo, restaurantes al servicio del uso predominante (comedores de empresas, cafeterías interiores, etc.)
- Del uso genérico "productivo":
 - Terciario productivo, servicios
- Del uso genérico "equipamientos":
 - Docente: 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. Guarderías al servicio del uso predominante
 - Deportivo sin espectadores, gimnasios y similares
 - Sanitario: Clínicas al servicio del uso predominante
 - Zonas verdes y espacios libres
- Del uso genérico "red viaria":
 - Aparcamientos. Los aparcamientos exigibles estarán en función de los usos que se instalen en la parcela con los siguientes estándares para actividades de nueva implantación:
 - Estándar general: 1.5 por cada 100 m2 construidos
 - Estándares específicos: terciario productivo servicios, 1 plaza por cada 50 m2 construidos. Restaurantes, 1 plaza por cada 10 m2 de superficie de comedor
 - Comercio industrial: 1 plaza por cada 25 m2 de superficie de exposición y venta
 - Equipamiento privado: 1 plaza por cada tres usuarios simultáneos deducidos de la capacidad de las instalaciones y/o vehículos o máquinas autorizados.
- Del uso genérico "infraestructuras":
 - Centros de transformación. Integrados estéticamente en el edificio

Todos los usos enumerados están incluidos literalmente entre los usos pormenorizados permitidos por la Ordenanza ZU-AE-4.

De acuerdo con la Ordenanza ZU-AE-4, todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

12. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL. NUEVA ORDENANZA DE APLICACIÓN



Este Plan Especial tiene, entre otros objetivos, la justificación de la adecuación y la compatibilidad de los usos terciarios enumerados con el entorno urbano, social y funcional en que se inserta. Además, dentro de las funciones que a tal figura urbanística le otorga la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concreta las determinaciones pormenorizadas y las condiciones urbanísticas que regulan su ámbito de aplicación, que es concretamente Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 79 (Subparcela A), en Móstoles, y en concreto define e instrumenta las cesiones que establece el P.G.O.U. para la ampliación y urbanización de la ahora Avenida de Portugal y valora y asigna los costes de urbanización para dicha ampliación que corresponden al ámbito del Plan Especial. 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:

52

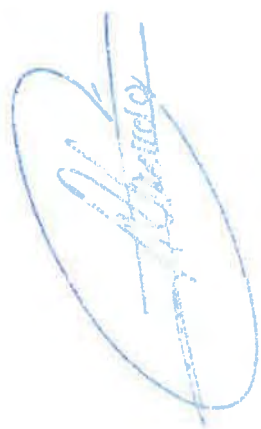
- La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector, y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.
- Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir estas para su ejecución material (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 Antigua Carretera de Extremadura nº 79 (Subparcela A) se ajustan a lo establecido por las determinaciones estructurantes del Plan General y no contradicen en absoluto la ordenanza ZU-EA-4.

NUEVA ORDENANZA DE APLICACIÓN EN Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 79 (Subparcela A) (Móstoles)

Determinaciones de Volumen:

- **Alineaciones:** Serán las reflejadas en el Plan Especial.
- **Altura máxima:** La altura máxima será de 12 m., exceptuando los elementos del sistema productivo que para su correcto funcionamiento requieran mayor altura.
- **Edificabilidad:** La superficie edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela inicial un coeficiente de 0.60 m²/m², entendiéndose por superficie de la parcela inicial la de la parcela antes de las cesiones. En el ámbito de aplicación de este Plan Especial la superficie inicial será de 12928.22 m², por ser esta la superficie anterior al cambio de alineaciones impuesto por el Plan General y pormenorizado en este Plan Especial.



Para los usos permitidos en edificio exclusivo la edificabilidad se deduce de la aplicación de los coeficientes de homogeneización establecidos para el Área Homogénea 15.4 a la que pertenece el ámbito, quedando del siguiente modo para los usos permitidos que quedan autorizados con la aprobación de este Plan Especial:

- Del Uso genérico Abastecimiento y Consumo:
 - Uso pormenorizado Hostelería y ocio:
 - Coeficiente de homogeneización: 1.82
 - Edificabilidad: 0.3297 m²/m² (0.6/1.82)

54

- Del Uso genérico Productivo:
 - Uso pormenorizado Terciario productivo y de servicios:
 - Coeficiente de homogeinización: 1
 - Edificabilidad: 0.60 m2/m2 (0.6/1)
 - Uso pormenorizado Comercial industrial:
 - Coeficiente de homogeinización: 1.27
 - Edificabilidad: 0.4724 m2/m2 (0.6/1.27)
- Del Uso genérico Equipamiento, el P.G.O.U. de Móstoles no contempla ningún coeficiente de homogeinización, por lo que la edificabilidad para estos usos (deportivo, docente, sanitario y servicios administrativos) queda remitida a lo que establece en cada caso la Ordenanza ZU-D del P.G.O.U. de Móstoles, que regula la edificación en parcelas calificadas con uso equipamiento dotacional.

En el caso del resto de usos permitidos por la Ordenanza de aplicación en el ámbito del presente Plan Especial, se aplicarán de igual modo los coeficientes de homogeinización que establece el Plan General de Móstoles para el Área Homogénea 15.4, y que son:

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

NOTA 1: todos los usos situados en planta baja se consideran complementarios del principal y, en consecuencia, con el mismo coeficiente de homogeinización. Para los usos permitidos en edificio exclusivo los coeficientes de homogeinización serán los anteriores.

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

- **Minipolígonos:** En parcelas resultantes de superficie superior a 10.000 m² se admite la ejecución de minipolígonos con las condiciones especificadas en la Ordenanza ZU-AE-1.

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

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

- **Parcela mínima:** La parcela mínima será de 800 m². Se permite la segregación siempre y cuando las parcelas resultantes tengan una superficie igual o superior a la de la parcela mínima.



54

- **Retranqueos:** Los retranqueos mínimos serán de 5 metros a fachada a vía pública y 3 metros al resto de linderos. En el caso de las edificaciones existentes en el momento de redacción de este Plan Especial se respetarán los retranqueos existentes durante todo el periodo de vida de la edificación siempre que no afecten a vías públicas.

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

NOTA 2: 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: "La superficie computable a efectos de edificabilidad será la suma de la superficie construida de todas las plantas (incluidas las entreplantas), salvo las situadas bajo rasante cuando se destinen a usos de dotación obligatoria de plazas de aparcamiento, trasteros o servicios e instalaciones del edificio y las azoteas y terrazas de la última planta no cubiertas, salvo indicación en contrario de la Norma Particular. Se descontarán los huecos de ascensor, instalaciones de superficie mayor de 0,5 m², los ojos de escaleras y un hueco o tramo de escaleras en edificios de más de dos plantas y aquella superficie de altura libre inferior a 1,80 m. bajo la losa de la escalera en edificios de dos plantas o más. No computarán edificabilidad las zonas con altura inferior a 2,20 m. en todas sus partes que resulten inutilizables para cualquier otro uso, las cubriciones de piscinas con sistemas desmontables, el sobrecancho de los cerramientos originado por el empleo de técnicas, soluciones o materiales encaminadas al ahorro energético o al empleo de energías alternativas y, en las zonas de pequeña industria en suelo urbano las instalaciones, almacenes y servicios situados en entreplantas así como los usos complementarios asimismo situados en entreplantas sin que en ningún caso la edificabilidad real supere la resultante de aplicar un coeficiente de 1,5 m²/m² sobre la parcela neta.

72

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.

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 todos los usos que permite la Ordenanza ZU-AE-4 en sus Determinaciones No Transitorias.

- **Uso genérico:** se mantiene lo que establece al respecto la Ordenanza ZU-AE-4 en sus Determinaciones No Transitorias.

- **Usos pormenorizados:** se mantiene lo que establece al respecto la Ordenanza ZU-AE-4 en sus Determinaciones No Transitorias.

- **Usos en el espacio de retranqueo**

- A la alineación exterior:

Permitido: Carga y descarga, ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, garitas de vigilancia y control.

No permitido: Almacenamiento, instalaciones auxiliares, construcciones auxiliares, depósitos de residuos no controlados.

- A linderos laterales y trasero:

Permitido: Carga y descarga, ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, instalaciones auxiliares y almacenamiento. Las instalaciones auxiliares y el almacenamiento deberán dejar un paso libre en superficie

de 3 m. de ancho en planta para permitir el paso a los camiones de bomberos.

No permitido: obstaculizar el paso de vehículos, depósito de residuos no controlados, construcciones auxiliares.

Asimismo se permite en el espacio de retranqueo la instalación de centros de transformación subterráneos.

De acuerdo con lo que establece la Ordenanza ZU-AE-4, en sus Determinaciones No Transitorias, al menos el 70% de la superficie construida de la manzana deberá destinarse al uso predominante (ver Ordenanza ZU-AE-4). En este caso, lo que la ordenanza llama “manzana” se asimila al conjunto de las parcelas incluidas en la Ficha “Plan Especial Antigua Carretera Nacional” del P.G.O.U.

Con independencia de la incorporación de este ámbito a los nuevos servicios de suministros que desarrollen los sectores urbanizables de su entorno (SUS P-5 y SUS R-1), dado que existe red general de abastecimiento de agua potable y saneamiento a pie de parcela, si con carácter previo a tal incorporación efectiva se pretendiera establecer cualquier actividad, deberá conectarse a dichas redes, solicitando las acometidas correspondientes al canal de Isabel II.

Una vez se desarrolle el suelo urbanizable SUS P-5, se deberá proceder a conectar los suministros de la parcela a las infraestructuras de dicho sector.

Dotación de plazas de aparcamiento:

Se reservará en el interior de la parcela, bien bajo rasante o sobre rasante una dotación de plazas de aparcamiento que no será inferior al mayor de estos estándares:

- Estándar específico por uso, según art. VIII.5 y siguientes del P.G.O.U. de Móstoles.

- Estándar general mínimo, según art. 36.6.c) de la LSCM/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid: 1.5 plazas por cada 100 m2 construidos.

A continuación se concreta la dotación de plazas en función de los usos que quedan autorizados merced al presente Plan Especial:

USOS COMPATIBLES EN EDIFICIO EXCLUSIVO:

<u>Ordenanza ZU-AE-4:</u>	
- Del uso genérico "abastecimiento y consumo": - Restaurante	
<u>Título VIII. Determinaciones Generales de Uso y Actividad:</u>	
- Uso genérico: Abastecimiento y consumo - Uso Pormenorizado: Hostelería y ocio - Categorías: ▪ HO-1: Bares, cafeterías y restaurantes sin espectáculo	
Aparcamiento: Deberá reservarse 1 plaza de aparcamiento por cada 30 m2 de superficie de uso público o 1 plaza por cada 10 m2 de comedor (la más desfavorable), y en ningún caso menos de 1.5 plazas por cada 100 m2 construidos.	



<u>Ordenanza ZU-AE-4:</u>	
- Del uso genérico "productivo": - Terciario excepto PT-1 (oficinas unitarias, no conjunto de despachos profesionales o pequeñas oficinas en alquiler o propiedad)	
<u>Título VIII. Determinaciones Generales de Uso y Actividad:</u>	
- Uso genérico: Productivo - Uso Pormenorizado: Terciario productivo y de servicios - Categorías:	

60

<ul style="list-style-type: none"> ▪ PT-2: Oficinas unitarias. Bancos. Cajas ▪ PT-3: Terciario industrial ▪ PT-4: Ind. Alta Tecnología ▪ PT-5: Investigación y desarrollo
<p>Aparcamiento: Deberá reservarse 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m2 de instalación y en ningún caso menos de 1.5 plazas por cada 100 m2 construidos. Para las industrias de alta tecnología 1.5 plazas por cada 100 m2 construidos.</p>

<u>Ordenanza ZU-AE-4:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - Del uso genérico "productivo": <ul style="list-style-type: none"> - Comercial industrial 	
<u>Título VIII. Determinaciones Generales de Uso y Actividad:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - Uso genérico: Productivo - Uso Pormenorizado: Comercial industrial <ul style="list-style-type: none"> - Categorías: <ul style="list-style-type: none"> ▪ PC-1: Comercio al mayor ▪ PC-2: Industria escaparate ▪ PC-3: Comercio maquinaria 	
<p>Aparcamiento: Deberá reservarse 1.5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 construidos y no menos de 1 plaza por cada 25 m2 de superficie de exposición y venta. El espacio de carga y descarga se computará como reserva de plazas de aparcamiento con la equivalencia que corresponda a su superficie</p>	

<u>Ordenanza ZU-AE-4:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - Del uso genérico "equipamientos": <ul style="list-style-type: none"> - Deportivo.- Gimnasio, pistas deportivas lúdicas (pistas cubiertas, karts, juegos juveniles) 	

<u>Título VIII. Determinaciones Generales de Uso y Actividad:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - Uso genérico: Equipamiento y servicios - Uso Pormenorizado: Deportivo <ul style="list-style-type: none"> - Categorías: <ul style="list-style-type: none"> ▪ D-1: Instalaciones sin espectadores 	
<p>Aparcamiento: Deberá reservarse 1.5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 accesibles al público de nueva planta. No es necesaria dotación por usos complementarios al uso principal. En ningún caso la dotación será de menos de 1.5 plazas por cada 100 m2 construidos.</p>	

<u>Ordenanza ZU-AE-4:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - Del uso genérico "equipamientos": <ul style="list-style-type: none"> - Docente.- 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 	
<u>Título VIII. Determinaciones Generales de Uso y Actividad:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - Uso genérico: Equipamiento y servicios - Uso Pormenorizado: Docente <ul style="list-style-type: none"> - Categorías: <ul style="list-style-type: none"> ▪ DO-2: Centros de enseñanza reglada ▪ DO-4: Centros de investigación ▪ DO-5: Centros de enseñanza no reglada 	
<p>Aparcamiento: Se reservará 1.5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 de instalación de nueva planta en la categoría DO-2. En el resto se determinarán por los Servicios Municipales. En todo caso se deberá prever el aparcamiento para autobuses escolares en forma que no dificulte el tráfico del entorno, preferentemente en el interior del recinto. La dotación no será en ningún caso inferior a 1.5 plazas por cada 100 m2 construidos.</p>	

62

<u>Ordenanza ZU-AE-4:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - Del uso genérico "equipamientos": <ul style="list-style-type: none"> - Servicios Administrativos.- Oficinas de la Administración, bomberos y mataderos 	
<u>Título VIII. Determinaciones Generales de Uso y Actividad:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - Uso genérico: Equipamiento y servicios - Uso Pormenorizado: Servicios administrativos <ul style="list-style-type: none"> - Categorías: <ul style="list-style-type: none"> ▪ A-1: Oficinas de la Administración ▪ A-2: Servicios de bomberos ▪ A-3: Servicios de abastecimiento y mataderos 	
<p>Aparcamiento: Se reservará 1.5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 de instalación.</p>	

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS: (de aplicación también en el caso de multiempresas)

<u>Ordenanza ZU-AE-4:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - Del uso genérico "equipamientos": <ul style="list-style-type: none"> - Docente.- 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. Guarderías al servicio del uso predominante 	
<u>Título VIII. Determinaciones Generales de Uso y Actividad:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - Uso genérico: Equipamiento y servicios - Uso Pormenorizado: Docente 	

- Categorías:
 - DO-1: Centros preescolares, Escuelas de infancia, guarderías
 - DO-2: Centros de enseñanza reglada
 - DO-4: Centros de investigación
 - DO-5: Centros de enseñanza no reglada

Aparcamiento: Se reservará 1.5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 de instalación de nueva planta en la categoría DO-1 y DO-2. En el resto se determinarán por los Servicios Municipales. En todo caso se deberá prever el aparcamiento para autobuses escolares en forma que no dificulte el tráfico del entorno, preferentemente en el interior del recinto. La dotación no será en ningún caso inferior a 1.5 plazas por cada 100 m2 construidos.

Ordenanza ZU-AE-4:

- Del uso genérico "equipamientos":
 - Sanitario.- Clínicas al servicio del uso predominante

Título VIII. Determinaciones Generales de Uso y Actividad:

- Uso genérico: Equipamiento y servicios
- Uso Pormenorizado: Sanitario
 - Categorías:
 - S-1: Hospitales, Clínicas y Policlínicas

Aparcamiento: Se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada 3 camas en la categoría S-1, y en cualquier caso no menos de 1.5 plazas por cada 100 m2 construidos. En S-1 las plazas de aparcamiento y la carga y descarga estarán preferentemente en el interior de la reserva sanitaria.

64

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

Condicionantes acústicos

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

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.

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

Como ya se ha explicado anteriormente, la parcela objeto del presente Plan Especial se encuentra actualmente construida. No existe, en el momento de redacción de este documento, propuesta concreta de implantación de actividad en la parcela. El sentido de este Plan Especial es facilitar y agilizar la posible implantación de usos terciarios en la parcela. Con la aprobación de este Plan Especial quedan autorizados en la parcela todos los usos contemplados en las "Determinaciones de Uso y Destino de la Edificación y el Suelo" contenidas en las "Determinaciones No Transitorias" de la Ordenanza ZU-AE-4 del Plan General de Móstoles.

Este Plan Especial define una Ordenanza, de aplicación sobre el ámbito de aplicación del mismo. Dicha Ordenanza, ya definida en el artículo anterior, desarrolla la Ordenanza ZU-AE-4 para este ámbito, incluyendo los usos mencionados como ya permitidos, si bien en ningún caso contraviene o contradice dicha Ordenanza ZU-AE-4 ni el resto de estipulaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles.

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

- SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL: 12928.22 m²
- SUPERFICIE INICIAL DE PARCELA (antes de cesiones): 12928.22 m²
- SUPERFICIE CONSTRUIDA ACTUALMENTE EN EL ÁMBITO: 4371.71 m²

66

<i>Usos predominantes:</i>	<i>Edificabilidad:</i>	<i>Superficie edificable Lucrativa:</i>	<i>Superficie edificada en la parcela:</i>
- Del uso genérico "Productivo":			
• Industrial talleres y almacenes	0.60 m2/m2	7756.93 m2	4371.71 m2
• Terciario productivo industrial	0.60 m2/m2	7756.93 m2	4371.71 m2

<i>Usos compatibles en edificio exclusivo que quedan autorizados por el presente Plan Especial:</i>	<i>Edificabilidad:</i>	<i>Superficie edificable Lucrativa:</i>	<i>Superficie edificada en la parcela:</i>
- Del uso genérico "Abastecimiento y Consumo":			4371.71 m2
• Hostelería y ocio	0.3297 m2/m2	4262.43 m2	Por tanto, la implantación de este uso exclusivo en la parcela requeriría reducir la superficie construida en la parcela
- Del uso genérico "Productivo":			
• Terciario productivo y de servicios	0.60 m2/m2	7756.93 m2	4371.71 m2
• Comercial industrial	0.4724 m2/m2	6107.29 m2	4371.71 m2
- Del uso genérico "Equipamientos":			
• Deportivo	Todos según Ordenanza ZU-D pero no superior a 0.60 m2/m2	Todos según Ordenanza ZU-D pero no superior a 7756.93 m2	4371.71 m2
• Docente			
• Servicios Administrativos			

Nota 1: El uso genérico “Equipamiento y Servicios” está regulado por la Ordenanza ZU-D del P.G.O.U. y la edificabilidad para estos usos queda remitida a la establecida por dicha Ordenanza, si bien no será en ningún caso superior a la genérica de la Ordenanza (0.60 m2/m2).

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: En caso de establecerse en la parcela como uso exclusivo el uso Restaurante (Hostelería y Ocio), deberá reducirse la superficie edificada en la parcela de modo que no se supere la superficie máxima edificable conforme a los porcentajes de edificabilidad previstos en el punto 2.2 de la Ordenanza ZU-AE-4. Para el resto de los usos autorizados, incluido el uso genérico predominante, la superficie construida actualmente en la parcela es inferior a la superficie máxima edificable.

Nota 4: No hay aumento de edificabilidad respecto de la vigente Ordenanza ZU-AE-4 en ninguno de los usos compatibles que se autorizan mediante este Plan Especial.

FICHA URBANÍSTICA COMPARADA ENTRE ORDENANZA ZU-AE-4 DEL P.G.O.U. (vigente), Y ORDENANZA DE APLICACIÓN PARA EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL (nueva):

- ÁMBITO: Antigua Carretera de Extremadura nº 79 (N-V) (Subparcela A) (Móstoles)
- PLANEAMIENTO VIGENTE SOBRE EL ÁMBITO: Ordenanza ZU-AE-4, del P.G.O.U. de Móstoles (Abril 2009).

Condiciones relativas a,	Ordenanza ZU-AE-4:	Nueva Ordenanza de aplicación en Antigua Carretera de Extremadura nº 79 (N-V) (Subparcela A):
Alineaciones:	Las fijadas en el Plan Especial recogiendo las indicaciones de las fichas de ordenación	Las fijadas en el Plan Especial recogiendo las indicaciones de las fichas de ordenación y definiendo las cesiones marcadas por el P.G.O.U.

66

Altura máxima:	12 m, exceptuando los elementos del sistema productivo que requieran mayor altura para su funcionamiento	12 m, exceptuando los elementos del sistema productivo que requieran mayor altura para su funcionamiento
Edificabilidad:	0.60 m ² /m ² aplicado sobre la parcela inicial. Para los usos autorizados en edificio exclusivo, la edificabilidad se deduce de la aplicación de los coeficientes de homogeneización del Área Homogénea 15.4	0.60 m ² /m ² aplicado sobre la parcela inicial. Para los usos autorizados en edificio exclusivo, la edificabilidad se deduce de la aplicación de los coeficientes de homogeneización del Área Homogénea 15.4, quedando del siguiente modo: <ul style="list-style-type: none"> - Del uso genérico "Abastecimiento y Consumo": <ul style="list-style-type: none"> • Hostelería y ocio: 0.3297 m²/m² - Del uso genérico "Productivo": <ul style="list-style-type: none"> • Terciario Productivo y de Servicios: 0.60 m²/m² • Comercial Industrial: 0.4724 m²/m² - Del uso genérico "Equipamiento y Servicios": se regula por Ordenanza específica ZU-D con máximo de 0.60 m²/m²
Frente mínimo:	10 m.	10 m.
Minipolígonos:	Se admiten en parcelas de más de 10000 m ² con las condiciones especificadas en ZU-AE-1	Se admiten en parcelas de más de 10000 m ² con las condiciones especificadas en ZU-AE-1
Multiempresas	Se admite con ciertas condiciones	Se admite con las mismas condiciones
Ocupación:	70%	70%
Parcela mínima:	800 m ²	800 m ²
Retranqueos:	5 m a vía pública 3 m al resto de linderos	5 m a vía pública 3 m al resto de linderos
Usos permitidos:	Uso genérico: Productivo Usos pormenorizados (previo Plan Especial): - <i>Predominante:</i> Industrial talleres y almacenes Terciario productivo industrial - <i>Compatibles en edificio exclusivo:</i>	Los mismos que permite la Ordenanza ZU-AE-4 en las Disposiciones No Transitorias, pero que, mediante este Plan Especial, quedan ya autorizados todos ellos, tanto los usos compatibles en edificio exclusivo como los usos compatibles compartidos

	<ul style="list-style-type: none">- <i>Del uso genérico Abastecimiento y Consumo):</i><ul style="list-style-type: none">o Restaurante- <i>Del uso genérico Productivo:</i><ul style="list-style-type: none">o Terciario productivo y de servicios excepto PT-1o Comercio industrialo Abastecimiento de combustibles (previa autorización de la Comisión de Gobierno Municipal)- <i>Del uso genérico Equipamientos:</i><ul style="list-style-type: none">o Deportivo: gimnasio, pistas deportivas lúdicaso Docente: 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- <i>Del uso genérico Red Viaria:</i> aparcamientos- <i>Del uso genérico Infraestructuras:</i> servicios urbanos, centros de transformación, subestaciones- <i>Además se definen en la ordenanza diversos usos compatibles compartidos</i>	
--	---	--

Nota 1: No hay aumento de edificabilidad respecto de la vigente Ordenanza ZU-AE-4 en ninguno de los usos compatibles que se autorizan mediante este Plan Especial.

Nota 2: Las edificaciones existentes en la parcela cumplen las condiciones urbanísticas de la Nueva Ordenanza de Aplicación pero también las de la Ordenanza ZU-AE-4. Solo en caso de establecerse como uso exclusivo el uso Restaurante (Hostelería y Ocio), deberá reducirse la superficie edificada en la parcela de modo que no se supere la superficie máxima edificable. Para el resto de los usos autorizados, incluido el uso genérico predominante, la superficie construida actualmente en la parcela es inferior a la superficie máxima edificable.


20

14. CONSECUENCIAS SOCIALES Y URBANAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS NUEVOS USOS

La parcela objeto de este Plan Especial se encuentra al borde de la Antigua Carretera Nacional N-V, a la salida de Móstoles hacia Navalcarnero, y está incluida por el P.G.O.U. dentro del Area Homogénea 15.4, que abarca un conjunto de industrias dispersas que se encuentran ubicadas en el entorno de los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado previstos (en este caso en concreto entre el Sector R1 (residencial) y el P5 (terciario productivo)). No se trata de polígonos industriales sino de parcelas industriales consolidadas pero aisladas o en pequeñas agrupaciones de varias. Es importante entender que en los años 60 Móstoles vive un primer periodo de gran expansión inmobiliaria, en muchos casos desordenada y especulativa. En muy pocos años la ciudad crece considerablemente, especialmente como ciudad residencial o dormitorio. Es en este momento cuando aparecen los primeros polígonos industriales y muchas de estas industrias más dispersas a las afueras de la ciudad. En las décadas siguientes, debido al enorme desarrollo y crecimiento de la ciudad, la trama urbana residencial alcanza el borde de los aquellos primeros polígonos y en algunos casos, como en Arroyomolinos, los engulle. En el caso del ámbito que nos ocupa y de otros similares, las áreas residenciales no han llegado a absorberlos, y este sigue estando por tanto en una posición limítrofe con el Móstoles residencial, pero ha quedado sumergido en medio de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el Plan General y al borde de la ampliación de la Avenida de Portugal (sobre lo que era la antigua carretera nacional), y vía vertebradora de la ciudad. Esta circunstancia cambia radicalmente el contexto en el que se ubica la parcela respecto de su contexto original. El uso agrícola y ganadero del entorno de la parcela va a dejar paso a los usos meramente urbanos, a caballo entre una zona de expansión residencial de la ciudad (polígono

21

R1) y una nueva área terciaria productiva destinada a industria moderna, comercio industrial, ocio, etc, por lo que la actividad agropecuaria que siempre ha tenido la parcela deja de tener sentido. En este contexto, y como está ocurriendo de forma progresiva en toda la ciudad, los usos industriales y puramente productivos se trasladan a localizaciones más alejadas del núcleo urbano, dejando sitio a nuevos usos menos industriales y más terciarios, y por supuesto mejor relacionados con la trama urbana residencial. Es muy importante el hecho de que se trata de una parcela perteneciente a una pequeña agrupación de parcelas industriales situadas justo a la salida del Móstoles actual y al borde de la Avenida de Portugal, una importante vía de acceso y salida de la ciudad, que la travesía de noreste a suroeste, y que va a ser ampliada como boulevard con amplias acera peatonales, áreas ajardinadas y fuerte capacidad de tráfico rodado hasta más allá de la parcela que nos ocupa.



La pequeña agrupación industrial en que se emplaza la parcela objeto del presente Plan Especial está muy consolidada, con todas las parcelas edificadas, la mayoría de las cuales aún conserva un uso industrial, pero con alguna excepción, ya que ya existe desde hace tiempo un restaurante en la parcela colindante a la nuestra con una fuerte capacidad atractora, lo que demuestra la tendencia a la sustitución de la actividad productiva primitiva por actividades terciarias.

El modelo territorial que define el Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles señala la intención de ir paulatinamente trasladando las industrias existentes en la trama urbana o próximas a ella, tanto las dispersas y aisladas como las ubicadas en polígonos industriales, a localizaciones más adecuadas tratando de mantener las actividades y los puestos de trabajo, a la vez que se da paso a la implantación de usos terciarios de distintos tipos en las viejas ubicaciones industriales. En el caso concreto de la zona que nos ocupa, la propia ordenanza zonal que le es de aplicación (ZU-AE-4) establece la necesidad de redactar un Plan Especial de Mejora Urbana para regularizar las obligaciones de cesión de suelo para la ampliación de la Avenida de Portugal y la contribución a

los gastos de urbanización, a partir del cual es posible la implantación de ciertas actividades de uso terciario que quedan autorizadas 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 y sus crecimientos 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.

Si bien el ámbito de este Plan Especial, a día de hoy es prácticamente adyacente a la trama residencial pero no está envuelto por esta, es innegable que existen múltiples impactos negativos derivados de la presencia de industrias demasiado próximas a áreas residenciales densamente pobladas, sobre todo en los aspectos en que ambos usos se muestran incompatibles. Por tanto, la paulatina terciarización de los usos y la reubicación de los usos industriales en zonas más alejadas de la malla urbana irá produciendo efectos positivos como los siguientes:

- Al ir desapareciendo la presencia y movimiento de vehículos pesados y de gran tamaño en el interior del municipio ligados al funcionamiento de las antiguas zonas industriales, y también los procesos de maniobra, carga y descarga de los mismos en las calles afectadas, el tráfico se verá beneficiado en todo el municipio al descongestionarse de camiones los itinerarios de llegada y salida de la zona industrial utilizados por estos y las inmediaciones de esta. Es muy importante tener en cuenta que la parcela tiene frente y acceso directo a la Avenida de Portugal. Se trata de una vía muy importante de entrada y salida de Móstoles, con mucho tráfico, que vertebra el municipio de noreste a suroeste y en la que actualmente tienen que convivir los turismos y vehículos privados con los vehículos industriales. De hecho los camiones que llegan al municipio, para acceder a cualquiera de las naves de la agrupación industrial en la que se ubica

nuestra parcela, tienen que llegar a la primera rotonda, ya dentro del tejido urbano residencial para cambiar de sentido, ya que la antigua carretera nacional no presenta otra solución de acceso.

- En la actualidad la pequeña agrupación de parcelas industriales a orilla de la antigua carretera nacional N-V, a la que pertenece nuestra parcela, está segregada funcionalmente del casco urbano, primero espacialmente, porque se encuentra fuera del mismo, aunque el crecimiento de este ha hecho que la distancia entre ambos sea ya en la actualidad muy pequeña, y segundo funcionalmente, ya que las actividades de la industria tradicional y agropecuaria son en general incompatibles con la residencia. Sin embargo el planeamiento de Móstoles prevé el desarrollo de todo el suelo que separa todavía el núcleo urbano de la ubicación de la parcela. Es decir, la ciudad seguirá creciendo en los próximos años y lo hará concéntricamente, de acuerdo a lo previsto en el Plan General, y las pequeñas zonas industriales existentes a orilla de la antigua carretera nacional N-V quedarán embebidas en medio de los nuevos desarrollos y literalmente al borde de lo que será la prolongación de la Avenida de Portugal. La inserción progresiva de actividades terciarias múltiples, como las que aquí se proponen, irá generando lazos funcionales entre la ciudad y estos suelos antes industriales, evitando el riesgo de que queden como guetos o islas 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, a la vez que se favorece la modernización y desarrollo sostenible de estos minipolígonos. De hecho la terciarización de la zona la hará compatible y en continuidad al futuro Polígono 5, adyacente al ámbito de este Plan Especial, y que va a ser una nueva zona de usos terciarios y de ocio básicamente. La Avenida de Portugal se prolongará y ampliará, aún antes de que se desarrollen los polígonos adyacentes, y ello acercará ostensiblemente estas pequeñas agrupaciones de suelo industrial al núcleo urbano. La inclusión de los usos



74

que se proponen como autorizados en la parcela objeto de este Plan Especial, encaja en esta dinámica urbana y social que irá transformando esta zona con indudables beneficios para el funcionamiento de la ciudad y para sus habitantes. La diversificación de usos en el entorno y la complementariedad de estos, es muy beneficiosa para la sostenibilidad de este. Además, los efectos de la implantación de usos terciarios como los que autoriza este Plan Especial tendrá repercusiones beneficiosas en los suelos sectorizados se irán desarrollando en los próximos años.

- Se sustituyen actividades que emiten y generan residuos contaminantes (gaseosos, sólidos, líquidos, acústicos) por su propia dinámica productiva, por actividades limpias, con lo que la implantación de nuevos usos terciarios en el área como los que se proponen, es beneficioso para el ambiente en todos los sentidos.
- La acogida de actividades terciarias en este área, y en concreto en la parcela objeto de este Plan Especial, beneficia la percepción social sobre la nueva zona de desarrollo urbano prevista en torno a estas pequeñas agrupaciones industriales. El mantenimiento de actividades puramente productivas e industriales en ellas se percibe como un aspecto negativo para la calidad de vida urbana y restaría atractivo a esas nuevas zonas residenciales. Por el contrario, la terciarización de estos pequeños núcleos productivos se percibe positivamente 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 de mercado 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 y similares. Todo apunta a que esta tendencia se mantendrá en el futuro. Por tanto, la progresiva terciarización de estos pequeños núcleos industriales a pie de la Avenida de Portugal es un elemento económicamente dinamizador, tanto a escala de proximidad, en el entorno más próximo como a escala de ciudad.

En resumen, la relocalización de industrias y actividades productivas situadas en la pequeña agrupación industrial en la que se encuentra la parcela objeto de este Plan Especial y la progresiva terciarización de la misma, es claramente positiva para su integración y articulación en la ciudad, dada su posición respecto a la prolongación de la Avenida de Portugal, y especialmente respecto a los nuevos desarrollos urbanos previstos en la zona. Igualmente es positiva para la dinamización económica y social de la zona, ya que genera procesos urbanos en que la vida urbana penetra en estos antiguos espacios productivos interrelacionándose y mezclándose, y evitando el efecto gueto.

Respecto a la prolongación de la Avenida de Portugal, cuya urbanización está prevista antes de la de los polígonos R1 y P5, y dado que la parcela presenta frente a esta vía, hay una notable diferencia en la percepción social y en las propias dinámicas urbanas que se generen, si se mantienen los usos puramente industriales y/o agropecuarios, o si se terciarizan estas pequeñas agrupaciones de parcelas industriales antiguas. Solo en el segundo caso se logrará hacer de esta nueva vía el paseo urbano vital y transitado que se pretende. Estas implantaciones terciarias puntuales irán introduciendo movimientos, itinerarios peatonales y rodados, focos de actividad, antes inexistentes, que cosen la zona a la vida urbana, a la que se vincula a través de esta nueva prolongación de la Avenida de Portugal.

En conclusión, consideramos que la inserción de cualquiera de los usos cuya autorización propone este Plan Especial en la localización propuesta no sólo es

76


compatible funcionalmente con los futuros usos residenciales previstos en los alrededores, y con el objetivo con el que se prolonga la Avenida de Portugal, sino muy beneficiosa por las complementariedades que genera y por la contribución que va a tener a la recuperación e integración de la pequeña agrupación industrial a la que pertenece para la ciudad y a la recualificación y revalorización económica y urbana del entorno en que se encuentra.

En cuanto a su compatibilidad con los usos industriales remanentes en el entorno inmediato, consideramos que ninguno de los usos propuestos supone ningún tipo de conflicto, en primer lugar porque el ámbito de este Plan Especial tiene frente directo a la Avenida de Portugal y no a un vial interior, por lo que los flujos generados por la presencia de la nueva actividad no afectarán en modo alguno al funcionamiento del resto del minipolígono, y en segundo lugar porque los usos compatibles previstos por el Plan General para la zona son realmente en todos los casos usos compatibles con el uso industrial de un modo natural. Además, el dimensionado de la Avenida de Portugal, así como la obligatoriedad de dotar de una reserva mínima obligatoria de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela en función del uso de la misma, garantiza fluidez en el tráfico rodado y posibilidad de estacionamiento.

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

15. ESTUDIO DE 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. La mayor parte de este estudio se basa en los datos que aporta el Estudio de Movilidad del municipio de Móstoles contenido en el P.G.O.U. El objetivo principal el Estudio de tráfico es 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 la zona, 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 industrial, y con ello los procesos de maniobra, carga y descarga, etc., el tráfico se ve muy beneficiado.

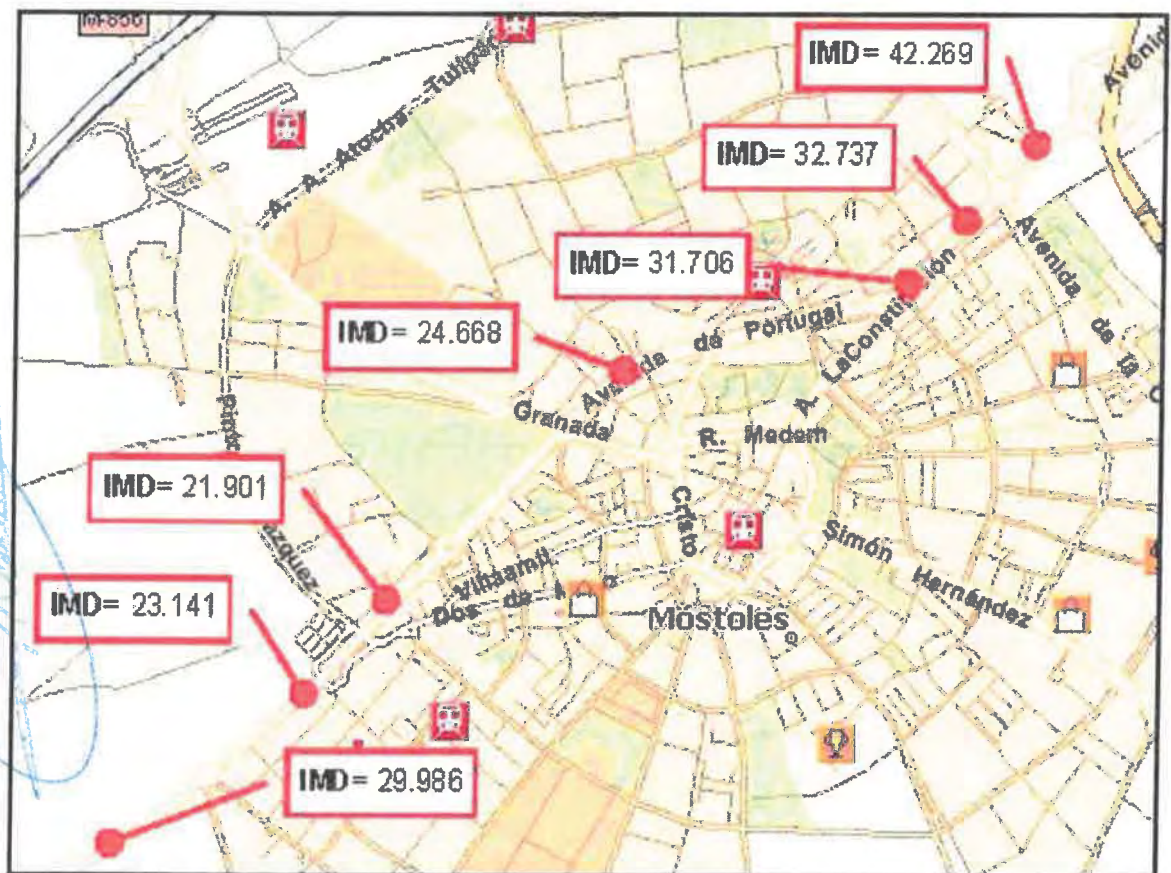


El eje vertebrador del municipio es la Avenida de Portugal, antigua carretera de Extremadura (N-V), que cruza Móstoles de Este a Oeste, conectándose con los dos principales puntos de acceso exterior (enlace con la M-506 y M-50; y enlace con la A-5 por el Sur). Es por tanto un vial clave.

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.

La Avenida de Portugal es una de las vías de mayor intensidad de tráfico, alcanzando, en el tramo que nos ocupa (salida por el suroeste hacia la A-5), un IMD de 29986 vehículos/día (hay que tener en cuenta que el Estudio de Movilidad se llevó a cabo en 2005, por lo que se puede inferir que nos niveles de tráfico han crecido desde entonces)



- TRÁFICO ACTUAL Y PREVISTO.

Tráfico en la situación actual:

El ámbito del Plan Especial sólo está afectado por la Avenida de Portugal (antigua Carretera de Extremadura N-V).

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

El tráfico se ha aumentado en la proporción que se indica en la "Orden FOM/3317/2010 de 17 de diciembre por la que se aprueba la Instrucción sobre las medidas específicas para la mejora de la eficiencia en la ejecución de las obras públicas de infraestructuras ferroviarias, carreteras y aeropuertos del Ministerio de Fomento". Para el caso que nos ocupa se ha considerado un aumento acumulativo del 1.08% hasta 2012, 1.12% entre 2012 y 2016 y un 1.44% a partir de 2017.



Calle	Desde	Hasta	IMD (veh/día)	% pes
Carretera Villaviciosa (M-856)	PZA. HÉROES LIBERTAD	M-856 (VILLAVICIOSA)	49.787	11%
Av. Portugal	M-506	F.J. SAUQUILLO	42.269	5%
Carretera de Fuenlabrada	M-506	AV. ALCORCÓN	39.676	7%
Av. Portugal	A.C. PRIETO	AV. ONU	32.875	10%
Camino de Móstoles	M-506	CENTRO MÓSTOLES	31.810	4%
Av. Portugal	AVDA. CONSTITUCIÓN	AVDA. CARRO PRIETO	31.706	6%
Av. Portugal	A-5	AV. EXTREMADURA	29.986	8%
Conexión Gta. Jazmines - A-5	A-5	GTA. JAZMINES	29.256	8%

En la imagen anterior se recoge el IMD que se asigna a la Avenida de Portugal justo delante del ámbito a estudio, así como el porcentaje de vehículos pesados.

La siguiente tabla muestra la IMD considerando el aumento del tráfico hasta el año 2022:

2005: 29986

2006: 30310

80

2007: 30637
 2008: 30968
 2009: 31303
 2010: 31641
 2011: 31982
 2012: 23328
 2013: 32690
 2014: 33056
 2015: 33426
 2016: 33800
 2017: 34287
 2018: 34781
 2019: 35282
 2020: 35790
 2021: 36305
 2022: 36828 (vehículos/día)

INCREMENTO DE TRAFICO CONSIDERADO PARA AÑO 2022			
CALLE	IMD	% VEHICULOS PESADOS	VELOCIDAD MÁXIMA (km/h)
Avenida de Portugal	36828	8	50

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) = $IMD * 0,15 / 8$

81

Siguiendo estos criterios, en la siguiente tabla quedan reflejados los datos de tráfico específicos que se asignaron.

IMH CONSIDERADO ACTUAL				
CALLE	IMH DIA Veh/h	IMH NOCHE Veh/h	% VEHÍCULOS PESADOS	VELOCIDAD MÁXIMA (km/h)
Avenida de Portugal	1956	691	8	50

5.2. Tráfico en la situación postoperacional:

Situación postoperacional 1:

En esta situación se considera la implantación de una actividad terciaria de las autorizadas en la parcela, previo a la nueva urbanización de la Avenida de Portugal y de los viarios de los nuevos desarrollos circundantes.

Para estimar el número de vehículos que se añaden a la circulación de la Avenida de Portugal debido a la actividad implantada 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. Existe la opinión generalizada de que los estándares de este Decreto catalán son demasiado elevados, y de que un dimensionado más ajustado a la realidad sería tomar el 70% de este estándar.

De entre los usos que quedan autorizados en el ámbito del Plan Especial a la aprobación del mismo, el que más viajes genera es el Uso Equipamiento, con 20 viajes al día por cada 100 m² construidos de dicho uso, seguido por el Uso de Oficinas con 14 viajes al día por cada 100 m² construidos de dicho uso (uso industrial 5 viajes por cada 100 m²). Si tomamos el 70% del estándar catalán para el uso Equipamiento, obtendremos una cifra de 14 viajes por cada 100 m² y día. Y si tomamos el 70% del estándar catalán para el uso Industrial, obtendremos una cifra de 3.5 viajes por cada 100 m² y día.

Por lo tanto, el aumento del tráfico derivado del cambio de una actividad industrial en la parcela por una actividad terciaria (equipamiento privado) sería de 10.50 viajes por día y por cada 100 m² construidos.

Para uso de equipamientos, la superficie construida máxima permitida en la parcela (en el caso más desfavorable) son $12928.22 \text{ m}^2 \times 0.6 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 7756.93 \text{ m}^2$

Por consiguiente, el aumento en el número de viajes generados por día debido al cambio de actividad sería:

$$7756.93 \text{ m}^2 \times 10.50 \text{ viajes/día} / 100 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 814 \text{ viajes/día}$$

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:

$$\text{IMH día (periodo diurno)} = \text{IMD} \times 0,85/16$$

$$\text{IMH noche (periodo noche)} = \text{IMD} \times 0,15/8$$

Siguiendo estos criterios, en las siguientes tablas quedan reflejados los datos de tráfico específicos asignados.

ESTIMACIÓN DE TRÁFICO. SITUACIÓN POSTOPERACIONAL			
CALLE	IMD	% VEHÍCULOS PESADOS	VELOCIDAD MÁXIMA (km/h)
Avenida de Portugal	37642	8	50

IMH CONSIDERADO ACTUAL				
CALLE	IMH DIA Veh/h	IMH NOCHE Veh/h	% VEHÍCULOS PESADOS	VELOCIDAD MÁXIMA (km/h)
Avenida de Portugal	2000	706	8	50

83

Teniendo en cuenta que la Avenida de Portugal es el principal eje vertebrador del tráfico de Móstoles, y que en esta zona se trata de la vía de salida de la ciudad hacia la M-50 y la A-V, y con la carga de tráfico que soporta a diario, vemos que es prácticamente irrelevante la aportación al tráfico de la vía que se produzca en función del uso terciario que se pueda implantar en la parcela a partir de la aprobación del presente Plan Especial (inferior a un 2%), y que este aumento no afecta al nivel de servicio del vial. Lo que sí es relevante es la mejora que pueda provocar la reducción o eliminación de tráfico de vehículos pesados al sustituirse la actividad industrial o agropecuaria en la parcela por una actividad terciaria, especialmente en la velocidad media, e incluso en el estado de conservación del firme.

En la actualidad, y teniendo en cuenta los datos del Estudio de Movilidad del P.G.O.U., la Avenida de Portugal en el tramo que pasa por delante del ámbito del Plan Especial presenta un nivel de servicio de saturación (95-100%), lo cual se explica porque es un eje fundamental de reparto de tráficos del municipio. Por tanto el flujo de tráfico debido a la actividad que pueda implantarse en la parcela es irrelevante en relación al total. Esto es debido a que los accesos no se realizan desde un vial interior o de servicio, sino desde un vial que realmente estructura gran parte del tráfico del municipio como es la Avenida de Portugal.



oh



Situación postoperacional 2:

En esta situación postoperacional, con un desarrollo previsto en el municipio de más de 15000 viviendas y el aumento poblacional que esto supone, se prevé también la creación de un nuevo viario que pueda absorber correctamente el tráfico generado. La ampliación de la Avenida de Portugal cobra sentido en este contexto, pero teniendo en cuenta que la nueva estructura viaria que articulará los nuevos desarrollos descarga esta vía y reparte más equilibradamente los flujos de la ciudad, ya que no sería posible los crecimientos de la zona sin una correcta articulación de los flujos de tráfico mediante nuevos viales estructurantes.

Se prevé la creación de una red mallada de nuevos viales perpendiculares a la avenida de Portugal que permita una adecuada redistribución. No obstante, la

Avenida de Portugal seguirá siendo clave en la entrada y la salida del municipio por el suroeste, si bien con mayor capacidad debido a su nuevo dimensionado.

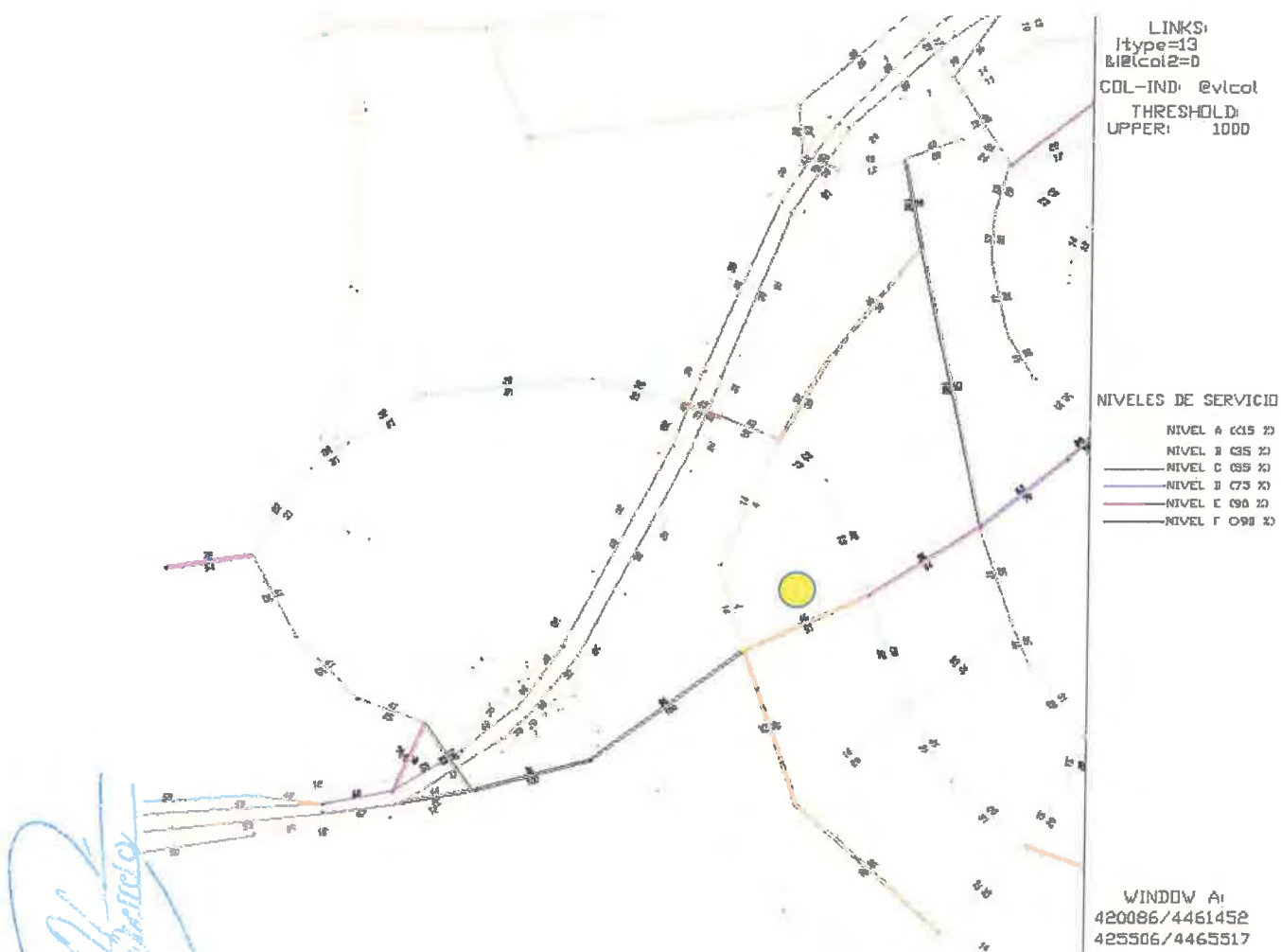
En este supuesto consideramos dos hipótesis, de acuerdo a lo que plantea el Estudio de Movilidad del P.G.O.U.

Hipótesis 1:

En un primer supuesto consideramos el vial en un contexto en que se han desarrollado los polígonos adyacentes con sus correspondientes viales, pero no se ha ejecutado la nueva salida a la A-V por el Noroeste. En esta situación vemos que a pesar de la existencia de toda una nueva malla viaria que estructura los nuevos desarrollos, la Avenida de Portugal, ya ampliada, sigue estando en un nivel de servicio muy alto e incluso de saturación (entre 96 y 100%) en la zona de salida a la A-5, si bien, frente a nuestra parcela el nivel de servicio desciende hasta el 50% aproximadamente gracias a los viales concéntricos de reparto de los nuevos desarrollos.



86



No se dispone de datos para estimar el IMD del vial en esta situación; únicamente los gráficos de nivel de servicio del vial que se incluyen en la modelización del Estudio de Movilidad. Por tanto, podemos hacer una extrapolación considerando que si la capacidad de la Avenida de Portugal se va a doblar al pasar de uno a dos carriles por sentido, y a la vez el nivel de servicio va a pasar en esta hipótesis del 100% al 50%, por lo que cabe inferir que el IMD de la Avenida de Portugal en este supuesto será similar a la actual, es decir, 37642 vehículos/día.


Hemos estimado el número de vehículos que se añaden a la circulación de la Avenida de Portugal debido a la actividad implantada en la parcela a estudio del mismo modo que hemos hecho en la Situación Postoperacional 1. Por tanto,

87

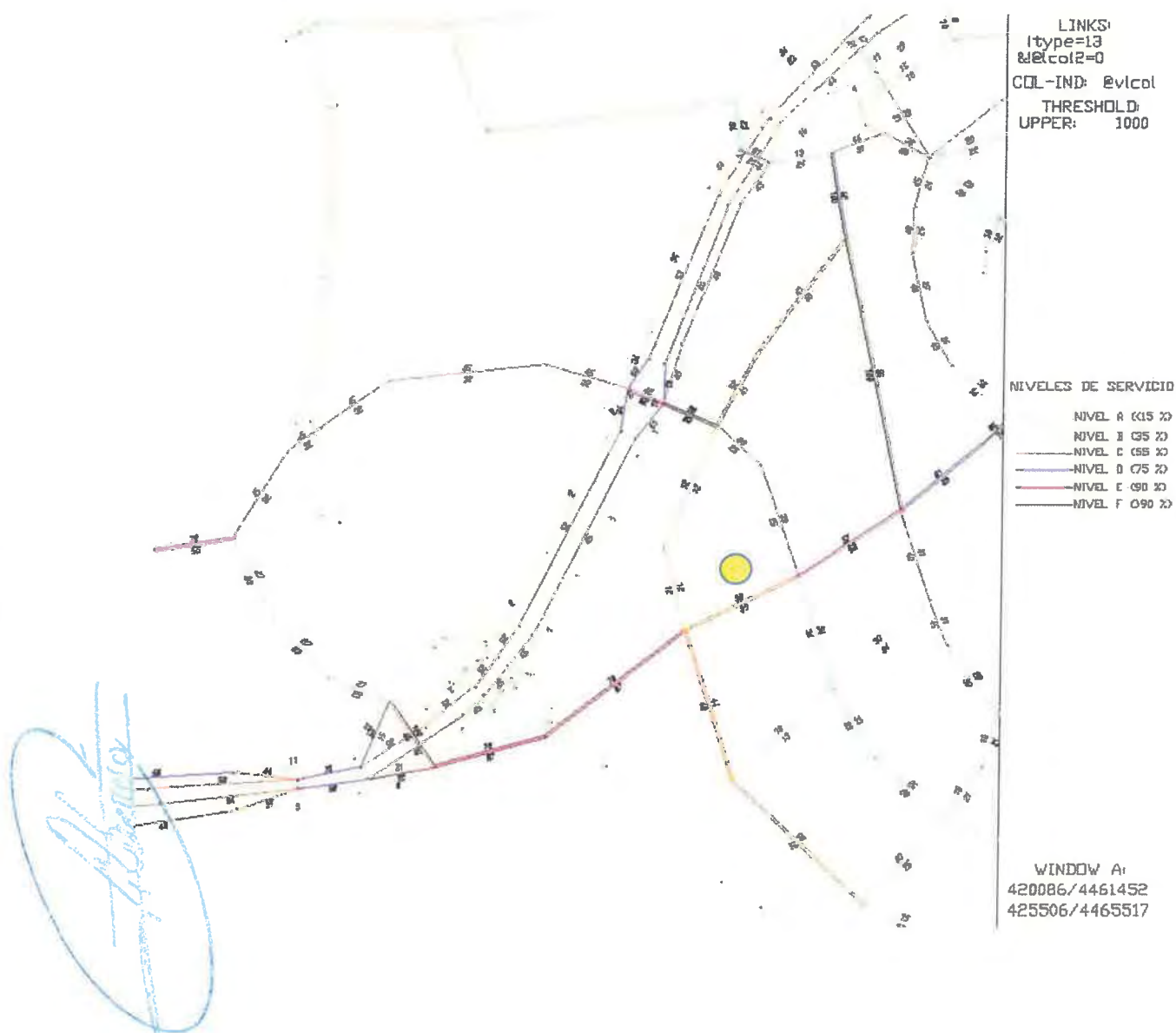
igual que ocurría en la Situación Preoperacional 1, cabe deducir que el flujo de tráfico debido a la actividad que pueda implantarse en la parcela (uso terciario en sustitución del uso industrial) es irrelevante en relación al total (el aumento de tráfico no llega al 2% en el caso más desfavorable). Por lo tanto, el cambio de uso de industrial a terciario no afecta al nivel de servicio del vial, que tendrá capacidad más que suficiente para absorberlo. Sin embargo, sí consideramos relevante que el cambio de un uso industrial a un uso terciario reducirá la cantidad de vehículos pesados en la zona, lo que puede mejorar la velocidad media de circulación, el estado de conservación del firme, etc.

Hipótesis 2:

En este caso, no solo consideramos el vial en un contexto en que se han desarrollado los polígonos adyacentes con sus correspondientes viales, sino también que sí se ha ejecutado la nueva salida a la A-V por el Noroeste.



En esta situación vemos que todo el tráfico del municipio se equilibra más y la Avenida de Portugal se descarga de tráfico de entrada y salida, presentando unos niveles de servicio más holgados (en torno a 40%). Por tanto, y considerando el mismo aporte de vehículos debido a la actividad terciaria a implantar en la parcela que hemos considerado en las hipótesis anteriores, también en este caso el flujo de tráfico debido a la actividad que pueda implantarse en la parcela es irrelevante en relación al total y no va a afectar al nivel de servicio del vial, que tendrá capacidad más que suficiente para absorberlo. Sin embargo, como en la hipótesis anterior, sí consideramos relevante que el cambio de un uso industrial a un uso terciario reducirá la cantidad de vehículos pesados en la zona, lo que puede mejorar la velocidad media de circulación, el estado de conservación del firme, etc.



En conclusión, el cambio de uso industrial/productivo a uso terciario en la parcela objeto de este Plan Especial no tiene repercusión en la capacidad del vial Avenida de Portugal, cuyo nivel de servicio no cambia por el cambio de uso de la parcela en ninguna de las situaciones postoperacionales planteadas, ya que el aumento de tráfico es mínimo en relación con el caudal de tráfico que soporta esta vía independientemente del uso de nuestra parcela. Sin embargo se considera beneficiosa toda reducción de tráfico de vehículos pesados en la vía, y la terciarización de los usos de la parcela contribuye a ello.

Este Plan Especial se redacta, no solo para autorizar en su ámbito usos terciarios que puedan sustituir al uso industrial, sino también para preparar urbanísticamente la parcela para la prolongación de la Avda. de Portugal reurbanizando y ampliando la antigua carretera, de acuerdo a lo previsto en el Plan General. Por tanto, tanto el desarrollo de los sectores circundantes, como dicha reurbanización de la antigua carretera nacional, serán un hecho en el futuro, que descongestionará la carretera, que pasará de un carril por sentido a dos carriles por sentido según lo previsto.

- Incidencia antes de la ampliación de la Avda. Portugal: mínima incidencia en un vial con alto grado de congestión. Uso terciario versus uso industrial: aumenta insignificamente el tráfico de turismos en la antigua carretera pero se evita el tráfico de vehículos lentos y pesados. El número de vehículos debidos a una nueva actividad terciaria es irrelevante en relación con el IMD actual.
- Incidencia tras la ampliación de la Avda. Portugal: la capacidad de la vía se duplica (con dos carriles por sentido) y por tanto el nivel de servicio disminuye significativamente, por lo que el irrelevante aumento del IMD debido a una nueva actividad terciaria no tiene incidencia en el nivel de servicio de la nueva vía.

Incidencia tras la ampliación de la Avda. Portugal + nuevas viviendas debidas al desarrollo de nuevos sectores residenciales aledaños: Igualmente la aportación de vehículos por una nueva actividad terciaria en lugar de una actividad industrial es obviamente irrelevante en comparación con el aumento del tráfico en la zona debido al gran aumento del número de vivienda en la zona y de actividad en general, pero a cambio, la urbanización de dichos sectores implica la construcción de los nuevos accesos previstos por el Plan General y el mallado del nuevo viario que equilibra la circulación en la zona y descarga el viario de todo el municipio.

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, vehículos en doble fila o inadecuadamente estacionados, etc..

El estudio de necesidades de plazas de aparcamiento se ha realizado para un uso comercial por considerarse el más desfavorable de los propuestos por el Plan Especial.

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:

Hemos considerado que el uso que más demanda punta de plazas de aparcamiento va a suponer entre los usos autorizados por este Plan Especial es el Comercial (comercial industrial en este caso).

Hemos visto en el apartado anterior que el uso Equipamiento puede suponer un flujo de 14 viajes diarios por cada 100 m² construidos. Si consideramos un establecimiento que agote la edificabilidad de la parcela (caso más desfavorable) tendremos:

$$12928.22 \text{ m}^2 \times 0.6 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 7756.93 \text{ m}^2 \text{ construidos}$$

$$7756.93 \text{ m}^2 \times 14 \text{ viajes día} / 100 \text{ m}^2 = 1086$$

Tendríamos 1086 viajes al día de media en el escenario más desfavorable. Extrapolando esa media a una semana, tendríamos 7602 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 3801 vehículos a la semana.

Podemos estimar que no todos los días tendrán la misma afluencia de público y que, de acuerdo a estudios realizados para establecimientos comerciales, el día punta es el sábado, día en que se produce el 20% del tráfico semanal. Así pues, el establecimiento atraerá 760 coches en un sábado medio.

Dentro del sábado, la hora punta se produce de 12:00 a 13:00 horas, con un 10% del tráfico diario, por lo que en la hora punta del sábado accederán 76 coches (el viernes por la tarde entre 18:00 y 19:00 es otra hora punta con una afluencia similar a la del sábado por la mañana).

Si consideramos una duración media del tiempo de visita al establecimiento de 40 minutos (0.666 horas), la necesidad de plazas de aparcamiento en la hora punta del sábado sería:

$$0.666 \times 76 = 51 \text{ plazas}$$

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, y consideramos una superficie máxima construida de 7756.93 m² en la parcela (0.6 m²/m²), obtenemos una dotación mínima obligatoria de plazas de aparcamiento dentro de la parcela de 116 plazas, en todo caso superior a las 51 que serían necesarias en base al cálculo de necesidades anterior.

Por tanto, en base al cálculo efectuado para el caso más desfavorable, la demanda de plazas de aparcamiento que la implantación de alguna de las actividades terciarias que este Plan Especial autoriza en la parcela de referencia,

92

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 dicha terciarización no va a implicar impacto negativo alguno sobre las condiciones de estacionamiento en la zona.

16. 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 Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 79 (Subparcela A) del municipio de Móstoles, en la que, mediante este Plan Especial, se autoriza la implantación de actividad de uso terciario en sustitución del uso productivo original. 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 ubicada en Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 79 (Subparcela A), ahora llamada Avenida de Portugal.

La parcela presenta frente solo a la Avenida de Portugal, que está previsto que sea ampliada y urbanizada en este tramo, en prolongación del tramo de la avenida ya existente que viene del núcleo urbano.

Se trata de una pequeña agrupación de parcelas industriales consolidadas, todas ellas construidas, situadas a las afueras del núcleo urbano, en una zona que quedará envuelta por los nuevos desarrollos urbanos que prevé el Plan General de Móstoles.

Actualmente no hay actividad en la parcela y sus edificaciones, si bien anteriormente tenía un uso agropecuario.

Las parcelas colindantes que también forman parte de la misma agrupación a modo de minipolígono mantienen en su mayoría un uso industrial (en concreto casi todos son talleres) a excepción de un restaurante.



94



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:

72

- **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 periodos 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 periodos 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 periodos 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.

98

- 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. 2. Para el establecimiento y delimitación de un sector del territorio como de un tipo de área acústica determinada, se tendrán en cuenta los criterios y directrices que se describen en el anexo V.

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

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

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

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

SECCIÓN 2.ª OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA

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

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

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

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

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

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

100

TABLA A ANEXO II				
TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
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

102

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

Artículo 1

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

Artículo 2

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

3.8. Ordenanza general para la prevención de la contaminación acústica del Ayuntamiento de Móstoles 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.

70h

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		INDICES 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 especifica el contenido de los estudios de impacto ambiental en lo referente a ruido:

706

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.- TRÁFICO ACTUAL Y PREVISTO.

4.1. Tráfico en la situación actual:

Inicialmente se reconoció sobre el terreno las principales fuentes de ruido llegando a la conclusión de que en este caso hay una única fuente de ruido, el ruido producido por el tráfico rodado de la Avenida de Portugal a su paso por delante de la parcela.

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

El tráfico se ha aumentado en la proporción que se indica en la "Orden FOM/3317/2010 de 17 de diciembre por la que se aprueba la Instrucción sobre las medidas específicas para la mejora de la eficiencia en la ejecución de las obras públicas de infraestructuras ferroviarias, carreteras y aeropuertos del Ministerio de Fomento". En el Estudio de tráfico incluido más arriba en esta misma Memoria, ya se ha realizado el cálculo llegándose a las siguientes cifras:

INCREMENTO DE TRAFICO CONSIDERADO PARA AÑO 2022			
CALLE	IMD	% VEHICULOS PESADOS	VELOCIDAD MÁXIMA (km/h)
Avenida de Portugal	36828	8	50

IMH CONSIDERADO ACTUAL				
CALLE	IMH DIA Veh/h	IMH NOCHE Veh/h	% VEHÍCULOS PESADOS	VELOCIDAD MÁXIMA (km/h)
Avenida de Portugal	1956	691	8	50

(ver Estudio de Tráfico de la Memoria)

4.2. Tráfico en la situación postoperacional:

En la parcela objeto de este Plan Especial existen dos edificaciones ya descritas en esta Memoria, que tradicionalmente han tenido un uso industrial agropecuario pero en las que no se desarrolla ninguna actividad en la actualidad.

A partir de la aprobación de este Plan Especial queda autorizada la implantación de ciertos usos terciarios además del productivo. Esos nuevos usos se describen detalladamente en esta misma Memoria y son los siguientes en resumen:

- **Compatibles en edificio exclusivo:**
 - **Del uso genérico “abastecimiento y consumo”:**
 - Restaurante
 - **Del uso genérico “productivo”:**
 - Terciario productivo y de servicios, excepto PT-1 (oficinas unitarias, no conjunto de despachos profesionales o pequeñas oficinas en alquiler o propiedad)
 - Comercio industrial
 - Abastecimiento de combustibles previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal
 - **Del uso genérico “equipamientos”:**

110

- Deportivo: Gimnasio, pistas deportivas lúdicas (pistas cubiertas, karts, juegos juveniles)
- Docente: Centros de investigación, enseñanzas de formación profesional relacionadas con la actividad del polígono. Centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares
- Servicios administrativos: Oficinas de la Administración, bomberos y mataderos
- Del uso genérico "red viaria":
 - Aparcamientos: Podrán adscribirse aparcamientos como uso exclusivo a parcelas del entorno situadas a una distancia no superior a 200 metros con objeto de cumplir las exigencias de los usos en ellas instalados, debiendo hacerse constar en el Registro de la Propiedad
- Del uso genérico "infraestructuras":
 - Servicios urbanos: Centros de transformación, subestaciones
- Centros de servicios en edificio exclusivo con los siguientes usos permitidos:
 - Pequeño y mediano comercio
 - Hostelería y ocio

De cara a los usos definidos en la Ordenanza general para la prevención de la contaminación acústica del Ayuntamiento de Móstoles de 7 de enero de 2013 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.

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, que se considerarán ubicadas en la cubierta del edificio, con un nivel de presión sonora a 10 m de 41dB*, con propagación esférica en campo abierto, se ha estimado un número de tres.

*Dato obtenidos de fichas técnicas de las máquinas de esta tipología

Situación postoperacional 1:

En esta situación se considera la implantación de una actividad terciaria de las autorizadas en la parcela, previo a la nueva urbanización de la Avenida de Portugal y de los viarios de los nuevos desarrollos circundantes.

En el Estudio de Tráfico ya incluido anteriormente en la presente Memoria se determina el número de vehículos que se añaden a la circulación de la Avenida de Portugal debido a la actividad implantada en la parcela a estudio (ver estudio de Tráfico), considerándose que la nueva actividad, en el caso más desfavorable aportará 814 vehículos al día al tráfico existente. Los datos obtenidos son los siguientes:

ESTIMACIÓN DE TRÁFICO. SITUACIÓN POSTOPERACIONAL			
CALLE	IMD	% VEHÍCULOS PESADOS	VELOCIDAD MÁXIMA (km/h)
Avenida de Portugal	37642	8	50

112

IMH CONSIDERADO ACTUAL				
CALLE	IMH DIA Veh/h	IMH NOCHE Veh/h	% VEHÍCULOS PESADOS	VELOCIDAD MÁXIMA (km/h)
Avenida de Portugal	2000	706	8	50

Situación postoperacional 2:

En esta situación postoperacional, con un desarrollo previsto en el municipio de más de 15000 viviendas y el aumento poblacional que esto supone, se prevé también la creación de un nuevo viario que pueda absorber correctamente el tráfico generado. La ampliación de la Avenida de Portugal cobra sentido en este contexto, pero teniendo en cuenta que la nueva estructura viaria que articulará los nuevos desarrollos descarga esta vía y reparte más equilibradamente los flujos de la ciudad, ya que no sería posible los crecimientos de la zona sin una correcta articulación de los flujos de tráfico mediante nuevos viales estructurantes.

Se prevé la creación de una red mallada de nuevos viales perpendiculares a la avenida de Portugal que permita una adecuada redistribución. No obstante, la Avenida de Portugal seguirá siendo clave en la entrada y la salida del municipio por el suroeste, si bien con mayor capacidad debido a su nuevo dimensionado.

En este supuesto consideramos dos hipótesis, de acuerdo a lo que plantea el Estudio de Movilidad del P.G.O.U.

Hipótesis 1:

En un primer supuesto consideramos el vial en un contexto en que se han desarrollado los polígonos adyacentes con sus correspondientes viales, pero no se ha ejecutado la nueva salida a la A-V por el Noroeste.

Como se explica en el Estudio de Tráfico de esta Memoria, no se dispone de datos para estimar el IMD del vial en esta situación; únicamente los gráficos de nivel de servicio del vial que se incluyen en la modelización del Estudio de Movilidad. Por tanto, podemos hacer una extrapolación considerando que si la capacidad de la Avenida de Portugal se va a doblar al pasar de uno a dos carriles por sentido, y a la vez el nivel de servicio va a pasar en esta hipótesis del 100% al 50%, por lo que cabe inferir que el IMD de la Avenida de Portugal en este supuesto será similar a la actual, es decir, 37642 vehículos/día.

Hipótesis 2:

En este caso, no solo consideramos el vial en un contexto en que se han desarrollado los polígonos adyacentes con sus correspondientes viales, sino también que sí se ha ejecutado la nueva salida a la A-V por el Noroeste.

En esta situación vemos que todo el tráfico del municipio se equilibra más y la Avenida de Portugal se descarga de tráfico de entrada y salida, presentando unos niveles de servicio más holgados (en torno a 40%). Se considera que en esta Hipótesis el IMD de la Avenida de Portugal es el mismo de la hipótesis anterior, y por tanto 37642 vehículos/día.

5.- ESTUDIO ACÚSTICO

5.1.- 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 en la zona.

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

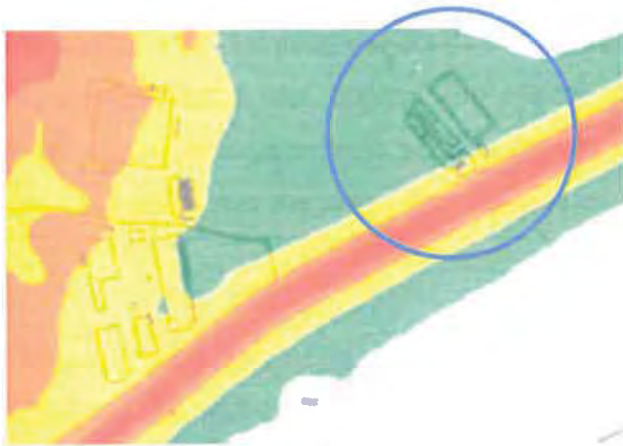
conjuntos industriales es, sin duda, el tráfico, especialmente por la componente de vehículos pesados y semipesados que implica. Las industrias que generan emisiones sonoras de cierta importancia se limitan a unas pocas fábricas y actividades, cuyas emisiones se ven, en todo caso, enmascaradas por el tráfico de la zona y por las edificaciones circundantes.

Por el uso industrial, podemos considerar el ámbito de este Plan Especial como Area Ruidosa, y así se recoge en el plano 4 del Estudio Acústico del Estudio de Incidencia Ambiental del Plan General de Móstoles, si bien no se marca ninguna incompatibilidad teórica en la zona. El plano de isofonas, tanto de periodo de día como de periodo de noche (planos 5 y 6 del Estudio Acústico) confirman lo ya adelantado de que es el tráfico el principal emisor de ruido, muy por encima de la actividad industrial en la zona. La emisión acústica en el minipolígono en periodo de día se encuentra en la franja 50-55 dBA, y no supera la franja de 45-50 dBA en periodo de noche. Sin embargo el vial se mantiene entre 70-75 dBA en periodo de día y en 60-65 dBA en periodo de noche. Se hace evidente por tanto la diferencia entre el tráfico de la Avenida de Portugal y las propias actividades del minipolígono como emisores acústicos en la zona.












(recorte del plano de isofonas en periodo día el estado preoperacional Estudio Acústico Plan General)

115



(recorte del plano de isofonas en periodo noche el estado preoperacional Estudio Acústico Plan General)

LEYENDA	
	40 - 45 dBA
	45 - 50 dBA
	50 - 55 dBA
	55 - 60 dBA
	60 - 65 dBA
	65 - 70 dBA
	70 - 75 dBA
	75 - 80 dBA
	> 80 dBA

[Handwritten signature and circular stamp]

En este caso, y a la vista de los datos incluidos en el Estudio Acústico del Estudio de Incidencia Ambiental del Plan General de Móstoles, 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.

En un entorno como el que estamos analizando, con una pequeña agrupación de actividades industriales situada a orilla de una importante vía urbana de las características de la Avenida de Portugal, sin industria pesada ni actividades especialmente ruidosa en los alrededores del ámbito, los niveles de ruido reales que podemos considerar alrededor de la parcela a estudio son los siguientes:

116

SITUACIÓN PREOPERACIONAL				
USO	Nivel medio LAeq (dBA) preoperacional		Valor límite Ordenanza Móstoles (dBA)	
	Día	Noche	Día	Noche
Industrial (tipo b)	62	57	75	65

Son en todo caso valores debidos principalmente al tráfico de la Avenida de Portugal y no tanto a la propia actividad en sí misma, y son valores por debajo de los límites de la Ordenanza de Móstoles para el uso industrial.

5.2.- Situación postoperacional

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

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 se considera la situación acústica a futuro, cuando no solo se haya terciarizado el ámbito del Plan Especial, sino también se haya ampliado la Avenida de Portugal y estén desarrollados el polígono R1 y el polígono P5, con la consiguiente creación y puesta en funcionamiento de la red de nuevo viario prevista por el Plan General.

En este escenario, el contexto es que un alto porcentaje de las vías circulatorias del casco van a ver disminuida su intensidad circulatoria debido al trasvase poblacional que se producirá desde el casco hacia los nuevos desarrollos, en su mayoría en la periferia sur. Además, los flujos circulatorios dejarán de estar tan concentrados en las vías en que lo están actualmente (por ejemplo la Avenida

de Portugal) al haber entrado en funcionamiento toda la malla viaria nueva que abre, dispersa y reparte el tráfico. Esto provocará una reducción de los niveles sonoros de la zona.

El plano de isofonas, tanto de periodo de día como de periodo de noche (planos 12 y 13 del Estudio Acústico del Plan General) confirman la reducción de los niveles de ruido descrita antes. La emisión acústica en el minipolígono en periodo de día se encuentra en la franja 45-50 dBA, y no supera la franja de 40-45 dBA en periodo de noche. Sin embargo el vial se mantiene entre 55-60 dBA en periodo de día y parecido en periodo de noche.












Recorte del plano de isofonas en periodo día en el estado postoperacional. Estudio Acústico Plan General)



118

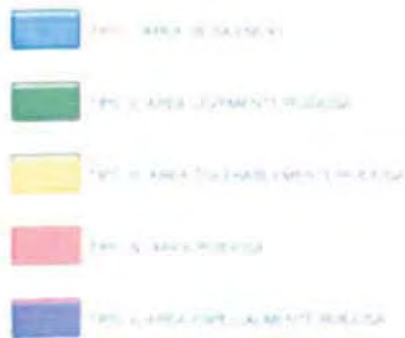
(recorte del plano de isofonas en periodo noche en el estado postoperacional. Estudio Acústico Plan General)

LEYENDA	
	40 - 45 dBA
	45 - 50 dBA
	50 - 55 dBA
	55 - 60 dBA
	60 - 65 dBA
	65 - 70 dBA
	70 - 75 dBA
	75 - 80 dBA
	> 80 dBA



(recorte del plano de zonas acústicas en el estado postoperacional. Estudio Acústico Plan General)

ÁREA DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA



Véase en el plano de zonas acústicas del estado postoperacional del Estudio Acústico del Plan General un dato importante. Una vez concluidos los desarrollos previstos por el Plan General, y en concreto los sectores R1 y P5, no va a haber colindancia entre la zona ya industrial-terciaria donde se ubica la parcela objeto de este Plan Especial y las nuevas zonas residenciales. El ámbito queda envuelto por el sector P5 (de uso terciario productivo) y el sector R1 (residencial), si bien el área de este sector R1 colindante con nuestra parcela es el área prevista para equipamientos y no para residencial. De este modo, el minipolígono en que se ubica nuestra parcela queda envuelto completamente por un área de sensibilidad acústica Tipo III "Área tolerablemente ruidosa", perfectamente compatible con el uso residencial (Tipo II "Área levemente ruidosa"). De hecho, aunque el minipolígono en que se encuentra nuestra parcela y otros similares al borde la Avenida de Portugal queden en el Estudio Acústico del Plan General como Tipo IV "Área ruidosa" por mantener la posibilidad de usos industriales, su progresiva terciarización lo irá convirtiendo en área Tipo III "Área tolerablemente ruidosa".

Se ha modelizado el aporte de tráfico debido a la nueva actividad terciaria, así como el cambio de emisión sonora al pasar de una actividad industrial a una actividad terciaria en la parcela, y como se puede ver el cambio en los niveles de ruido son muy pequeños, sin superar en cualquier caso los límites de la Ordenanza.

120

SITUACIÓN POSTOPERACIONAL				
USO	Nivel medio LAeq (dBA) preoperacional		Valor límite Ordenanza Móstoles (dBA)	
	Día	Noche	Día	Noche
Terciario (tipo d)	62	57	70	65

Como puede apreciarse, los valores medios no incrementan en realidad los niveles sonoros, sino que prácticamente no varían entre la situación preoperacional y la situación postoperacional.

6.- 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

121

AREAS URBANIZADAS EXISTENTES. ORDENANZA MUNICIPAL MÓSTOLES *				
TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
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 la zona de estudio encontramos edificios de uso industrial (tipo b). La parcela tiene actualmente un uso industrial que será reemplazado por un uso terciario de los autorizados por este Plan Especial (tipo d en el caso más desfavorable).

Como se puede observar en el recorte incluido arriba del mapa de ruido de estado actual en periodo de día y de noche del Estudio Acústico del Estudio de Incidencia Ambiental, así como en los valores estimados en situación preoperacional, los valores de estado actual se encuentran por debajo de los límites de los objetivos de calidad, para áreas urbanizadas existentes del cuadro anterior.

La siguiente tabla muestra una comparativa de los niveles sonoros obtenidos en la situación postoperacional, una vez implantada un edificio de uso terciario, y se comparan con los valores obtenidos en la situación preoperacional, para comprobar si dicha actividad incrementa significativamente los niveles sonoros en los edificios más sensibles.

Teniendo en cuenta los valores medios estimados, tomados de acuerdo a mediciones efectuadas en situaciones similares y a la bibliografía consultada, el aumento en los niveles de ruido por el cambio de una actividad industrial a una

actividad terciaria (la más desfavorable de entre las autorizadas sería equipamiento o hostelería) 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
62	57	62	57	70	65

Esta conclusión era esperable, y la razón es que, por un lado se produce un ligero aumento de tráfico sobre la Avenida de Portugal debido a la atracción de la nueva actividad; por otro lado, se reduce ligeramente el porcentaje de vehículos pesados al desaparecer una actividad industrial en la zona; por otro lado, la emisión de ruido es ligeramente inferior de media en una actividad terciaria en relación con una actividad industrial; y lo más importante, todos estos ligeros cambios no tienen apenas relevancia en comparación con los niveles sonoros por el tráfico de la Avenida de Portugal en este tramo.

7.- MEDIDAS CORRECTORAS

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

8.- CONCLUSIONES

Se puede determinar que los niveles sonoros de inmisión de ruido producidos por la futura actividad se encuentran dentro de los valores máximos establecidos en la normativa vigente y no incrementan prácticamente los niveles sonoros

123

existentes en el ambiente exterior, por lo que no será necesario acometer medidas correctoras.

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 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

124

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.

17. 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, y de tráfico, 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, los niveles sonoros de inmisión de ruido en el ambiente exterior que se producirán como consecuencia de las instalaciones y la actividad de cualquiera de los usos a que se refiere este Plan Especial en la parcela de referencia, se encuentran dentro de los valores máximos establecidos en la normativa vigente y no incrementan significativamente los valores existentes en la actualidad, por lo que no será necesario implementar medidas correctoras.

No obstante, y tal y como se recoge en el articulado de la nueva Ordenanza de Aplicación en el ámbito, la mayoría de los usos incluidos en el Uso Genérico "Equipamientos y Servicios" que quedan autorizados en el ámbito con la

aprobación del presente Plan Especial, están clasificados por la legislación acústica con sensibilidad acústica mayor a la existente en la actualidad en el polígono industrial. Por ello, se deberá tener en cuenta la necesidad de protección acústica de las áreas destinadas a los citados usos del suelo, mediante la incorporación de las medidas preventivas y/o correctoras correspondientes, con el objeto de que se cumplan los valores objetivo y límite establecidos, según los casos, y en el exterior e interior de las edificaciones.

En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivos de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido. Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dB(A) los valores objetivos aplicables a cada una de las áreas implicadas.

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

18. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

En el Anexo 9 de esta Memoria se analiza pormenorizadamente la Sostenibilidad Económica de la aplicación del presente Plan Especial. En dicho apartado se cuantifican y comparan tanto los gastos públicos, recurrentes y de inversión, como


126

los ingresos municipales que se van a obtener, derivados de la implantación de este Plan Especial. El presente Plan Especial no planifica la urbanización de la prolongación de la Avenida de Portugal sino que deslinda los suelos a ceder gratuitamente al Ayuntamiento y valora inicialmente la repercusión de los costes de dicha urbanización con el fin de aprovisionar o garantizar la aportación que al propietario de la parcela le corresponde hacer a dicha urbanización. La urbanización de la prolongación de la Avenida de Portugal ha de ser costeada por los propietarios de los suelos afectados de acuerdo al reparto que estipula el Plan General de Móstoles y en general la Ley del Suelo. No tiene coste para las arcas municipales. Por su parte, las obras y labores de implantación material de nuevo uso se llevarán a cabo exclusivamente en el interior de la parcela de Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 79 (Subparcela A), por lo que no van a suponer ningún gasto de demolición ni construcción a la Administración Local. El único gasto computable sería el de mantenimiento de infraestructura viaria, gasto que por otra parte ya existe independientemente del Plan Especial, dado que el viario existe, aunque es previsible que la ampliación de la antigua carretera N-V lo incremente. Por su parte, el Plan Especial va a reportar a las arcas municipales una serie de ingresos vía tasas e impuestos asociados a las obras necesarias a llevar a cabo, a las licencias a solicitar, etc. Véase detalladamente en el "Anexo 9. Informe de Sostenibilidad Económica" de esta Memoria que el balance económico de la implementación del nuevo Plan Especial es positivo, dado que los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento de Móstoles deberá asumir son inferiores a los ingresos que generará el desarrollo de la actuación.

19. 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 un sistema de gestión privado. 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.

20. DISPOSICIÓN FINAL



Con la presente Memoria y demás documentos que se acompañan, el arquitecto que suscribe, considera suficientemente definido este Plan Especial en Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 79 (Subparcela A), de Móstoles, que se redacta en cumplimiento del P.G.O.U. (2009) de Móstoles.

Madrid, Noviembre de 2022

Fdo. El Arquitecto,

Fdo. La Propiedad,

**PINA
ARENAS
JUAN JOSE**

Firmado digitalmente por

Juan José Pina Arenas,
col. 10012

Pablo Galán González, en representación de
Compañía Agrícola de Transformación Valdefuentes
S.L., Invervital 2004 S.L., y Kaula Capital S.L.

128

[Handwritten signature in blue ink]

- ANEXOS

ANEXO 0. RESUMEN EJECUTIVO



130

Resumen ejecutivo

Plan Especial en Antigua Carretera de Extremadura (N-V) n.º 79, Subparcela "A", Móstoles (Madrid)

El presente resumen ejecutivo identifica con precisión qué se altera (alineaciones, ordenanza de aplicación en el ámbito del Plan Especial y régimen de usos autorizados), dónde (Antigua Carretera de Extremadura (N-V) n.º 79, Subparcela A); se define la nueva alineación que separa la Subparcela A (Suelo Urbano-Plan Especial) y de la Subparcela B (perteneciente al Sector R1); se define la nueva alineación de la parcela respecto a la nueva Avda. de Portugal y se concretan las cesiones correspondientes. Todo ello permite a la ciudadanía comprender el impacto territorial y funcional del PE.

1) Ámbito y objeto del Plan Especial

Ámbito: El ámbito objeto del presente Plan Especial se limita a la parte clasificada como Suelo Urbano Consolidado por el P.G.O.U. de Móstoles, de la parcela Antigua Carretera de Extremadura (N-V) n.º 79 (también denominada como Polígono 28, Parcela 40), sita en Móstoles (Madrid 28935). Se trata de la que se ha denominado Subparcela A. La finca catastral 28092A028000400000OU, correspondiente a Antigua Carretera de Extremadura (N-V) n.º 79, se encuentra parcialmente clasificada como Suelo Urbano (Subparcela A) y parcialmente clasificada como Suelo Urbanizable Sectorizado (Subparcela B). Este Plan Especial se redacta exclusivamente sobre la parte de la parcela clasificada como Suelo Urbano.

El vallado actual de la parcela ya respeta un retranqueo respecto de la carretera. Se ha llevado a cabo un levantamiento topográfico recientemente y la superficie registral de la finca completa (32.207 m²) presenta una variación mínima (~0,5 %) respecto de la superficie actualmente vallada. Por tanto, en el Registro de la Propiedad ya se refleja este primer retranqueo respecto de la carretera instada

en el pasado por el Ayto; las diferencias con Catastro se concentran en el frente a la avenida, ya que éste recoge la posición primitiva del lindero con la carretera previa a ninguna cesión o retranqueo.

Superficie del ámbito (Subparcela A) a efectos de aprovechamiento (antes de cesiones): 12.928,22 m².

Objeto:

- Autorizar en la localización todos los usos que ZU-AE-4 permite en edificio exclusivo
- Definir e instrumentar las cesiones y fijar la nueva alineación a Avenida de Portugal
- Valorar y asignar los costes de urbanización que corresponden al ámbito (adscripción económica de las cesiones y de las obras repercutibles)
- Identificar necesidades de conexión a infraestructuras públicas y, en su caso, ampliaciones (coordinación con redes y condiciones para licencias)



2) Ordenación vigente que se altera

Con la aprobación de este Plan Especial, el ámbito de aplicación del mismo (Subparcela A) pasa a estar regulado por la Nueva Ordenanza de aplicación que define el propio Plan Especial, y que no contradice en absoluto a la ordenanza ZU-AE-4, de aplicación en la parcela hasta la aprobación del P.E. Este cambio de ordenanza de aplicación no afecta en absoluto a parcelas colindantes.

Además, se define pormenorizadamente el lindero entre la Subparcela A (Suelo Urbano y ámbito de aplicación de este Plan Especial) y la Subparcela B (Suelo Urbanizable Sectorizado y perteneciente el Sector SUS R-1), así como la alineación de la Subparcela "A" a la Avenida de Portugal, pendiente de concreción. El Plan fija dicha alineación y desglosa las cesiones que de ella se derivan.

132

3) Nueva definición pormenorizada de alineaciones

Efecto geométrico principal: deslinde de la parte de la parcela catastral incluida por el Plan General en Suelo Urbano, y la parte incluida en el SUS R1. Retranqueo adicional del lindero a carretera respecto del vallado actual y cesión de franjas de viario y zonas verdes, con definición pormenorizada antes/después de las cesiones.

Cuantificación (síntesis):

<i>Concepto</i>	<i>Superficie (m²)</i>
FINCA COMPLETA (28092A028000400000OU)	
Superficie real (topográfico hasta borde de carretera)	32893.53 m ²
Superficie vallada (topográfico)	32046.41 m ²
Superficie Registro de la Propiedad	32207 m ²
ÁMBITO PLAN ESPECIAL (Subparcela A)	
Ámbito P.E. (Subparcela A) (antes de cesiones)	12.928,22 m ²
Subparcela A Neta Final (después de cesiones)	10660.56 m ²
Cesiones totales (viario + zonas verdes)	2.267,66 m ²
- Zona verde	1.321,57 m ²
- Viario (resto)	946,09 m ²

Nota: respecto de la finca completa, existe un primer retranqueo histórico ya recogido registralmente y en el vallado actual. Este P.E. define un nuevo retranqueo de acuerdo a lo determinado por el P.G.O.U. para la futura ampliación de la Avda. Portugal.

133

4) Nueva Ordenanza de aplicación. Autorización de usos pormenorizados condicionados por la ZU-AE-4

Conforme a la Ordenanza ZU-AE-4, determinados usos pormenorizados quedan autorizados en el ámbito una vez aprobado el Plan Especial. La Memoria identifica dichos usos y su correspondencia con el Título VIII (Determinaciones Generales de Uso y Actividad), precisando que todos los usos enumerados están incluidos literalmente entre los usos pormenorizados permitidos por la ZU-AE-4 y que deberán cumplir las determinaciones generales aplicables.

Usos autorizados con la aprobación del Plan (síntesis):

- Abastecimiento y Consumo → Hostelería y ocio (HO-1): edificabilidad específica 0,3297 m²/m² (coef. 1,82).
- Productivo → Terciario productivo y de servicios (PT-2/3/4/5): 0,60 m²/m²; Comercial industrial: 0,4724 m²/m² (coef. 1,27).
- Equipamiento y servicios → Deportivo, Docente, Sanitario, Servicios Administrativos, Zonas verdes y espacios libres: conforme Ordenanza ZU-D, con tope 0,60 m²/m².
- Red viaria → Aparcamientos (AP-1/2/5), con dotaciones mínimas: 1,5 plazas/100 m² construidos o estándar específico más exigente en función del uso.

Determinaciones complementarias:

- Altura: 12 m (excepciones técnicas para elementos productivos).
- Retranqueos mínimos: 5 m a vía pública; 3 m a linderos restantes.
- Régimen del espacio de retranqueo: se detallan usos permitidos y no permitidos; posibilidad de centros de transformación subterráneos.

134

- Predominancia de uso: al menos 70 % de superficie construida de la “manzana” al uso predominante, según ZU-AE-4 y Título VIII PGOUM.

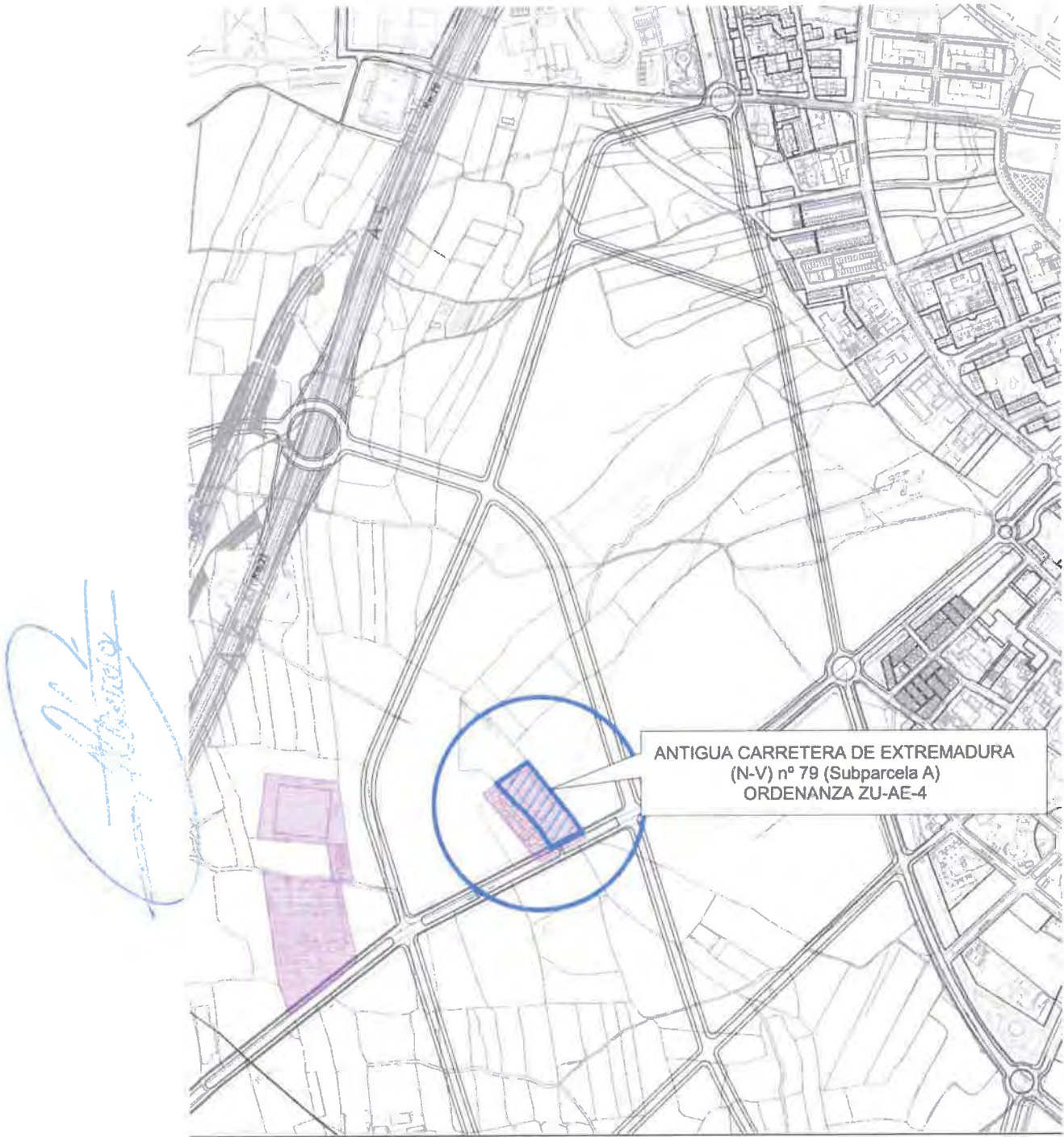
Alcance urbanístico: la nueva ordenanza de aplicación del Plan Especial sólo es de aplicación en la parcela que constituye el ámbito de aplicación del Plan Especial, y no contradice la ordenación hasta ahora vigente en sus parámetros básicos (no hay aumento de edificabilidad ni altura). La alteración consiste en habilitar los usos compatibles que ZU-AE-4 supedita a Plan Especial y en precisar condiciones pormenorizadas (alineaciones, retranqueos, aparcamientos) para su implantación.

Notas técnicas: (i) No se incrementa la edificabilidad respecto de la ZU-AE-4 en ninguno de los usos compatibles autorizados por el Plan; (ii) las edificaciones existentes cumplen la ordenanza de aplicación y la ZU-AE-4; (iii) sólo en el supuesto de uso exclusivo “Restaurante” debería reducirse la superficie edificada para no superar la máxima edificable.

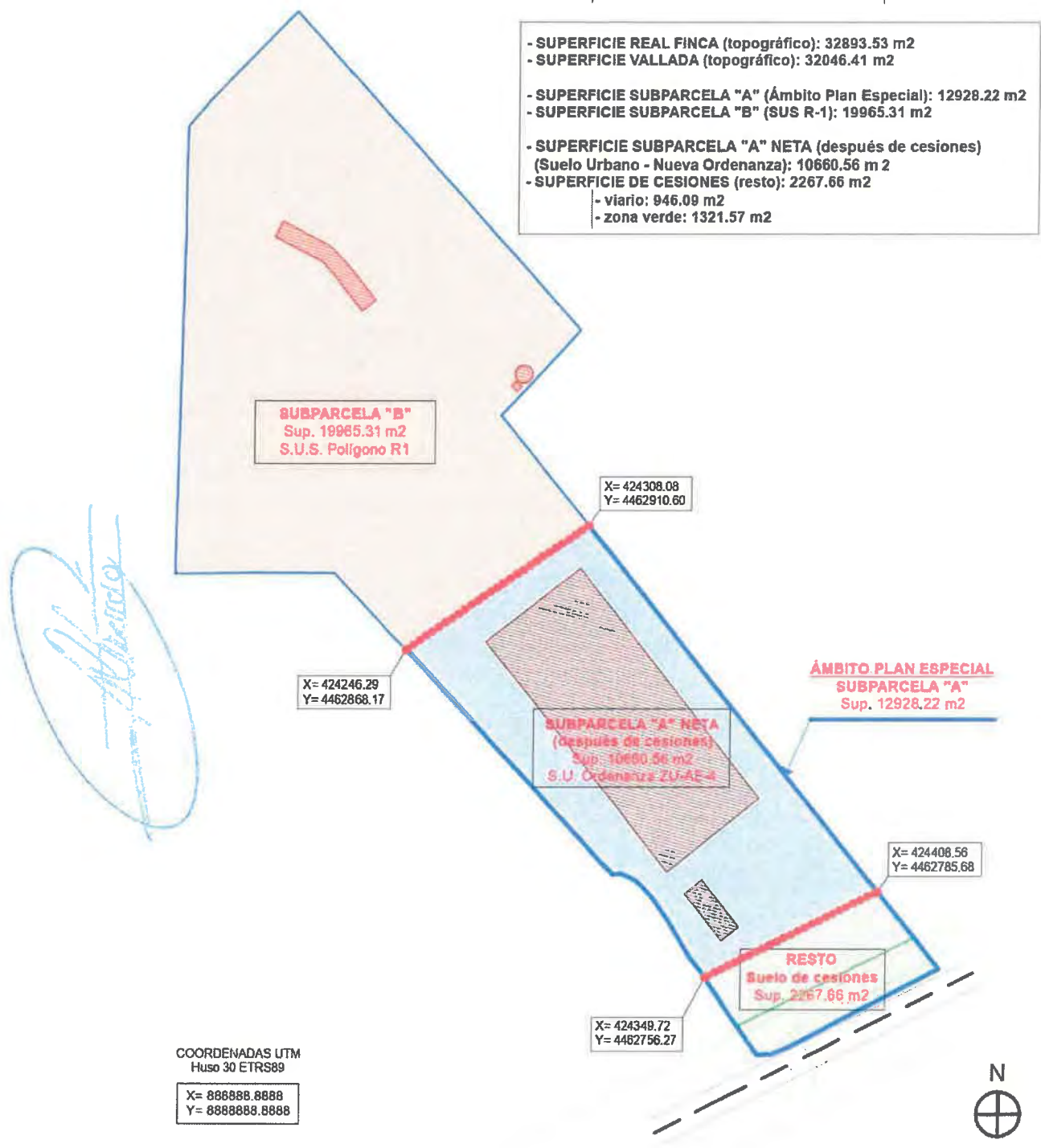
5) Suspensiones

No se propone suspensión de la ordenación ni de procedimientos de ejecución o intervención urbanística; en consecuencia, no hay ámbitos ni plazos de suspensión que declarar.

6) Plano de situación y alcance



136



732



ANEXO 1. CERTIFICACIÓN CATASTRAL

138



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 28092A0280004000000U

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CR EXTREMADURA [ANT.N-V] 79 Polígono 28 Parcela 40 GALLINA. 28935 MOSTOLES [MADRID]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 4.653 m² **Año construcción:** 1988

Valor catastral [2022]: 606.704,66 €

Valor catastral suelo: 69.146,41 €

Valor catastral construcción: 490.247,70 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social

COMPañÍA AGRICOLA DE TRANS VALDEFUENTES SL

KAULA CAPITAL SL

NIF/NIE

B78147931

Derecho

33,33% de propiedad

B06921068

33,33% de propiedad

Domicilio fiscal

CL FRESNEDILLAS 8 BI:6 PI:02 PLD

28035 MADRID [MADRID]

CL MARA DE MAEZTU 146 BI:L PI:02 PI:B

28049 MADRID [MADRID]

Construcción

Esc./Pta./Prta. Destino

/00/01 OFICINA

/00/03 ALMACEN

Superficie m²

157

255

Esc./Pta./Prta. Destino

/00/02 ALMACEN

/01/01 VIVIENDA

Continúa en páginas siguientes

Superficie m²

4.049

157

Continúa en páginas siguientes

Cultivo

Subparcela Cultivo/Aprovechamiento

0 E- Pastos

IP Superficie m²

01 29.150

Subparcela Cultivo/Aprovechamiento

IP Superficie m²

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 33.646 m²

Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: C888X88A-DK2T5D1P (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 20/07/2022

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: B06921068 KAULA CAPITAL SL

Finalidad: consulta

Fecha de emisión: 20/07/2022

Hoja 1/4

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 28092A028000400000U

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Titularidad (Continuación)

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
INVERVITAL 2004 SL	B34041318	33,33% de propiedad	CL MAR A DE MAEZTU 146 BI N PI 02 PT B 28049 MADRID [MADRID]

Construcción (Continuación)

Esc./Pta./Pria.	Destino	Superficie m²	Esc./Pta./Pria.	Destino	Superficie m²
/00/04	ALMACEN	6	/00/05	AGRARIO	29

RELACION DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 28092A0280012900000S
Localización: Polígono 28 Parcela 129
 CANTIMPO MOSTOLES [MADRID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA SA	A28159059	GL CUATRO CAMINOS N 6 Y 7 PI 04 28020 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 28092A0280013000000J
Localización: Polígono 28 Parcela 130
 CANTIMPO MOSTOLES [MADRID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ALCALDE DE MOSTOLES 1808 SL	B28378055	CL GAVILANES 1 Es 3 PI 13 PI 12 28035 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 002000400VK28C0001G0
Localización: CR EXTREMADURA [ANT N-V] 75
 MOSTOLES [MADRID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ALVAREZ NUÑEZ DULIO		CL RIO TAJUÑA B Es 1 PI 01 PT D 28934 MOSTOLES [MADRID]



170

ANEXO 2. NOTA SIMPLE REGISTRO DE LA
PROPIEDAD



143

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOSTOLES NÚMERO TRES

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Título VIII del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 del Título VIII Sección II de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: VEINTE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

Expedida a solicitud de: ART. 19 BIS DE LA L.H..

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MOSTOLES SECC.02 Nº: 3998 C.R.U.: 28123000081384

Naturaleza URBANA: Edificio Industrial
Localización: PARAJE LAS MONJAS, Situación: Y CANTIMPORRA
Ref.Catastral: 28092A0280004000000U Polígono:28 Parcela:40
Superficies: Terreno: treinta y dos mil doscientos siete metros cuadrados
Linderos:
Norte, NOROESTE- CON TIERRAS DE DON JUAN NICOLAS GONZALEZ GONZAEZ, ANTES DE RICARDO MEDEM GONZALVEZ
Sur, SURESTE- CON CARRETERA GENERAL DE EXTREMADURA Y DON FELIX ROBLEDO BETATE
Este, -SUR Y SUROESTE- CON GRAJA LAS MORERAS, ANTES HEREDEROS DE DON SALUSTIANO GONZALEZ TORREJON
Oeste, CON TIERRAS DE DON EVISTO HERNANDEZ ENCINAS

Sobre la cual se ha construido lo siguiente: A- Edificio de 2 plantas, en planta baja tiene una vivienda de 70 m2 y un local de 70 m2, y en planta segunda tiene 2 viviendas de 70 m2 cada una de ellas. B- Dona naves gemelas adosadas para almacen agrícola y de maquinaria, de 2500 m2 cada una de ellas

Coordinación con el Catastro en los términos establecidos en la Ley 13/2015: No coordinado con catastro.

TITULARIDADES

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
COMPANÍA AGRICOLA DE TRANS VALDEFUENTES SL	B7.814.793	1228	40	50	4
33,333333% del pleno dominio, por título de transformación, inscrita con fecha 29/11/22, mediante escritura autorizada en Madrid el día 16/06/21 por el Notario DON EUSEBIO JAVIER GONZÁLEZ LASSO DE LA VEGA con número de protocolo 1917/2021					

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
INVERVITAL 2004 S.L.	B84041318	1955	551	47	5
33,333333% del pleno dominio, por título de aportación social, inscrita con fecha 14/12/22, mediante escritura autorizada en Madrid el día 16/06/21 por el Notario DON EUSEBIO JAVIER GONZÁLEZ LASSO DE LA VEGA con número de protocolo 1918/2021					

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
KAULA CAPITAL, S.L.	B06921068	1955	551	48	6
33,333333% del pleno dominio, por título de aportación social, inscrita con fecha 20/12/22, mediante escritura autorizada en Madrid el día 16/06/21 por el Notario DON EUSEBIO JAVIER GONZÁLEZ LASSO DE LA VEGA con número de protocolo 1919/2021					

144

CARGAS

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del 29 de noviembre de 2022

AFECCION: Afección exenta de transmisiones por el plazo de 5 años, a partir del 14 de diciembre de 2022

AFECCION: Afección exenta de transmisiones por el plazo de 5 años, a partir del 20 de diciembre de 2022

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

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS, antes de la apertura del diario.

Honorarios: 3,01 Euros Arancel Nº4.

ADVERTENCIAS

I. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

II. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 del Título VIII Sección II de la Ley Hipotecaria)

III. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.S.J.F.P. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

IV. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Título VIII del Reglamento Hipotecario.

V. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos

Pág: 2 de 3

145

serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- 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 Seguridad Jurídica y Fe Pública 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.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

796

ANEXO 3. JUSTIFICACIÓN DEL
CUMPLIMIENTO DEL ART. 29 DE LA LEY
21/2013, de 9 de Diciembre, de
EVALUACIÓN AMBIENTAL




192

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 29 DE LA LEY 21/2013, de 9 de Diciembre, de EVALUACIÓN AMBIENTAL.

De acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, art. 6.2-b), el presente Plan Especial será objeto de una **evaluación ambiental estratégica simplificada**.

Según el art. 29 de dicha Ley, dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor ha de presentar ante el órgano sustantivo una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada de la siguiente información:

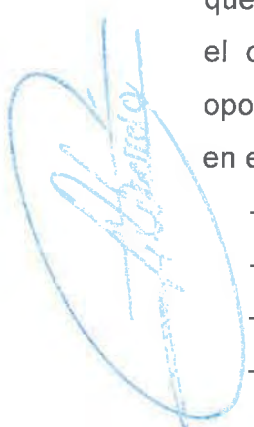


a) Objetivos de la planificación: el Plan Especial propuesto tiene como objetivo, y de acuerdo con lo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles en la Ordenanza ZU-AE-4, la autorización en la parcela de referencia de ciertos usos terciarios además del uso industrial, así como concreción y deslinde de las cesiones de suelo para la ampliación de la Avenida de Portugal. La Ordenanza ZU-AE-4 hace obligatoria la redacción de un plan Especial de Mejora Urbana con esos objetivos, que se exponen más detalladamente en apartados anteriores de este Plan Especial.

b) Alcance y contenido del Plan: El Plan Especial se limita al ámbito de una única parcela, la correspondiente a Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 79 (Subparcela A). La Ordenanza ZU-AE-4 prevé la redacción de un Plan Especial de Mejora Urbana en todos los suelos regulados por ella como instrumento complementario de desarrollo. Es necesaria la redacción y aprobación de un Plan Especial, ya que la parcela se encuentra afectada por una cesión y nueva alineación para la futura ampliación de la ahora Avenida de Portugal y la Ordenanza ZU-AE-4

148

establece que el Plan Especial es la figura oportuna para la concreción de dichas obligaciones de cesión y urbanización. La Ordenanza dice también que “en todos los supuestos la implantación de nuevos usos o actividades que dieran lugar a la desaparición o traslado de actividades existentes requerirá la evaluación previa de su viabilidad en base al impacto urbanístico del nuevo uso autorizable y de las consecuencias sociales que se deriven del cambio de calificación sustanciada en estudio específico que dará lugar, en su caso, a medidas correctoras articuladas mediante convenio urbanístico o cualquier otro instrumento de concertación amparado por la legislación vigente, que deberá adjuntarse como anexo al instrumento urbanístico requerido para su desarrollo (Plan Especial o Plan Parcial) cuya aprobación es condición imprescindible”. Por tanto, para la implantación de nuevos usos que estén contemplados por la Ordenanza, será necesaria la aprobación previa de un Estudio de Detalle que justifique la compatibilidad de dichos usos con el entorno. Por tanto, el contenido del Plan es el necesario para justificar y garantizar la oportunidad, conveniencia y adecuación de los nuevos usos propuestos en el ámbito del Plan. A tales fines el Plan Especial incluye:

- 
- Justificación de su pertinencia
 - Concreción de las cesiones y cambio de alineación
 - Valoración de los gastos de urbanización asignables al ámbito
 - Estudio de la conexión a redes de infraestructuras existentes y futuras
 - Justificación de los nuevos usos terciarios que quedan autorizados
 - Nueva Ordenanza de aplicación en el ámbito
 - Estudio de consecuencias sociales y urbanas por la implantación de los nuevos usos
 - Estudio de tráfico
 - Estudio acústico
 - Estudio de la sostenibilidad económica de la aplicación del Plan
 - Memoria de situación de suelos

149

c) Desarrollo previsible del Plan: Con la aprobación del Plan Especial quedan definidos y georreferenciadas las nuevas alineaciones, así como el suelo de cesión. Igualmente su aprobación implica la autorización de hecho de los usos propuestos para la parcela. La razón de ser del Plan y su desarrollo previsible es que se pueda implantar en la parcela los usos terciarios permitidos, aparte del industrial, que queden definidos los suelos que se ceden al Ayuntamiento de Móstoles para la ampliación de la Avenida de Portugal, y que quede valorada inicialmente la urbanización asignable a la parcela a fin de que se puedan articular mecanismos de depósito o garantía a cuenta del gasto definitivo de urbanización. El hecho de estar aprobado el Plan Especial permite el cambio de actividad en la parcela así como, en su caso, acometer obras en la misma amparadas por la nueva Ordenanza de aplicación.



d) Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del Plan: En la actualidad, y desde hace aproximadamente diez años, las dos edificaciones existentes en la parcela no tienen uso. Ambas se construyeron en 1988; la nave como almacén agrícola y de maquinaria y el otro edificio para almacenes menores, despachos y dependencias domésticas para el guarda de la finca. Antes de la construcción de los dos edificios, la finca era suelo agrícola. Por tanto, el impacto ambiental ha sido siempre mínimo como consecuencia del uso que se le ha dado a la finca. El resto de naves que conforman la pequeña agrupación de parcelas y construcciones industriales a la que pertenece la finca objeto de este Plan Especial fueron construidas para un uso agropecuario, apartadas del núcleo urbano, y posteriormente, en los años 70 y 80 fueron progresivamente haciéndose industriales, en su mayoría para usos de taller mecánico y similares, que todavía conservan, si bien alguna ya ha terciarizado su uso en la última década. Por tanto, la parcela a estudio y las adyacentes tuvieron un origen agropecuario, que en el caso de muestra parcela se mantuvo siempre, y que en el caso de otras parcelas colindantes fue mutando a industrial y últimamente a terciario. No ha

150

existido por tanto ninguna actividad especialmente contaminante o medioambientalmente conflictiva, que implicara vertidos o emisiones peligrosos.

- e) Efectos ambientales previsibles: Las actividades que quedan autorizadas con la aprobación del Plan Especial son terciarias, como ya se ha descrito. Se trata por tanto de actividades terciarias con un menor impacto medioambiental que cualquier uso industrial de los autorizados en el minipolígono. En el Plan Especial se incluye un Estudio Acústico que demuestra que las nuevas actividades posibles no supondrían ningún incremento en los niveles acústicos en el ambiente exterior, siendo estos en todo caso inferiores a los producidos en las naves colindantes o próximas de uso industrial. Por supuesto, los niveles producidos por la nueva actividad terciaria se encuentran por debajo de la Ordenanza de Móstoles y el Real Decreto 1367/2007. Desde el punto de vista del tráfico, en el Estudio de tráfico que incluye el Plan se justifica que la implantación de algún uso terciario de los autorizados no va a suponer ningún impacto sobre el tráfico de la zona, en concreto sobre la Avenida de Portugal, ya que el aumento de tráfico que pudiera producirse por la actividad terciaria más desfavorable en la parcela es insignificante en relación al flujo de tráfico en este tramo. Sin embargo, el hecho de que se vaya progresivamente disminuyendo la presencia y movimiento de vehículos pesados y de gran tamaño ligados al uso industrial de la parcela, del minipolígono, y en general del núcleo urbano y proximidades, y su sustitución por turismos, será beneficioso medioambientalmente por la reducción de niveles de ruido, por la reducción de emisiones contaminantes y por la mejora en la fluidez del tráfico. La afluencia de coches a la parcela se resuelve en el interior de la misma al dotarse de plazas de aparcamiento, todas ellas ubicadas en el interior de la parcela, en la cuantía que exige la normativa municipal, y que según el estudio de tráfico aportado es netamente superior a la realmente previsible. Por otra parte, la nueva actividad terciaria no implicará emisiones contaminantes,

no implicará vertidos contaminantes de ningún tipo, y la maquinaria de climatización se deberá ubicar en cubierta y/o con las protecciones acústicas necesarias de acuerdo a la normativa. Se trata por tanto de autorizar nuevos usos que no implican en ningún caso efectos ambientales negativos respecto a los usos industriales inicialmente permitidos.

- f) Efectos previsibles sobre planes concurrentes: El Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles define un modelo territorial en el que se vayan trasladando progresivamente las industrias existentes en la trama urbana a localizaciones más adecuadas y con una mejor relación con las infraestructuras y con los usos residenciales del municipio, eso sí, evitando en lo posible que esta terciarización suponga impactos negativos ni cierre de actividades. En el caso de las pequeñas agrupaciones de suelo industrial existentes al borde de este tramo de la Antigua Carretera Nacional N-V, hoy Avenida de Portugal, el propio Plan General a través de la Ordenanza ZU-AE-4 prevé su terciarización, así como la cesión de suelo para la ampliación de viario en la prolongación de la Avenida de Portugal. Por tanto el presente Plan Especial no hace sino desarrollar lo previsto y ordenado por el planeamiento general y avanzar en el modelo urbano previsto por este. El ámbito de este Plan Especial se encuentra inserto entre el sector R1 (residencial) y el sector P5 (terciario industrial). Será necesario, tal y como se justifica en el presente documento, que el planeamiento de desarrollo de ambos sectores, pero sobre todo el del sector P5, al que pertenece el tramo de la Avenida de Portugal que discurre frente a la parcela, tengan en cuenta el presente Plan Especial y el resto de Planes Especiales de las parcelas adyacentes, ya que en ellos se pormenorizan y georreferencian las cesiones y las nuevas alineaciones. La parcela carece de conexión a la red de suministro de agua y a la red de saneamiento, si bien ambas son posibles sin necesidad de ampliación o modificación de las redes de infraestructuras, ya que existe la posibilidad de acometida inmediata a las redes existentes, como



152

ya se ha explicado en esta Memoria. No obstante, el Plan Parcial del Sector P5 (actualmente inexistente), en el cual está incluido este tramo de la Avenida de Portugal, y su correspondiente proyecto de urbanización, deberá tener en cuenta el presente Plan Especial con el fin de posibilitar la conexión a las redes de infraestructuras que sean modificadas o ampliadas por aquel. Este Plan Especial además define y georreferencia el lindero trasero de la parcela ámbito del Plan, concretando por tanto la parte de la finca catastral actual que pasa a pertenecer al sector R1, como ya se ha explicado a lo largo de esta Memoria.

g) Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada: De acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y considerando que el presente Plan Especial tiene un alcance, tanto territorial como instrumental, muy concreto y restringido a la autorización de determinados usos terciarios en una sola parcela, y cuya redacción se promueve en cumplimiento de lo que establece a tal fin el propio Plan General de Móstoles, se entiende que son de aplicación los supuestos establecidos en el art. 6.2-b de la citada Ley, por lo que se sometería al procedimiento simplificado de evaluación ambiental.

h) Resumen de los motivos de las alternativas contempladas: La voluntad de autorizar las actividades terciarias enumeradas en este Plan Especial responde a la progresiva transformación del propio polígono y a la demanda del mercado. El hecho de ser un solar al borde una vía circulatoria con las características de la Avenida de Portugal, y adyacente a la futura área terciario-productiva que se desarrollará en el polígono P5, lo hace ideal para estos usos terciarios. La tramitación administrativa pasa por la redacción y aprobación de un Plan Especial de acuerdo con lo estipulado por el propio Plan General en su ordenanza zonal, en el que se concreta la cesión de suelo para la ampliación de la Avenida de Portugal y se autorizan ciertos usos terciarios en la parcela final. La

parcela presenta en la actualidad una edificación sin uso alguno, por lo que su adecuación será de acuerdo a las características y necesidades de la actividad a implantar en el futuro. En todo caso, cualquier obra a llevar a cabo en el interior de la parcela, incluso sobre la propia edificación actualmente existente deberá cumplir todas las estipulaciones del presente Plan Especial, así como el resto de condiciones generales del Plan General de Móstoles. La autorización de los usos terciarios propuestos abre el abanico de posibilidades de desarrollo y utilización de la parcela. La única alternativa sería la Alternativa 0, es decir, el mantenimiento de las características urbanísticas de la zona y por tanto el uso únicamente industrial de la parcela afectada. Se descarta esta alternativa por ir en contra de los intereses del promotor, ir en contra del modelo urbano del propio Plan General que pretende la progresiva terciarización del polígono, por ir en contra de la tendencia del mercado y de la demanda de la zona, ir en contra de la dinámica ya iniciada con éxito en la zona, y por ir en contra del interés de la población próxima, que demanda usos terciarios que den respuesta a sus necesidades de servicios y el desplazamiento de los uso industriales a localizaciones más adecuadas, y más alejadas del tejido urbano residencial. Además, la propia ordenanza Zu-AE-4 define unas disposiciones transitorias que regulan las condiciones urbanísticas de la parcela en tanto en cuanto no se redacte y apruebe un Plan Especial, y unas disposiciones no transitorias a partir de la existencia de dicho Plan Especial, dejando claro que su redacción es obligatoria para los suelos sujetos a dicha ordenanza.

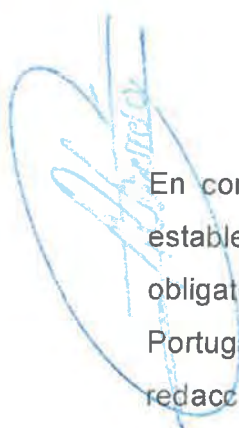


- i) Medidas previstas para prevenir, reducir o corregir cualquier efecto negativo en el medio ambiente: El articulado del propio Plan Especial justifica y garantiza que el diseño y desarrollo propuesto para la transformación a uso terciario es compatible funcional y medioambientalmente con el entorno. Las cesiones de suelo se realizan exactamente según lo que estipula el Plan General para la ampliación de la Avenida de Portugal. A partir de ello, el cumplimiento de las normativas

157

de aplicación, tanto urbanística como constructiva, de instalaciones y específica del uso, garantiza la calidad funcional, urbanística y medioambiental del nuevo establecimiento. Por tanto, se entiende que no son necesarias medidas correctoras, ya que no existe una situación preexistente que lo requiera ni tampoco lo requiere el nuevo uso y la actividad concreta a implantar.

- j) Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan: dadas las características medioambientalmente inocuas de cualquiera de los usos que quedan autorizados con la aprobación del presente Plan Especial, el mero cumplimiento posterior a la aprobación de este Plan de la legislación vigente que le es de aplicación, se considera suficiente para garantizar el mantenimiento de la situación de corrección desde el punto de vista medioambiental. Por tanto, en este caso no se han previsto medidas específicas de seguimiento.



En conclusión, el presente Plan Especial se redacta en cumplimiento de lo establecido por el P.G.O.U. de Móstoles, que prevé, por un lado la cesión obligatoria de suelo para la ampliación de la prolongación de la Avenida de Portugal, y por otro la progresiva terciarización de la zona, exigiendo para ello la redacción y aprobación de un Plan Especial que concrete las cesiones y nuevas alineaciones, y proponga el cambio de uso justificando la adecuación del mismo y su compatibilidad con los usos del entorno, como así se hace. Se trata por tanto de una iniciativa establecida y regulada por la ordenanza zonal y el propio Plan General. En este caso por tanto, el alcance del Plan Especial se limita al ámbito de una sola parcela y las acciones que se pretenden no provocan efectos medioambientales negativos que desaconsejen su autorización.




ANEXO 4. MEMORIA DE SITUACIÓN DEL
SUELO. DOCUMENTACIÓN SOBRE SUELOS
CONTAMINADOS

156

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 “abastecimiento y consumo”:
 - Restaurante
 - Del uso genérico “productivo”:
 - Terciario productivo y de servicios, excepto PT-1 (oficinas unitarias, no conjunto de despachos profesionales o pequeñas oficinas en alquiler o propiedad)
 - Comercio industrial
 - Abastecimiento de combustibles previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal
 - Del uso genérico “equipamientos”:
 - Deportivo: Gimnasio, pistas deportivas lúdicas (pistas cubiertas, karts, juegos juveniles)
 - Docente: Centros de investigación, enseñanzas de formación profesional relacionadas con la actividad del polígono. Centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares

- Servicios administrativos: Oficinas de la Administración, bomberos y mataderos
- Del uso genérico "red viaria":
 - Aparcamientos: Podrán adscribirse aparcamientos como uso exclusivo a parcelas del entorno situadas a una distancia no superior a 200 metros con objeto de cumplir las exigencias de los usos en ellas instalados, debiendo hacerse constar en el Registro de la Propiedad
- Del uso genérico "infraestructuras":
 - Servicios urbanos: Centros de transformación, subestaciones
- Centros de servicios en edificio exclusivo con los siguientes usos permitidos:
 - Pequeño y mediano comercio
 - Hostelería y ocio

A excepción del uso de abastecimiento de combustibles (que en todo caso tendría que contar con la autorización expresa de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Móstoles, aparte de cumplir con la normativa específica que le es de aplicación), el resto de los usos que se autorizan con este Plan Especial 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

158

alteración del suelo para planificar las siguientes fases, tanto para la fase de investigación inicial como para la fase de investigación detallada. El análisis del medio físico del suelo del emplazamiento, asociado al estudio histórico, debe permitir establecer una primera hipótesis de las posibles vías de dispersión de las sustancias contaminantes. El estudio histórico debería contemplar una visita de campo dirigida a completar "in situ" los datos recopilados, así como obtener información acerca de la situación actual del emplazamiento.

El ámbito del Plan Especial se limita a la parcela de Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 79 (Subparcela A), perteneciente a una pequeña agrupación de parcelas industriales situada al borde de la carretera en la prolongación suroeste de la Avenida de Portugal. La parcela tiene frente a la antigua carretera, ahora Avenida de Portugal. Tiene una superficie final después de cesiones por cambio de alineación de 10660.56 m². En la actualidad existen en ella dos edificaciones, una nave de importantes dimensiones y un pequeño edificio de dos plantas compartimentado en despachos y habitaciones.

La pequeña agrupación de parcelas de uso industrial a la que pertenece la parcela que constituye el ámbito del presente Plan Especial fue inicialmente y desde tiempo inmemorial suelo de explotación agrícola. A mediados de los años 60 comienza a construirse alguna pequeña nave en las parcelas adyacentes a la parcela a estudio. En 1968 se construyen la mayoría de las naves de las parcelas adyacentes como ampliación y continuación de las primeras naves referidas. En este tiempo la parcela objeto de este Plan Especial es una finca de explotación agrícola. En 1988 se empieza a construir la nave actualmente existente y el edificio anejo. Desde que hay testimonio la finca tuvo un uso agrícola y ganadero, y la nave se construyó como almacén agrícola y de maquinaria, mientras que el edificio anejo se destinó a almacenes menores, despachos de oficina y dependencias domésticas del guarda de la finca.

Esta es la única actividad que se ha desarrollado en la finca y en las construcciones existentes en ella. Desde hace 10 años, la finca y sus edificaciones permanecen cerradas y sin uso.

159

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 a través del Visor Cartomadrid de la Comunidad de Madrid, correspondientes a los vuelos disponibles de los años 1946, 1956, 1967, 1975, 1984, 1991, 1999, 2004, 2009, 2014, 2017 y 2021.

Se ha realizado un estudio de las fotografías aéreas de la zona desde el año 1946 hasta el año 2021, escogiendo las más representativas de la evolución histórica del emplazamiento y alrededores en los últimos 75 años.

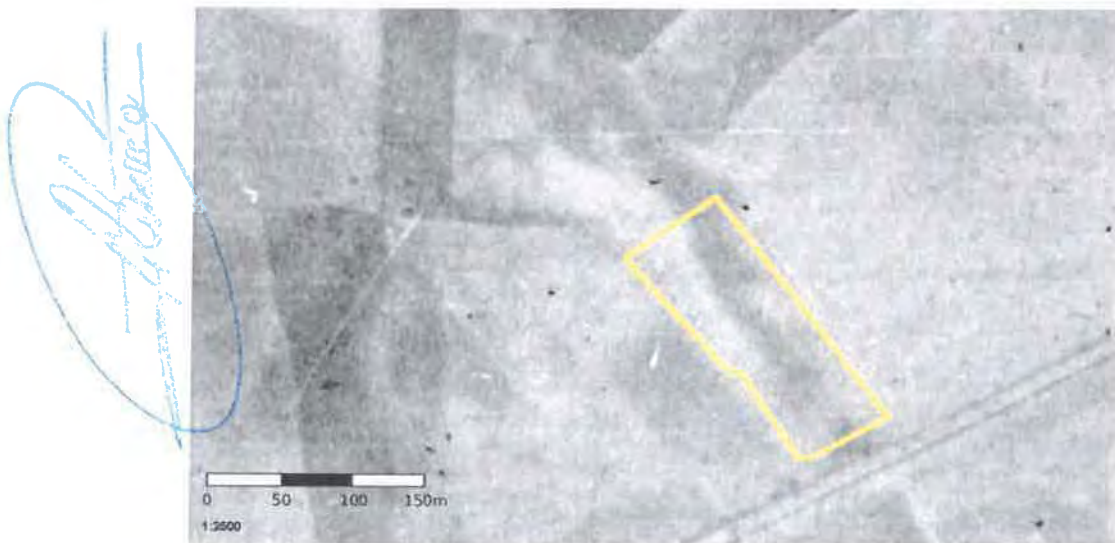


160



Ámbito del Plan Especial en Callejero de la Comunidad de Madrid.

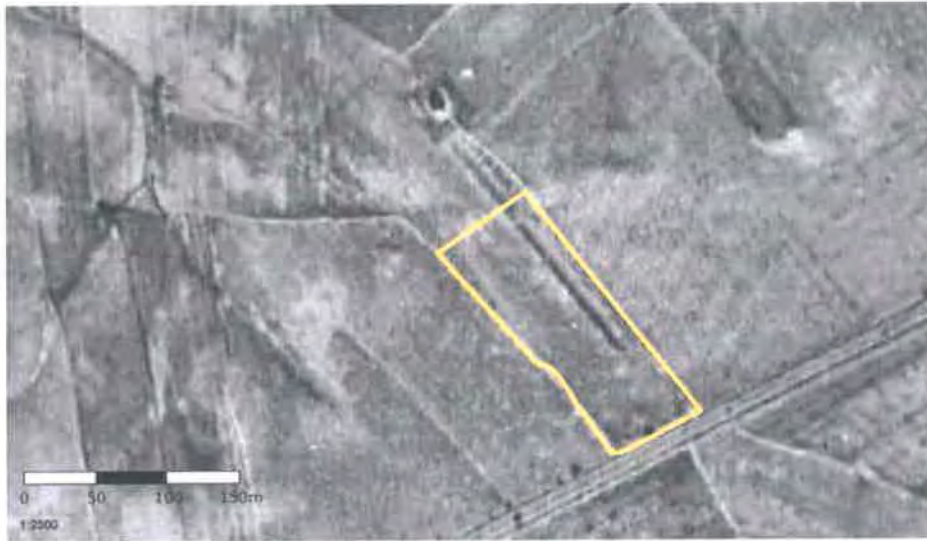
Fotografía aérea del año 1946:



Fotografía aérea del año 1946 (Fuente: Comunidad de Madrid). Ya se adivina la estructura de parcelación del suelo similar a la actual. La zona es completamente agrícola sin ninguna edificación. Se puede apreciar una antigua carretera de Extremadura muy elemental

161

Fotografía aérea del año 1956:



Fotografía aérea del año 1956 (Fuente: Comunidad de Madrid). Se sigue apreciando que la zona es agrícola. Aparece una pequeña caseta en la parte superior de la finca catastral que actualmente no existe.



Fotografía aérea del año 1967:



Fotografía aérea del año 1967 (Fuente: Comunidad de Madrid). Ya se aprecian las primeras naves en las parcelas adyacentes y la pequeña nave ganadera aún existente en la parte superior de la finca catastral, en una zona que, a juzgar por el camino de acceso, debía ser independiente en aquel momento.

162

Fotografía aérea del año 1975:



Fotografía aérea del año 1975 (Fuente: Comunidad de Madrid). Siguen viéndose aumentar las naves construidas en las parcelas colindantes. En el ámbito del Plan Especial no existe aún ninguna edificación y se ve que mantiene un uso agropecuario. Ya se aprecia la antigua carretera nacional más definida como tal.

Fotografía aérea del año 1984:



Fotografía aérea del año 1984 (Fuente: Comunidad de Madrid). Poca diferencia con la imagen anterior.

163

Fotografía aérea del año 1991:



Fotografía aérea del año 1991 (Fuente: Comunidad de Madrid). Ya puede apreciarse como se han construido las dos edificaciones existentes a día de hoy en el ámbito del Plan Especial; la nave y el edificio pequeño de la entrada.



Fotografía aérea del año 1999:



Fotografía aérea del año 1999 (Fuente: Comunidad de Madrid). Se aprecian ligeros cambios en las edificaciones de las parcelas colindantes, no así en las del ámbito del Plan Especial, que sigue sin cambios

164

Fotografía aérea del año 2004:



Fotografía aérea del año 2004 (Fuente: Comunidad de Madrid). Sin cambios en el ámbito del Plan Especial. Se mantiene igual que antes e igual que en la actualidad.

[Handwritten signature in blue ink]

Fotografía aérea del año 2009:



Fotografía aérea del año 2009 (Fuente: Comunidad de Madrid). Sin cambios

165

Fotografía aérea del año 2014:



Fotografía aérea del año 2014 (Fuente: Comunidad de Madrid). Sin cambios

Fotografía aérea del año 2017:



Fotografía aérea del año 2017 (Fuente: Comunidad de Madrid). Sin cambios

166

Fotografía aérea del año 2021 (estado actual de la parcela):



Fotografía aérea del año 2021 (estado actual de la parcela) (Fuente: Comunidad de Madrid). No ha habido cambios en el ámbito del Plan Especial desde la construcción de las edificaciones en 1988. Parcela limpia, sin residuos, con aspecto que se corresponde con el uso agropecuario que siempre ha tenido.

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

El ámbito del Plan Especial se encuentra ubicado en una pequeña agrupación de parcelas productivas situadas a las afueras del núcleo urbano de Móstoles, a orilla de la antigua carretera nacional N-V, hoy Avenida de Portugal.

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.

La pequeña agrupación a la que pertenece la parcela es una de varias de las mismas características, situadas en la periferia del núcleo urbano en este caso en la zona suroeste. Son zonas agrícolas que a finales de los años 60 comienzan a ver como se construyen en ellas algunas naves que poco a poco van pasando en algunos casos de tener un uso agropecuario a un uso industrial. El fuerte crecimiento de la ciudad de las últimas décadas ha aproximado mucho el tejido

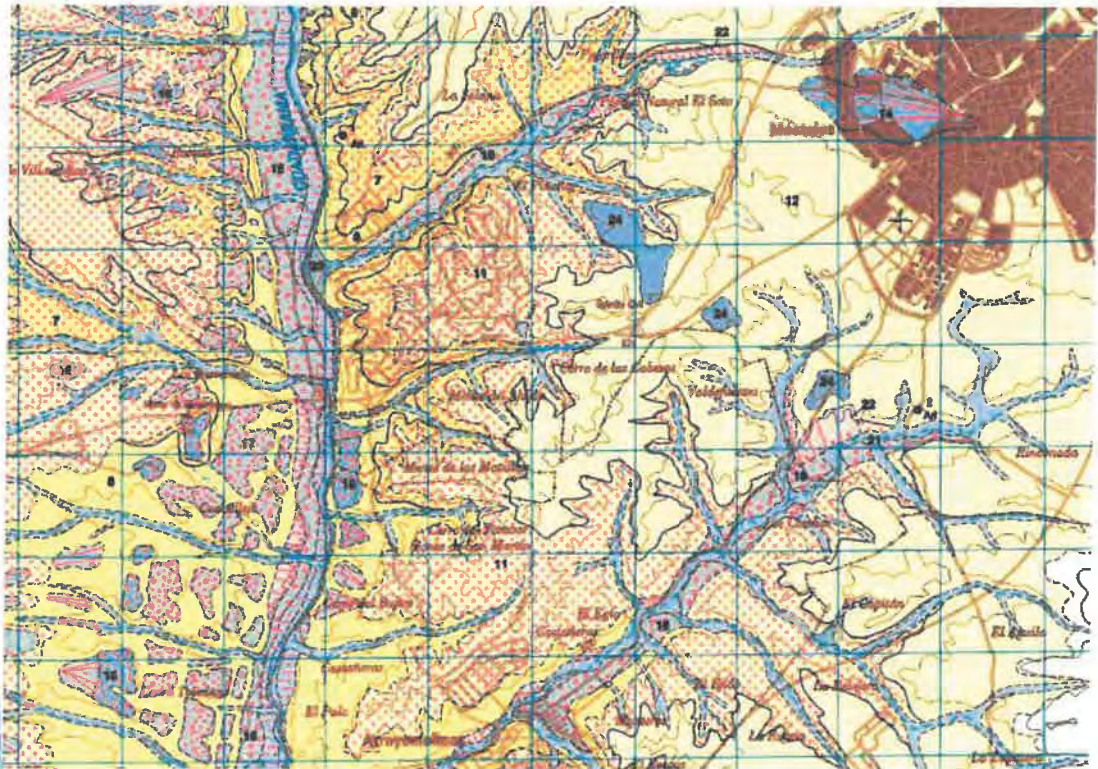
residencial a las antiguas zonas industriales, engullendo en algunos casos los polígonos industriales tradicionales, si bien esta zona se mantiene aún fuera del núcleo urbano pero cada vez más próxima a él. Los nuevos desarrollos previstos por el Plan General sí llegarán a envolver esta zona completamente como ya se ha descrito en este documento.

- 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)

168



- 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),

169

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:

Se ha llevado a cabo una visita a la parcela objeto del presente informe, habiéndose realizado los siguientes trabajos:

- Confirmación de la delimitación del ámbito de actuación.
- Recorrido del solar.
- Búsqueda de elementos que hubieran podido generar contaminación en la antigua edificación (depósitos de combustibles, etc, vertidos contaminantes, materiales contaminantes, etc)
- Búsqueda de posibles huellas de vertidos incontrolados en la parcela (manchas de aceite, manchas de tintas, depósitos o vertidos, etc.)
- Consultas sobre la actividad exacta realizada en la parcela en el pasado.

Respecto a la búsqueda de elementos que pudieran haber generado contaminación en la nave preexistente (depósitos de combustibles, vertidos contaminantes, materiales contaminantes, etc.) en las visitas realizadas 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.

120

Según testimonio de los propietarios, la finca siempre ha tenido un uso agropecuario. La nave se construyó como almacén agrícola y de maquinaria, y el otro edificio como oficina, almacenes menores y dependencias domésticas del guarda de la finca. Desde su construcción se han mantenido estos usos, y desde hace aproximadamente diez años, la parcela y sus edificaciones no tienen uso alguno.

Conclusiones

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

- La actividad de la parcela y de las edificaciones existentes en ella ha sido meramente agropecuaria desde el principio y nunca se ha desarrollado otra actividad. Por tanto se trata de una actividad única y mantenida en el tiempo, y que no está incluida en el listado de actividades potencialmente contaminantes del suelo contenido en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.
- El uso histórico del terreno o ámbito objeto del Plan Especial ha sido agropecuario siempre. En 1988 se construyen las dos edificaciones existentes con el fin ya descrito.
- Las parcelas colindantes también tuvieron en origen un uso agropecuario, si bien, a medida que fueron construidas naves en ellas, estas fueron progresivamente cambiando el uso agropecuario por el uso industrial. A día de hoy, existe alguna actividad terciaria en alguna de las naves colindantes (restaurante), mientras que la mayoría de ellas mantiene un uso industrial, siendo la actividad de taller mecánico o similar la que más se repite. Nuestra parcela lleva sin uso aproximadamente diez años.
- 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.

Por lo tanto, teniendo en cuenta el uso histórico del territorio en el terreno, la situación actual del ámbito, y la inexistencia de huellas que impliquen una posible contaminación del suelo, 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, no siendo necesario llevar a cabo ninguna valoración detallada de riesgos.



172

ANEXO 5. MEMORIA DE ANÁLISIS DE
IMPACTO SOBRE LA IGUALDAD DE GÉNERO,
LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA
FAMILIA



123

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

En base a los artículos 43 y 44 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan Especial debe contener un análisis específico del impacto que la nueva ordenanza prevista en el mismo puede provocar en la igualdad de género, así como el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia.

El texto que se presenta recoge 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 de Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 79 (Subparcela A) (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.

Este documento evalúa el impacto de género del Plan Especial redactado y propone acciones dirigidas a la aplicación de la perspectiva de género en el ámbito del planeamiento de desarrollo y de la ejecución del mismo.

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

72h

como las más adecuadas a tal fin son las acciones positivas y la integración de la perspectiva de género.

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

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

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

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

a.- Ordenación del ámbito de modo que contribuya a la disminución de las desigualdades de género, edad y situación de dependencia presentes en la zona. Promoción de diseños que creen espacios amigables y cuidados.

b.- Eliminación o, al menos disminución de las desigualdades en cuanto al acceso a los recursos de pleno acceso al territorio, movilidad, seguridad, y habitabilidad para todas las personas independientemente de su género, edad, o situación de dependencia.

c.- Promoción de la participación de actores sociales infrarrepresentados y en situación de discriminación social, política o económica como son las mujeres, niños y adolescentes o personas mayores, en intersección con la diversidad de sus condiciones de vida y hábitat, incorporando sus experiencias como parte de diagnósticos participativos y las preceptivas fases de información pública.

d.- Promover la participación infantil y su pleno acceso al espacio, creando entornos medioambientales y sociales apropiados que permitan el desarrollo adecuado de sus capacidades, defendiendo el derecho al juego, al ocio y al tiempo libre en igualdad de oportunidades y en entornos seguros.

1. Situación de partida: Para contextualizar la situación a efectos de impacto de género, infancia, adolescencia y familia, hay que tener en cuenta que el pequeño conjunto de parcelas industriales que se sitúa a orilla de la antigua carretera nacional N-V, y en el que se sitúa la parcela cuyos usos autorizados se propone ampliar merced a este Plan Especial, es una de las más antiguas áreas industriales y/o agropecuarias de la ciudad de Móstoles. Las primeras naves que se construyen son del año 1968 y tenían inicialmente un uso agropecuario. La parcela que nos ocupa se construye en 1988, también con un uso agropecuario. Se ha tratado por tanto, desde su creación en los años 60, de un espacio monofuncional, ligado al campo, a la agricultura y a la ganadería en origen y posteriormente a la industria, 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. 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 2021) por cada mujer empleada en la industria y la agricultura manufactureras (a las que tradicionalmente pertenecen la mayor parte de las establecidas en el minipolígono que nos ocupa) hay de media 2.9 hombres empleados, es decir, el triple. 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 minipolígono, es decir no tiene incidencia importante en el conjunto, y mucho menos en el conjunto del municipio, 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 de comercio industrial, de oficinas, de equipamiento privado o de ocio en el tejido industrial implica una permeación de este, un acercamiento y cosido con las áreas residenciales adyacentes. Son usos que atraen a las familias y por tanto a niños y adolescentes, haciendo de la zona un espacio social y funcionalmente menos segregado y más integrador. Hay que tener en cuenta que este pequeño grupo de parcelas industriales va a quedar incrustada en medio de los nuevos desarrollos previstos por el PGOU para Móstoles. Por un lado el R1 que es un sector residencial y por otra el P5 que es un sector terciario productivo. Por tanto, el modelo de crecimiento del PGOU ya prevé en la zona la integración de áreas productivas modernas (con usos de terciario productivo, oficinas y comercio industrial), muy afines por tanto con los usos que este Plan Especial autoriza en la parcela, con áreas puramente residenciales.
- 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 (según datos de la EPA, en 2021 el número de mujeres ocupadas en el sector servicios fue un 18% superior al de hombres ocupados en ese mismo sector).

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

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

123

ANEXO 6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA




779

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Se redacta este 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.

180

- 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 y tiene como objetivo, y de acuerdo con lo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles en la Ordenanza ZU-AE-4, la autorización en la parcela de referencia de ciertos usos terciarios además del uso industrial, así como concreción y deslinde de las cesiones de suelo para la ampliación de la Avenida de Portugal y la valoración preliminar de los costes de urbanización que corresponden al ámbito del mismo. La Ordenanza ZU-AE-4 hace obligatoria la redacción de un plan Especial de Mejora Urbana con esos objetivos, que se exponen más detalladamente en apartados anteriores de este Plan Especial. La cesión de suelo para la ampliación de la Avenida de Portugal es obligatoria y gratuita, y corresponden a los propietarios del Ámbito del Pan Especial los costes de urbanización del tramo de la Avenida de Portugal al que presenta frente la parcela. En el apartado correspondiente de la presente Memoria se ha incluido la justificación de la valoración de estos costes de urbanización.

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 pero que carece de algunos servicios urbanos como conexión a la red de saneamiento urbano y suministro de agua potable. La parcela está

181

afectada por la futura ampliación de la Avenida de Portugal y obligada a ceder suelo gratuitamente y asumir los costes de urbanización que corresponden al frente de parcela. Dicha ampliación está interrelacionada con el desarrollo del Sector R1 y del Sector P5, en el cual está incluido este tramo de la Avenida. En el presente Plan Especial se justifica que no será necesaria la modificación o ampliación de las redes de infraestructuras existente, en concreto de abastecimiento de agua y de saneamiento, para dar acometida a las mismas a la parcela.

- Superficie inicial del ámbito del Plan Especial (antes de cesiones): 12928.22 m² (a efectos de cálculo del aprovechamiento urbanístico se tomará como superficie de parcela la inicial)
- Superficie de cesiones: 2267.66 m²
 - Viario: 946.09 m²
 - Zonas verdes: 1321.57 m²
- Superficie neta final de la parcela (después de cesiones): 10660.56 m²
- La superficie construida total es de 4371.71 m², desglosada del siguiente modo:
 - o Edificación A. Nave principal:
 - Planta baja: 4064.57 m²
 - Total Edificación A: 4064.57 m²
 - o Edificación B. Oficinas y almacenes:
 - Planta baja: 153.57 m²
 - Planta 1^a: 153.57 m²
 - Total Edificación B: 307.14 m²
- Edificabilidad en función de los usos propuestos:
 - o Del Uso genérico Abastecimiento y Consumo:
 - Uso pormenorizado Hostelería y ocio:
 - Edificabilidad: 0.3297 m²/m²

132

- Superficie máxima edificable: 4262.43 m2
- o Del Uso genérico Productivo:
 - Uso pomenorizado Terciario productivo y de servicios:
 - Edificabilidad: 0.60 m2/m2 (0.6/1)
 - Superficie máxima edificable: 7756.93 m2
 - Uso pomenorizado Comercial industrial:
 - Edificabilidad: 0.4724 m2/m2 (0.6/1.27)
 - Superficie máxima edificable: 6107.29 m2
- o Del Uso genérico Equipamiento:
 - Edificabilidad según casos, de acuerdo con Ordenanza ZU-D, pero no superior a 0.60 m2/m2
 - Superficie máxima edificable: 7756.93 m2

Para analizar la sostenibilidad económica de la actuación y su impacto económico, se ponen en relación a continuación los gastos e ingresos municipales.

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 tiene entre sus objetivos, el de concretar las cesiones de suelo para la ampliación de la Avenida de Portugal y asignar los costes de urbanización de la misma que le son imputables. En el apartado correspondiente de la presente Memoria de este Plan Especial se ha valorado el coste de dicha urbanización, siendo este el importe obtenido (ver desglose en el apartado 9 de la Memoria):

VIARIO: 256968.18 €

- ZONA VERDE: 1162.98 €
- TOTAL P.E.M.: 258131.16 €

No obstante, y de acuerdo al art. 17.a y 19 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde al propietario del suelo hacerse cargo del coste de esta urbanización, por lo que el gasto de urbanización será cero para el Ayuntamiento.

- Gastos en edificación de equipamientos públicos locales = 0 €

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. Como ya se ha justificado en la presente Memoria, no es necesaria ninguna modificación o ampliación de las redes públicas de infraestructuras para dotar a la parcela de las conexiones a las mismas de las que actualmente carece, ya que hay infraestructura existente que posibilita la acometida directa sin prolongación de red (saneamiento y abastecimiento de agua).



2. Incremento Patrimonial:

- Obtención de aprovechamientos = 0 €

El Plan Especial no lleva aparejadas cesiones al Ayuntamiento con aprovechamiento lucrativo.

- Obtención de suelos viarios, equipamientos y zonas verdes = 258131.16 €

El Plan Especial lleva aparejadas cesiones gratuitas al Ayuntamiento para viales públicos y para zonas verdes por aplicación de la Ordenanza ZU-AE-4 (PGOU 2009), cuya urbanización va a costear el propietario del suelo.

134

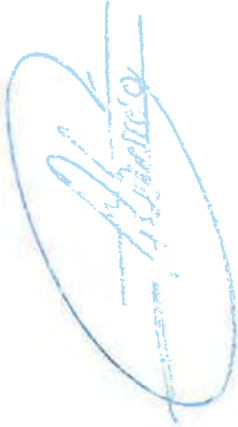
Solo a efectos de estimación del incremento patrimonial, y dado que, de no obtenerse gratuitamente, el ayuntamiento tendría que obtener de forma onerosa el suelo destinado a viario público y zonas verdes destinado a la ampliación de la Avenida de Portugal y además urbanizarlo, se ha tomado al menos el valor que se le ha dado a las obras de urbanización anteriormente: 258131.16 €

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 = 5948.42 €



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 2022 del Ayuntamiento de Móstoles, reguladora del IBI, en su capítulo IV de Elementos de Cuantificación de la obligación tributaria viene a fijar el tipo de gravamen de los bienes de naturaleza urbana. En este caso, al tratarse de un cambio de uso que no afecta a la titularidad ni a la estructura del mismo, el tipo impositivo municipal no varía. Sin embargo sí supondrá un cambio en el valor catastral de la construcción 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 la reducción en la edificabilidad aplicable a la parcela en función del nuevo uso terciario a implantar (ver Nueva Ordenanza). Se ha estimado el incremento de IBI respecto del uso restaurante por ser más desfavorable que otros usos terciarios cuya autorización también se incluye en este P.E., si bien para este uso hay que tener en cuenta que la edificabilidad máxima es menor que para otros usos. El coeficiente del valor de las construcciones, según el cuadro del RD 1020/1993, es 3.059 veces superior para el uso de restaurante en edificio exclusivo, modalidad 7.2.1, que para el uso industrial, clase naves de fabricación y almacenamiento, modalidad 2.1.3. Por tanto, se ha hecho una estimación de la variación en la cuantía del IBI que puede suponer el cambio de uso industrial a uso terciario en la parcela, llegando al siguiente resultado:

Tipo de gravamen IBI: 0.6%

Valor catastral actual 2022: 606704.56 € (datos Catastro)

Suelo: 69146.41 € (33646m²)

Construcción: 490247.70 € (4653m²)

IBI actual: 3640.24 €

Hacemos la aproximación de descomponer el IBI actual y estimar el que corresponde a la Subparcela A de la finca catastral actual:

Valor catastral actual: 527387.12 €

Suelo: 26568.98 € (12928.22m²)

Construcción: 459692.82 € (4363m²)

IBI actual (subparcela A): 3164.32 €

IBI después del cambio de uso (subparcela A):

Valor catastral futuro: 1518789.78 €

10/26

Suelo: 26568.98 € (12928.22m²)

Construcción: 1373786.52 € (4262.43m²)

IBI futuro: 9112.74 €

Por tanto, el cambio de uso con la aprobación del Plan Especial supondrá un incremento en el IBI del ámbito del Plan Especial de 5948.42 €.

- Impuesto de Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica = 125.20 €

Se ha estimado que el nuevo establecimiento comercial a va suponer dos vehículos vinculados a la actividad, ambos tipo furgoneta, lo que supone un ingreso en concepto de ICVTM de: 2 x 62.60 € = 125.20 €.

- Tasa de Vados = 461.91 €

Se ha estimado que la nueva instalación vaya a tener un vado de 10m similar al que tiene actualmente. Por tanto, de acuerdo con la Ordenanza de Tasa por Utilización Privativa del Dominio Público de Móstoles, la tasa a pagar anualmente será: $(190.77 + 45.19 \times (10 - 4)) = 461.91 €$.

Se entiende que de la implantación de una actividad terciaria en la parcela 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) = 52460.52 €

Se ha considerado que se mantienen los dos edificios existentes en la parcela y que se adecúan ambos al nuevo uso terciario, a pesar de no se agote la edificabilidad máxima (consideramos un uso terciario productivo). Sobre este supuesto se calcula el correspondiente ICIO:

Superficie construida existe en la parcela: 4371.71 m²

Presupuesto de adecuación al nuevo uso: 300 €/m²

El ICIO en Móstoles supone el 4% del coste real de las obras.

Coste de las obras de adecuación: 1311513 €

ICIO: 52460.52 €

- Tasa de Licencia de Obras = 35148.55 €

La tasa por licencia de obras en Móstoles supone el 2.68% del coste real de las obras.

Coste de las obras de adecuación: 1311513 €

Tasa licencia obras de adecuación: 35148.55 €

- Tasa por Licencia de Apertura = 4474.92 €

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); se ha tomado el caso del uso de restaurante por ser el más desfavorable:

Por superficie (de más de 500 m²): $1800 + 0.45 \times (4262.43 - 500)$
= 3493.09 €

Por potencia instalada (de 25 a 100 Kw): 581.83 €

Por evaluación ambiental: 400 €

Total: 4474.92 €

138

- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana = 81905.11 €

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. El impuesto de "*plusvalía municipal*" se calcula tomando como base el valor catastral del suelo y la construcción en el momento de la venta. Al valor catastral 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 45%.

Una vez averiguado el *coeficiente de plusvalía*, se aplica sobre el *valor catastral* (sin decimales), resultando la *base imponible* para el cálculo del impuesto, a continuación hay que aplicar el *tipo de gravamen* que cada ayuntamiento considera, como máximo el

30%, y el resultado ya es la *cuota íntegra a liquidar* ante el ayuntamiento correspondiente. En este caso:

Suelo:

- Fecha de adquisición: suelo 1976, construcción 1988
- Fecha de transmisión: 2022
- Nº de años: computa el máximo de 20 años
- Valor catastral del suelo: 116456.86 €
- Valor catastral de la construcción: 490247.70 €
- Valor catastral total: 606704.56 €
- Porcentaje anual: 3%/año (máx. 20 años)
- Incremento valor: 45%
- Base imponible: 273017.05 €
- Reducción art. 107.3: 0%
- Tipo gravamen: 30%
- Cuota líquida: 81905.11 €

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 y la concreción de cesiones y costes de urbanización, y 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.

190

- 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 y en general corre de cuenta de las compañías. 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 la avenida de Portugal es un vial existente y lo que se prevé es una ampliación del mismo que no se produce por iniciativa ni a demanda del ámbito del Plan Especial, sino que corresponde a un mandato del Plan General. Por tanto no hay que computar costes de mantenimiento aparejados a la aprobación del Plan Especial.

3.3. Impactos sobre Ingresos y Gastos Corrientes:

3.3.1. Ingresos y Gastos Periódicos (anuales):

A. Ingresos:

- IBI: 5948.42 €
- ICVTM: 125.20 €
- Tasa Vados: 461.91 €
- TOTAL: 6535.53 €

B. Gastos:

171

- Costes Mantenimiento: 0 €
- TOTAL: 0 €

C. Ingresos - Gastos: 6535.53 – 0 = +6535.53 €

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

A. Ingresos:

- Incremento Patrimonial: 258131,16 €
- ICIO: 52460,52 €
- Tasas Licencias de Obra: 35148,55 €
- T. Licencias de Apertura: 4474,92 €
- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana: 81905,11 €
- TOTAL: 432120,26 €

B. Gastos:

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

C. Ingresos - Gastos: 432120,26 - 0 = +432120,26 €

- Balance de la actuación e impacto económico. Conclusiones:

El presente Informe de Sostenibilidad 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 Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 79 (Subparcela A).

192

Se deduce de las estimaciones económicas un efecto positivo, tanto en el balance anual con un resultado positivo de +6535.53 €/año, como en el balance no periódico, con unos ingresos netos totales no recurrentes de +432120.26 € (que quedarían en +350215.15 € si no se produjese la transmisión de la propiedad y por tanto no se materializase el IIVTNU).

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.

Madrid, Noviembre de 2022

Fdo. El Arquitecto,

Fdo. El Promotor,


**PINA
ARENAS
JUAN JOSE**

Firmado digitalmente por

Juan José Pina Arenas,
col. 10012

Pablo Galán González, en representación de
Compañía Agrícola de Transformación Valdefuentes
S.L., Intervital 2004 S.L., y Kaula Capital S.L.

ANEXO 7. ACCESIBILIDAD. JUSTIFICACIÓN
DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 8/1993 DE
PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y
SUPRESIÓN DE BARRERAS
ARQUITECTÓNICAS



154

ACCESIBILIDAD. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 8/1993 DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

En base a los artículos 43 y 44 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan Especial debe contener la justificación de que la nueva ordenanza y la normativa que acompaña al Plan Especial garantiza la accesibilidad y cumple con los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Si bien el artículo 37 de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, dice que 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, 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. Serán los proyectos básicos y de ejecución de obras 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. En este sentido, las condiciones de accesibilidad en el interior del edificio se deberán justificar en el preceptivo Proyecto Técnico de Obras.

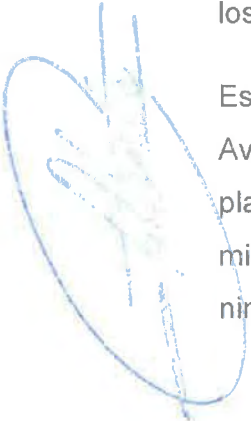
El cumplimiento de las condiciones de accesibilidad se remiten a un proyecto de obras y urbanización posterior. Este documento es de carácter urbanístico y no de carácter constructivo. Las soluciones arquitectónicas concretas habrán de ser desarrolladas en un proyecto técnico posterior en el que se justifique en detalle

el cumplimiento de toda la normativa de aplicación, tanto urbanística como técnica.

Por su parte, las edificaciones existentes en la parcela no tienen uso en este momento y la implantación de una actividad terciaria con alguno de los usos que quedan autorizados en este Plan Especial requerirá de los correspondientes proyectos técnicos, en los cuales deberá justificarse el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad.

- **Accesibilidad en los espacios urbanos de uso público:**

Este Plan Especial tiene un ámbito de aplicación que se restringe al interior de parcela de Antigua carretera de Extremadura (N-V) nº 79 (Subparcela A), de Móstoles. No afecta por tanto a vías públicas, parques y demás espacios de uso público. Por tanto no son de aplicación las disposiciones sobre accesibilidad en los espacios de uso público.



Este Plan Especial contempla la cesión de suelo para la futura ampliación de la Avenida de Portugal, pero no le compete en ninguna medida su diseño, planificación o materialización. Por tanto, las condiciones de accesibilidad de la misma deberán ser justificadas en los proyectos técnicos correspondientes, y en ningún caso a este Plan Especial.

- **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. Será compromiso de los proyectos técnicos a redactar para la implantación de alguno de los usos que quedan autorizados por este Plan Especial, la justificación de las condiciones de accesibilidad exigibles en cada

caso. Este Plan Especial es un documento urbanístico y no concreta condiciones técnicas de los edificios en función de los usos.

- **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 la superficie construida, 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 público:**

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 las aceras de la Avenida de Portugal 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 8. MEMORIA DE TELECOMUNICACIONES

200

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, a través de su Ordenanza ZU-AE-4, que es de aplicación en el ámbito a estudio, hace obligatoria la redacción de un Plan Especial de Mejora Urbana que concrete y vehiculice la cesión obligatoria de suelo para la ampliación de la Avenida de Portugal y las necesidades de urbanización complementaria para la consolidación de la condición de suelo urbano. Además, a través de dicho Plan Especial, autoriza el uso terciario en esta ubicación y en determinadas condiciones. La parcela que

constituye el ámbito de este Plan Especial tiene ciertas carencias en cuanto a conexión a redes públicas de infraestructuras, como son a la de alcantarillado y a la de suministro de agua potable. En este Plan Especial se identifican estas necesidades así como la posibilidad existente de conexión a dichas redes sin modificación o ampliación de las infraestructuras existentes. La urbanización de la prolongación y ampliación de la Avenida de Portugal no es objeto de este Plan Especial. En el ámbito del mismo hay conexión a las redes de telecomunicaciones electrónicas existentes y ha habido servicio de telefonía, si bien actualmente no hay actividad en la parcela y por ello se canceló el servicio. Por tanto se entiende que el desarrollo de este Plan Especial no implica nuevas necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas ni el despliegue de nuevas redes para dar servicio a la parcela, dado que ya hay o ha habido servicio. No obstante, se entiende que la futura urbanización de la Avenida de Portugal en este tramo va a incluir la modificación, actualización o ampliación de la red de telecomunicaciones electrónicas existente, por lo que será necesario dotar a la parcela de la posibilidad de seguir teniendo servicio.



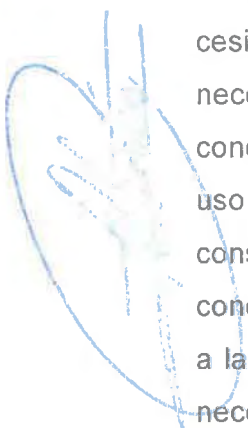
202



ANEXO 9. JUSTIFICACIÓN DEL DECRETO
170/1998, DE 1 DE OCTUBRE, SOBRE
GESTIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE
SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE LA
COMUNIDAD DE MADRID.

203

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 Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles, a través de su Ordenanza ZU-AE-4, que es de aplicación en el ámbito a estudio, hace obligatoria la redacción de un Plan Especial de Mejora Urbana que concrete y vehiculice la cesión obligatoria de suelo para la ampliación de la Avenida de Portugal y las necesidades de urbanización complementaria para la consolidación de la condición de suelo urbano. Además, a través de dicho Plan Especial, autoriza el uso terciario en esta ubicación y en determinadas condiciones. La parcela que constituye el ámbito de este Plan Especial tiene ciertas carencias en cuanto a conexión a redes públicas de infraestructuras, como son a la de alcantarillado y a la de suministro de agua potable. En este Plan Especial se identifican estas necesidades así como la posibilidad existente de conexión a dichas redes sin modificación o ampliación de las infraestructuras existentes. En el ámbito del mismo no existe en la actualidad conexión a la red pública de alcantarillado del municipio, si bien existe infraestructura próxima que posibilita la acometida inmediata a la misma sin ninguna prolongación de red. La urbanización de la prolongación y ampliación de la Avenida de Portugal no es objeto de este Plan Especial, pero es necesario que los documentos urbanísticos y los proyectos técnicos que aborden dicha ampliación y que presumiblemente modificarán la infraestructura convirtiéndola en separativa, tengan en cuenta que, tanto la

204

parcela objeto de este Plan Especial como las adyacentes, deberán tener acometida a la nueva red de saneamiento urbano que se construya.

Infraestructura existente: En la actualidad las aguas pluviales generadas en la parcela se canalizan hasta un reguero existente entre las fincas colindantes, y las aguas residuales (simplemente generadas en algún cuarto húmedo en la edificación secundaria ya descrita) se derivan a una fosa séptica. Por tanto, no existe acometida a la red urbana de saneamiento.

De acuerdo con la cartografía de infraestructuras existentes actualizada con la que cuenta el ayuntamiento, y con la inspección in situ realizada, bajo el arcén contrario al que presenta frente nuestra parcela discurre un colector de saneamiento de diámetro 0.40 m., con caída en sentido noreste (hacia el núcleo urbano) y con pozos de registro cada 50 metros aproximadamente. El colector arranca frente a la entrada al vial de acceso a las parcelas del otro minipolígono incluido en la ficha Plan Especial Antigua Carretera Nacional (del PGOU), que está situado a pie de la carretera un poco más al suroeste. El colector entra en el núcleo urbano y se integra en la red de saneamiento urbano existente. Se desconoce qué parcelas tienen actualmente acometida de saneamiento al mismo. En concreto, la parcela objeto de este Plan Especial no tiene acometida de saneamiento, si bien, en el interior de la parcela está construida una canalización de salida y varios pozos, pero no está construida la acometida. En todo caso, existe un pozo del colector descrito justo frente a la parcela, en el arcén contrario, y simplemente sería necesaria la construcción de la acometida bajo la Antigua Carretera de Extremadura, sin necesidad de ampliación o modificación de la red.

A continuación se especifican las demandas que supone el ámbito del presente Plan Especial, que, dado que se trata de una única parcela, son de una cuantía muy reducida que en ningún caso pueden suponer sobrecarga alguna para la infraestructura.

• CÁLCULO DE DEMANDAS. RED DE AGUAS RESIDUALES:

Los cálculos se han realizado de acuerdo a las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II.

Los coeficientes de retorno a aplicar a las dotaciones son los de la tabla 5 de las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II.

- Coeficiente de retorno: Suelo urbano no consolidado, uso terciario, dotacional e industrial: 0.855
- Caudal medio de aguas residuales industriales (procedentes de usos terciarios, dotacionales e industriales) Q_{lm} (l/s):
 $Q_{lm} = D \times C \times S / 86400 = 8 \times 0.855 \times 7756.93 / 86400 = 0.614$ l/s
- Caudal mínimo: $Q_{lmin} = 0.25 \times Q_{lm} = 0.25 \times 0.614 = 0.1535$ l/s
- Caudal punta de aguas residuales Q_p (l/s):
 $Q_p = 1.6 \times (\sqrt{Q_{lm}} + Q_{lm}) \leq 3 \times Q_{lm} = 2.236$ l/s $> 3 \times Q_{lm}$ (por tanto se adopta 1.842 l/s)

• CÁLCULO DE DEMANDAS. RED DE AGUAS PLUVIALES:

Las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II permiten el cálculo de caudales de aguas pluviales por el método que decida el proyectista, considerando intensidades de lluvia de periodo de retorno de 10 años.

Se ha optado por el método racional, que es adecuado para cuencas receptoras con tiempo de concentración de menos de 6 horas, como es el caso.

Se ha considerado un coeficiente de seguridad de $K= 1.2$ por incremento de caudal por arrastre de sedimentos, de acuerdo con la Instrucción 5.2 IC de la Dirección General de Carreteras.

706

Para el cálculo de caudales se ha asignado al ámbito un coeficiente de escorrentía medio de 0.6 por uso industrial. La intensidad de lluvia, el tiempo de concentración y el periodo de retorno adoptados se han obtenido del mapa de la monografía de Máximas Lluvias Diarias en la España Peninsular.

En base a las coordenadas del ámbito se han obtenido del mapa correspondiente los siguientes datos:

- Valor medio de la máxima precipitación diaria anual: 35 mm/día
- Coeficiente de variación: 0.34
- Factor de amplificación K_t para periodo de retorno de 10 años = 1.423
- Corrección del valor medio de la máxima precipitación diaria anual para $T=10$:
 $P_d = 35 \times 1.423 = 49.805$ mm/día
- Tiempo de escorrentía T_E : es el intervalo de tiempo que tarda el agua de precipitación en ser interceptada por los imbornales. Se toma un T_E de 5 minutos.
- Tiempo de recorrido T_R : es el tiempo que tarda el agua que discurre por los colectores en alcanzar la sección de cálculo. Se ha estimado en 4 minutos.
- Tiempo de concentración: $T_E + T_R = 5 + 4 = 9$ minutos
- Intensidad de lluvia: se calcula para una duración igual al tiempo de concentración (9 minutos) y para el periodo de retorno (10 años) para el que se desea calcular el caudal.
- Precipitación diaria P_d para $t=10$ años: $P_d = 49.805$ mm/h
- Intensidad media diaria de precipitación: $I_d = 2.075$ mm/h ($49.805 \times 1/24$)
- Coeficiente de escorrentía: Se ha adoptado un coeficiente de escorrentía estimado de 0.6 correspondiente a zonas industriales.
- La intensidad media de precipitación I_t correspondiente al periodo de retorno considerado y a un intervalo de tiempo t , la obtenemos mediante la correspondiente fórmula del método racional y de las

Normas para Redes de Saneamiento (NRSCYII-2006) del Canal de Isabel II: $I_t = 60.39 \text{ mm/h}$

- Caudal máximo anual correspondiente al periodo de retorno T y a una duración del aguacero igual al tiempo de concentración de la cuenca t_c (Q_t):

$$Q_t = I_t \times C \times A \times K / 3.6$$

I_t : intensidad de precipitación correspondiente al periodo T (60.39 mm/h)

C: coeficiente de escorrentía correspondiente al periodo T (0.6)

A: Area considerada (superficie de la parcela (caso más desfavorable)) (10660.56 m²)

K: coeficiente de uniformidad (1)

$$Q_t = 10660.56 \text{ m}^2 \times 60.39 \text{ mm/h} \times 0.6 / 3600 = 107.30 \text{ l/s}$$

Caudal de aguas pluviales aportado a la red Q_t (l/s) = 107.30 l/s



708

ANEXO 10. ACUERDO DE REPRESENTACIÓN
DE LA PROPIEDAD



209

D. **IGNACIO GALÁN GONZALEZ**, con DNI [redacted] en nombre y representación de **COMPañÍA AGRÍCOLA DE TRANSFORMACIÓN VALDEFUENTES, S.L.** (en adelante, "CAT"), con CIF B78147931, ambas con domicilio en calle Fresnedillas 8, Portal 6, 2ªderecha, 28035 Madrid

AUTORIZA

A D. **PABLO GALÁN GONZÁLEZ**, con DNI [redacted] y domicilio en calle María de Maeztu 146, L2B, 28049 Madrid, a realizar cuantos trámites, solicitudes, aportaciones y retirada de documentación y demás operaciones que resulten pertinentes con el Ayuntamiento de Móstoles, Urbanismo y/u otros organismos competentes para la obtención del plan especial en la parcela 40 del polígono 28 de la que CAT es copropietaria.

En Madrid, a 23 de noviembre de 2022

Firma del autorizante

Firmado digitalmente por

IGNACIO
NICOLAS
GALAN (R:

Firma del autorizado

GALAN
GONZALEZ
PABLO -
Firmado digitalmente por
GALAN
GONZALEZ PABLO

710

D^a PATRICIA GALÁN GONZÁLEZ, con DNI _____ en nombre y representación de INVERVITAL 2004, S.L. (en adelante, "INVERVITAL"), con CIF B84041318, ambas con domicilio en calle María de Maeztu 146, N2B, 28049 Madrid

AUTORIZA

A D. PABLO GALÁN GONZÁLEZ, con DNI _____ y domicilio en calle María de Maeztu 146, L2B, 28049 Madrid, a realizar cuantos trámites, solicitudes, aportaciones y retirada de documentación y demás operaciones que resulten pertinentes con el Ayuntamiento de Móstoles, Urbanismo y/u otros organismos competentes para la obtención del plan especial en la parcela 40 del polígono 28 de la que INVERVITAL es copropietaria.

En Madrid, a 23 de noviembre de 2022

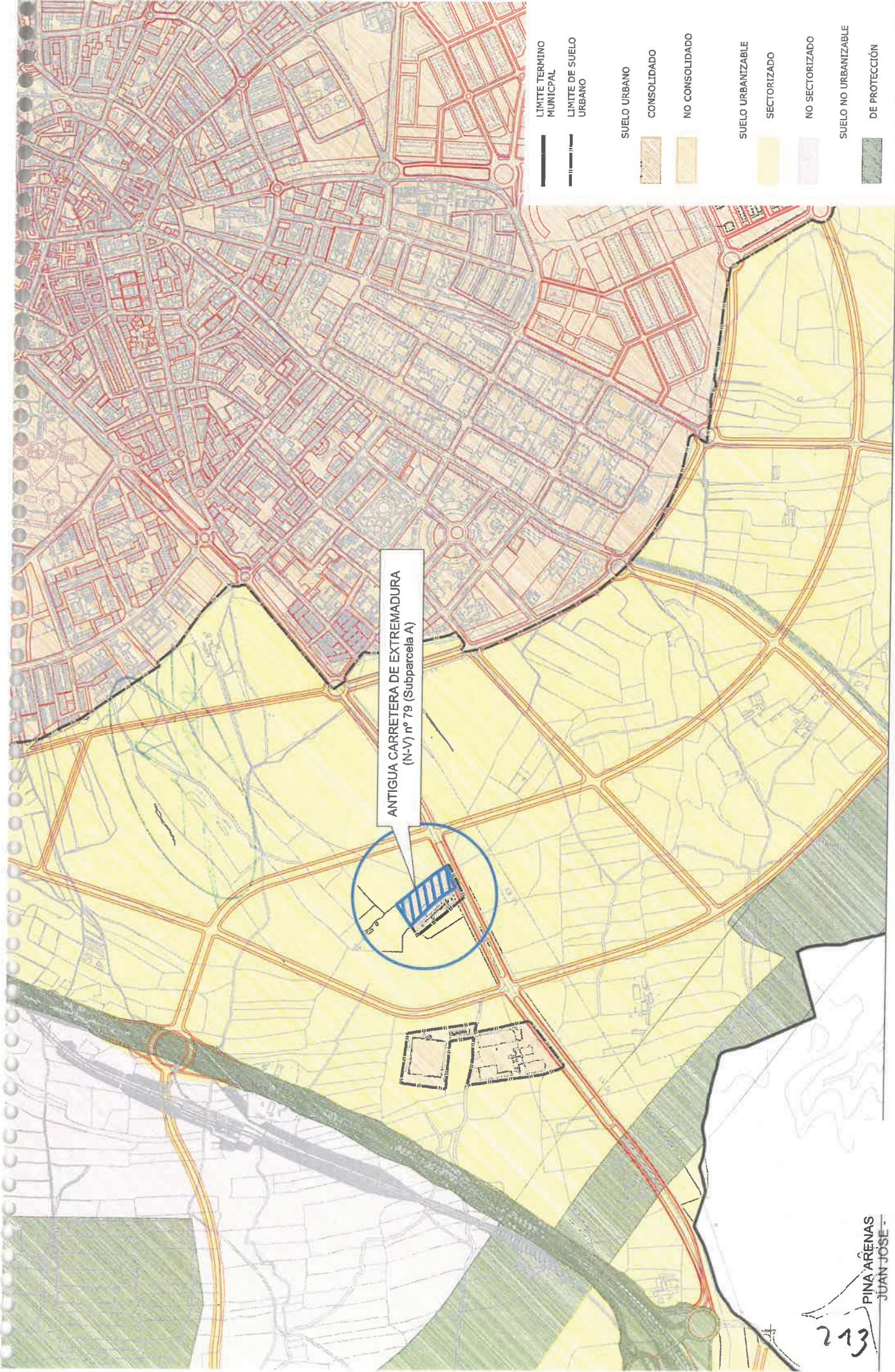
Firma del autorizante
Firmado digitalmente por

PATRICIA
GALAN (R:

Firma del autorizado
Firmado digitalmente por

GALAN
GONZALEZ
PABLO -

211



ANTIGUA CARRETERA DE EXTREMADURA
(N-V) nº 79 (Subparcela A)

- LIMITE TERMINO MUNICIPAL
- - - LIMITE DE SUELO URBANO
- SUELO URBANO
- CONSOLIDADO
- NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE
- SECTORIZADO
- NO SECTORIZADO
- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

213
PINA ARENAS
JUAN JOSE -

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

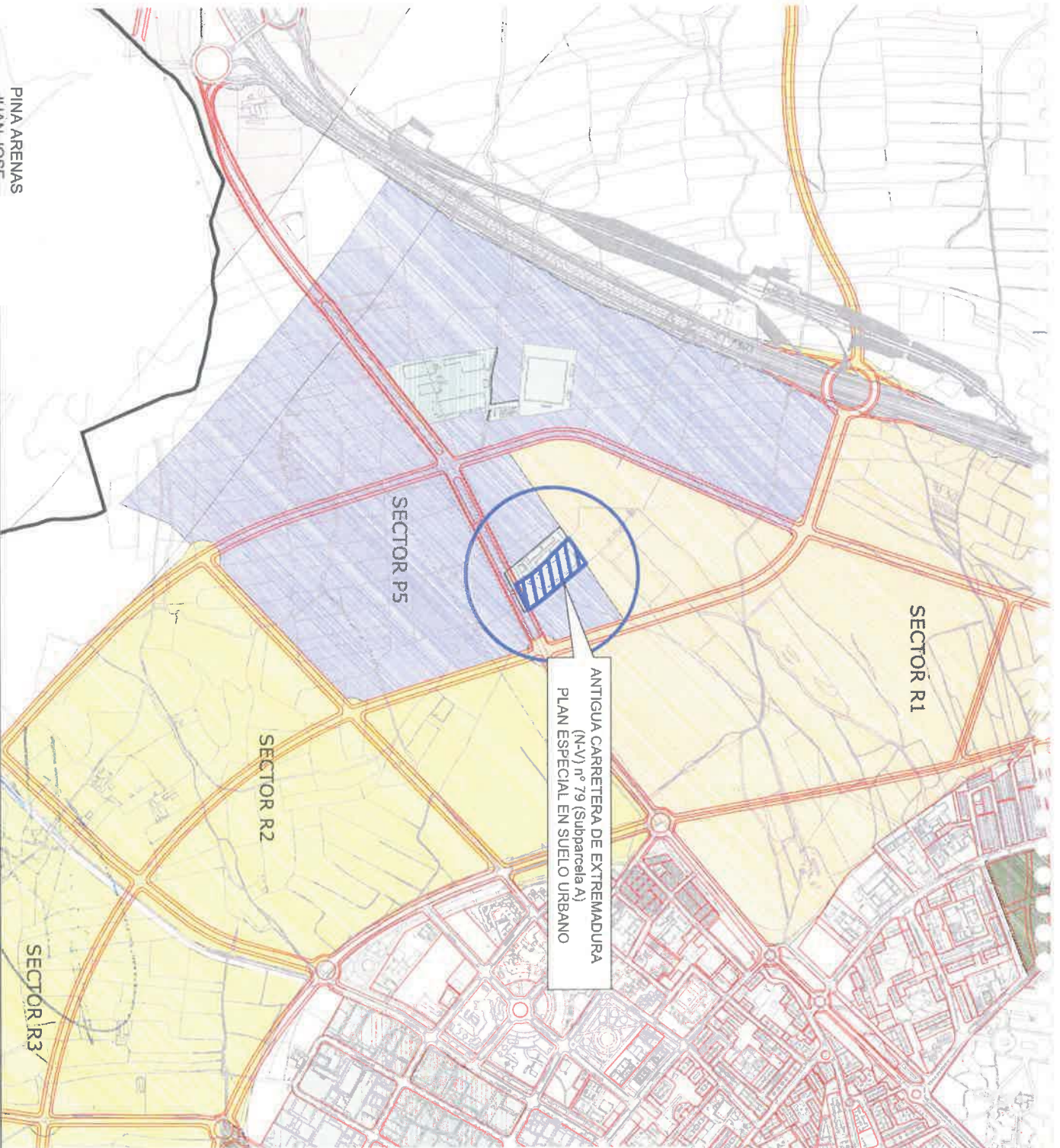
Promotores: CAT Valdefuentes S.L., Invervital 2004 S.L., Kaula Capital S.L.

Arquitecto: Juan José Pina Arenas

escala 1/10000

Nov 2022

PLAN ESPECIAL- Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 79 (Subparcela A) (Polígono 28, parcela 40) (Módulos)



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

PINA ARENAS
JUAN JOSE

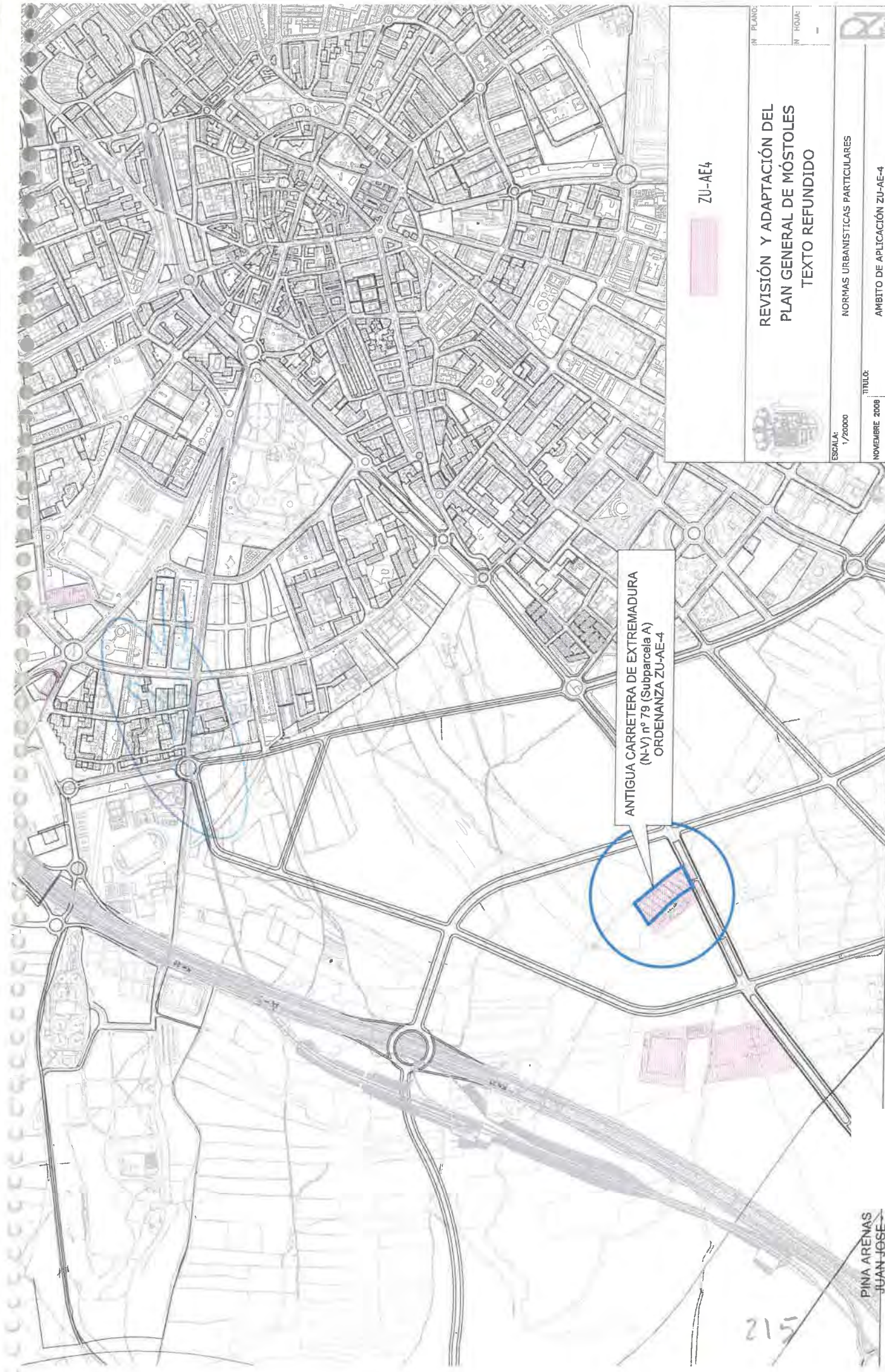
Arquitecto: Juan José Pina Arenas

Promotores: CAT Valdepuentes S.L., Invervial 2004 S.L., Kaula Capital S.L.

PLAN ESPECIAL. Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 79 (Subparcela A) (Polígono 28, parcela 40) (Móstoles)

Nov 2022

escala 1/10000



ZU-AE4



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE MÓSTOLES
TEXTO REFUNDIDO

ESCALA: 1/20000

TÍTULO:
NOVIEMBRE 2008

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

AMBITO DE APLICACIÓN ZU-AE-4

ORDENANZA DE APLICACIÓN SEGÚN EL P.G.O.U.

escala 1/10000

Promotores: CAT Valdefuentes S.L., Invervital 2004 S.L., Kaula Capital S.L.

Arquitecto: Juan José Pina Arenas

PLAN ESPECIAL. Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 79 (Subparcela A) (Polígono 28, parcela 40) (Móstoles)

Nov 2022

03

PINA ARENAS
JUAN JOSE

215

Cuadro de Características

Zona de ordenanza	ZU-AE4
Superficie (S) (A efecto de cómputo de aprovechamiento)	87.429,80 m ² s
Edificabilidad correspondiente a los propietarios del ámbito	52.457,80 m ² c
Suelo de cesión obligatoria (zonas verdes)	5.946,96 m ² s
Suelo de cesión obligatoria (viales)	5.421,02 m ² s
Suelo a Urbanizar (Su)	11.377,98 m ² s

PARCELARIO INICIAL



ANTIGUA CARRETERA DE EXTREMADURA
(N-V) nº 79 (Subparcela A)
ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

 CESIÓN Y URBANIZACIÓN DE RED VIARIA
 LÍMITE DEL PLAN ESPECIAL

E: 1/15.000

SITUACIÓN SOBRE FICHA "PLAN ESPECIAL ANTIGUA CARRETERA NACIONAL" DEL P.G.O.U.

PINA ARENAS

JUAN JOSE

Arquitecto: Juan José Pina Arenas

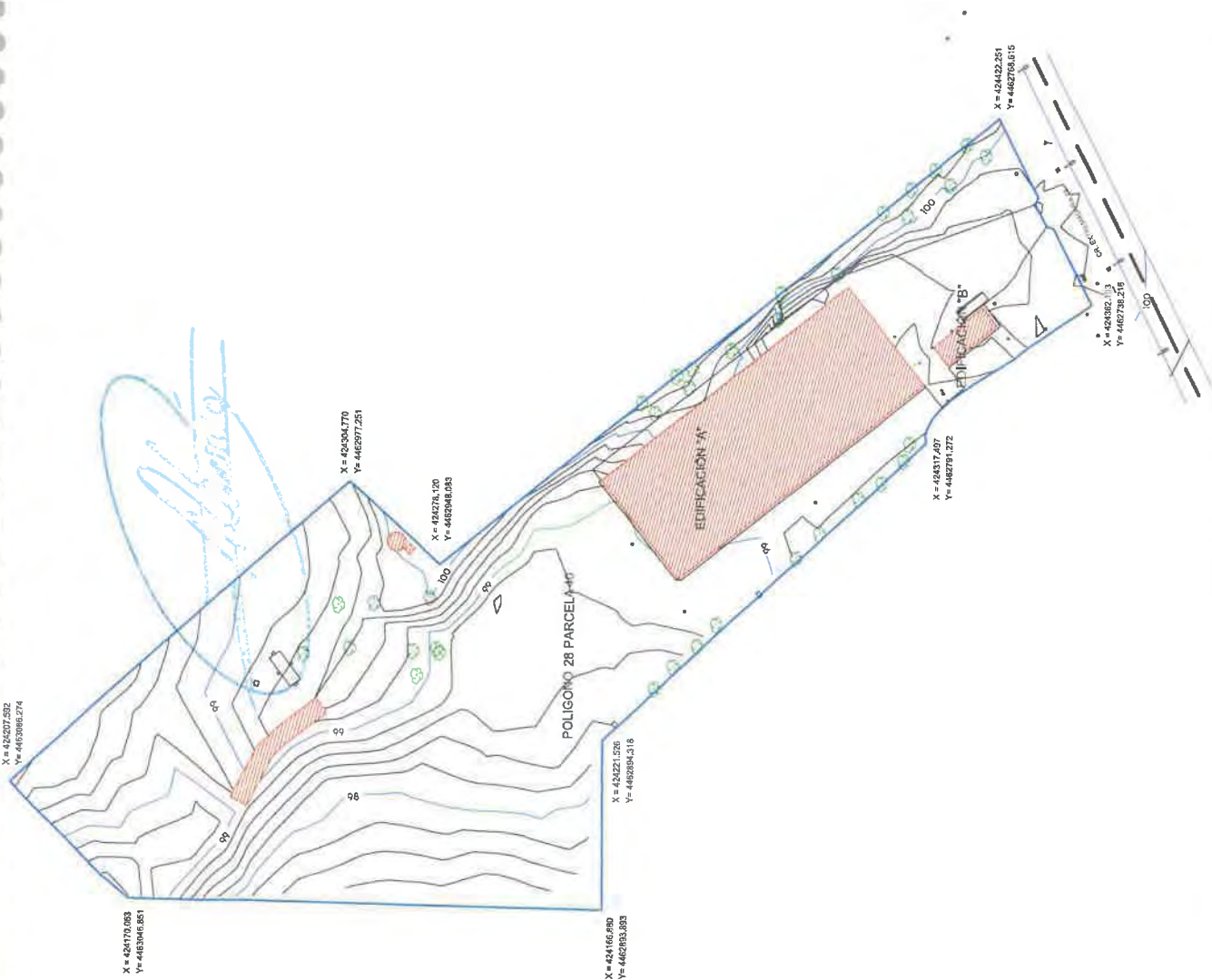
Promotores: CAT Valdefuentes S.L., Inverthal 2004 S.L., Kauia Capital S.L.

Nov 2022

PLAN ESPECIAL. Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 79 (Subparcela A) (Polígono 28, parcela 40) (Móstoles)

04

26



- ARBOLES
- FANOGA
- LUZ
- SEÑAL TRINCHO
- SANABIENTO
- TORRE LUZ
- FORTE LUZ
- SANABIENTO
- SANABIENTO CONFORMADO
- AGUA Y LUZ
- SUMIDERO
- VALLA
- EDIFICACION
- FINDELA
- CARRERETA
- CURVA NIVEL
- CURVA NIVEL MAESTRA

Superficie Vallada 32046.41 m2

217



PINA ARENAS
JUAN JOSE

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LA FINCA CATASTRAL COMPLETA

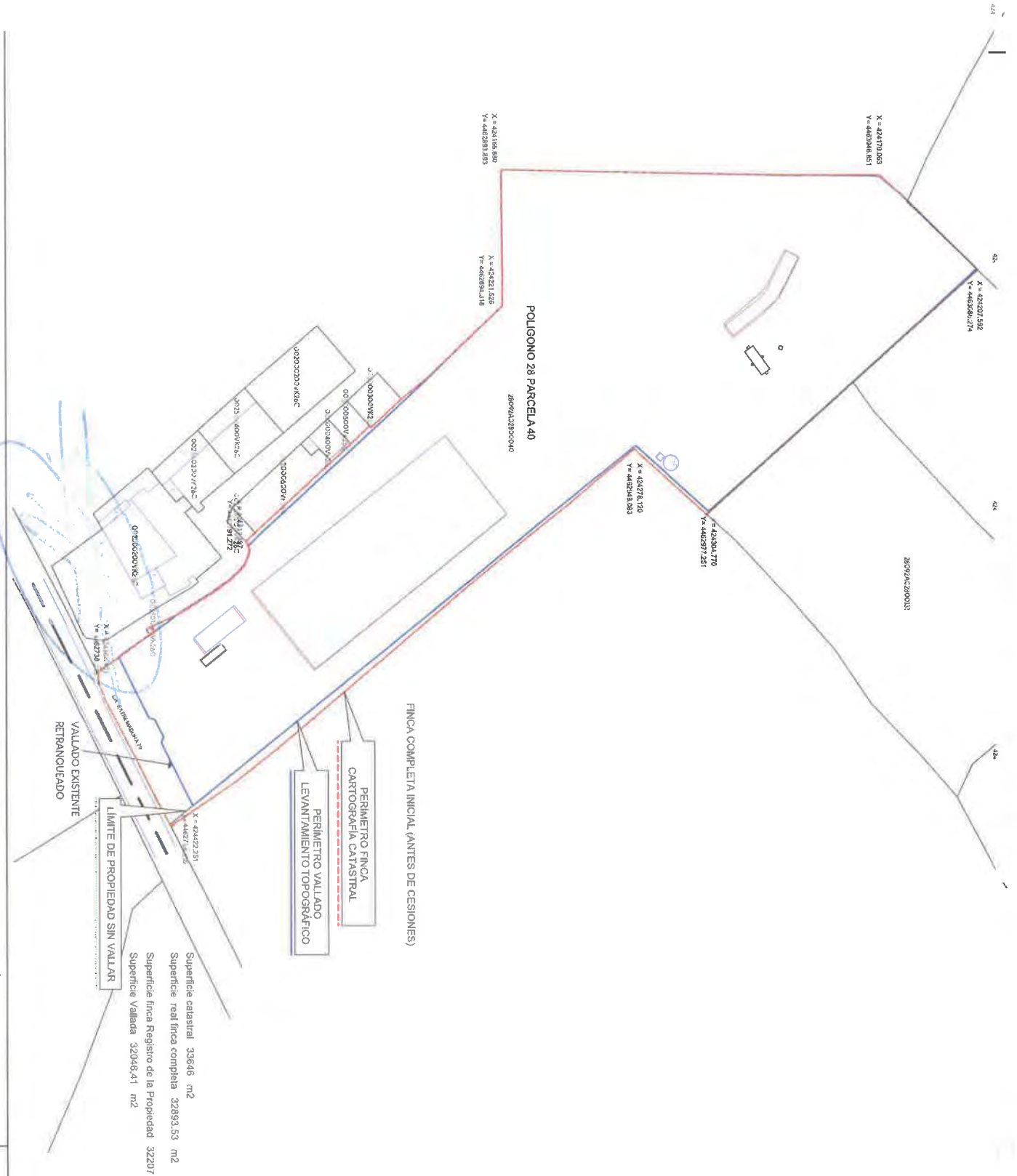
escala 1/1500

Promotores: CAT Valdefuentes S.L., Invervital 2004 S.L., Kaula Capital S.L.

Nov 2022

PLAN ESPECIAL- Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 79 (Subparcela A) (Polígono 28, parcela 40) (Móstoles)

05



Superficie catastral 33646 m²
 Superficie real finca completa 32893,53 m²
 Superficie finca Registro de la Propiedad 32207 m²
 Superficie Vallada 32046,41 m²

PERIMETRO FINCA
 CARTOGRAFIA CATASTRAL

PERIMETRO VALLADO
 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

FINCA COMPLETA INICIAL (ANTES DE CESIONES)

POLIGONO 28 PARCELA 40
 26079A23CC0A0

SUPERPOSICION DE LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO SOBRE CARTOGRAFIA CATASTRAL

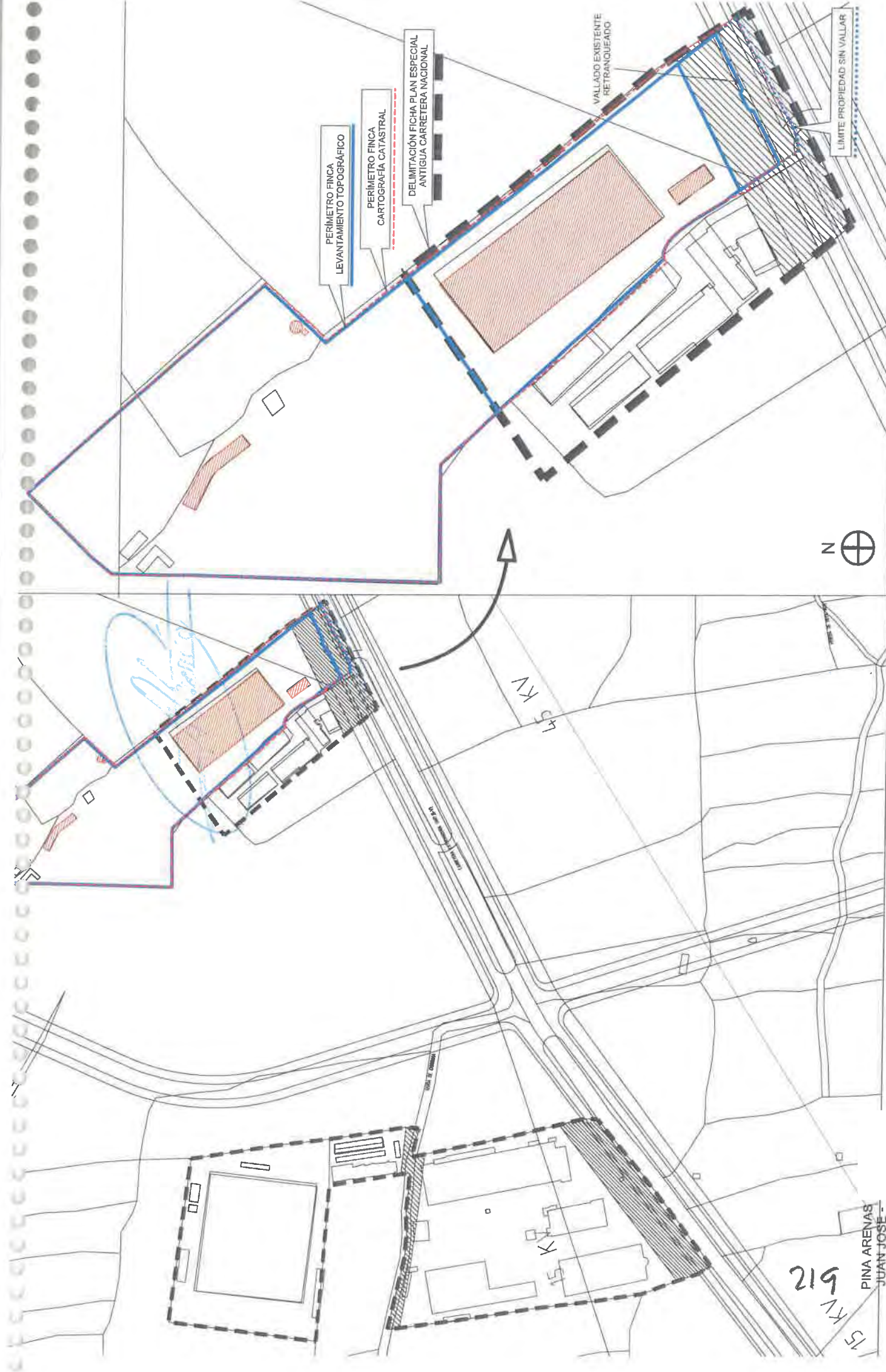
PINA ARENAS
 JUAN JOSE

Arquitecto: Juan José Pina Arenas

Promotores: CAT Valdefuentes S.L., Inverfial 2004 S.L., Kaula Capital S.L.

Nov 2022
 escala 1/1500

PLAN ESPECIAL. Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 79 (Subparcela A) (Poligono 28, parcela 40) (Móstoles)

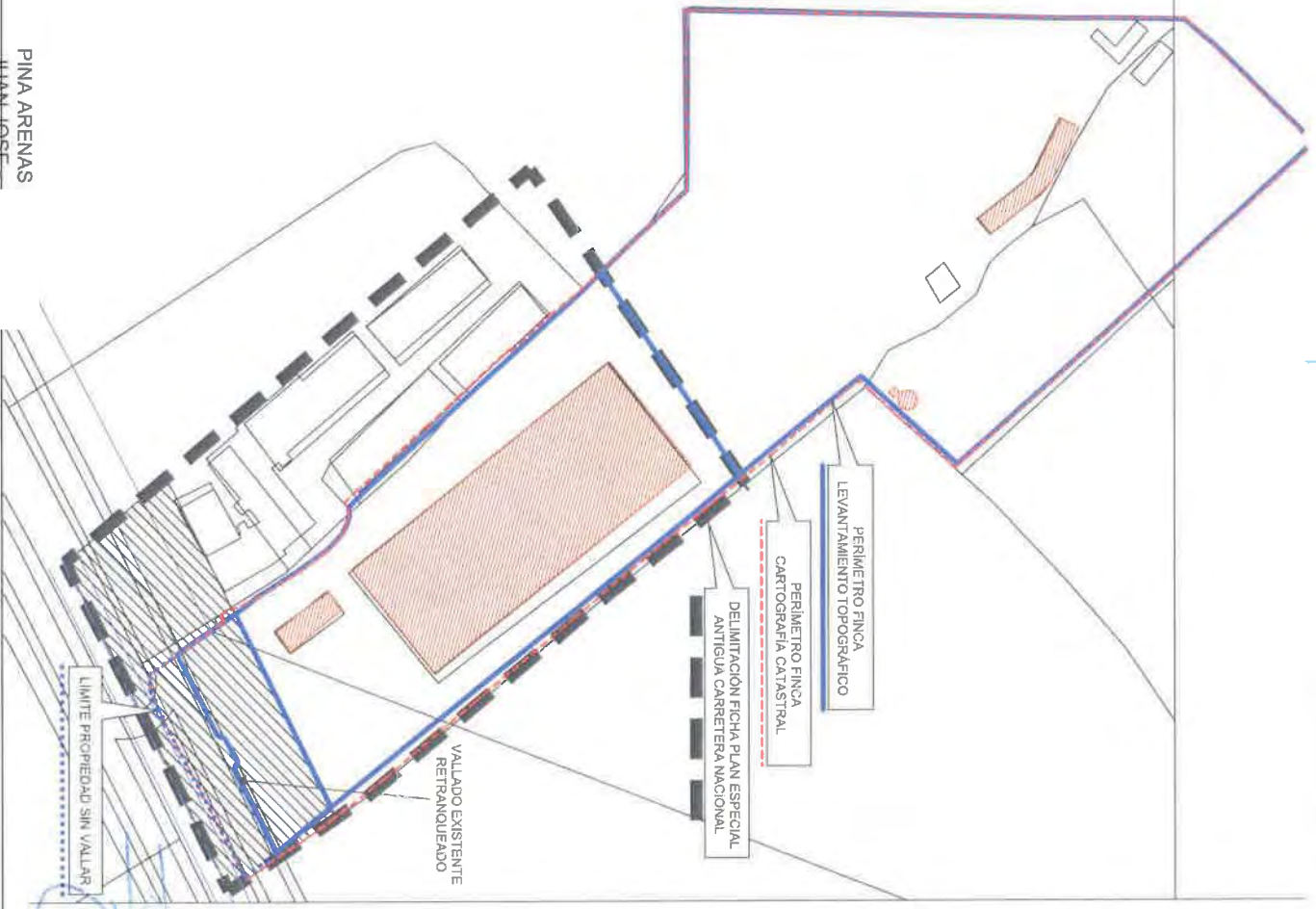


PINA ARENAS
 JUAN JOSE
 219 K.V.
 15 K.V.
 K.V. 15
 K.V. 219
 VALLADO EXISTENTE RETRANQUEADO
 LÍMITE PROPIEDAD SIN VALLAR
 PERÍMETRO FINCA LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
 PERÍMETRO FINCA CARTOGRAFÍA CATASTRAL
 DELIMITACIÓN FICHA PLAN ESPECIAL ANTIGUA CARRETERA NACIONAL
 N

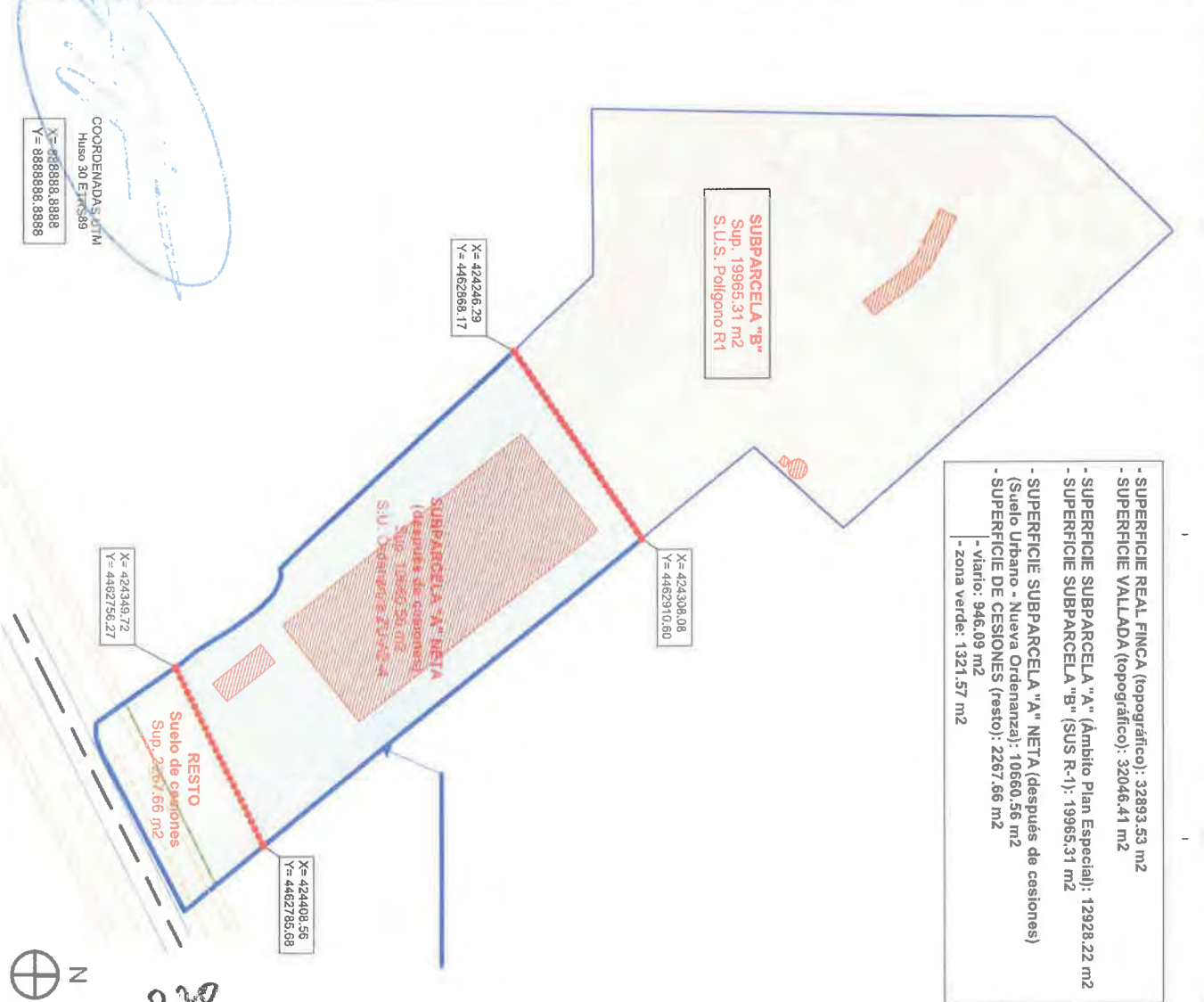
SUPERPOSICIÓN DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO SOBRE ALINEACIONES DEL P.G.O.U. (FICHA ZU-AE-4)
 Promotores: CAT Valdefuentes S.L., Invervital 2004 S.L., Kaula Capital S.L.
 Arquitecto: Juan José Pina Arenas

escala 1/3000 y 1/1500
 Nov 2022

PLAN ESPECIAL. Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 79 (Subparcela A) (Polígono 28, parcela 40) (Móstoles)



COORDENADAS UTM
Husos 30 ETRS89
X= 888988.8888
Y= 888988.8888



- SUPERFICIE REAL FINCA (topográfico): 32893.53 m2
- SUPERFICIE VALLADA (topográfico): 32046.41 m2
- SUPERFICIE SUBPARCELA "A" (Ambito Plan Especial): 12928.22 m2
- SUPERFICIE SUBPARCELA "B" (SUS R-1): 19965.31 m2
- SUPERFICIE SUBPARCELA "A" NETA (después de cesiones) (Suelo Urbano - Nueva Ordenanza): 10660.56 m2
- SUPERFICIE DE CESIONES (resto): 2267.66 m2
- Vialto: 946.09 m2
- Zona verde: 1321.57 m2

SUBPARCELA "B"
Sup. 19965.31 m2
S.U.S. Polígono R1

X= 424246.29
Y= 446298.17

SUBPARCELA "A" NETA
(después de cesiones)
Sup. 10660.56 m2
S.U. Ordenanza Nueva 4

X= 424308.08
Y= 4462910.60

X= 424349.72
Y= 4482756.27

RESTO
Suelo de cesiones
Sup. 2267.66 m2

X= 424408.56
Y= 4462785.68



202

GEORREFERENCIACIÓN DE DESLINDES. ÁMBITO PLAN ESPECIAL. ALINEACIÓN OFICIAL. SEGREGACIÓN Y CESIONES

PINA ARENAS
JUAN JOSÉ

Arquitecto: Juan José Pina Arenas

Promotores: CAT Valdehuentos S.L., Invervital 2004 S.L., Kaula Capital S.L.

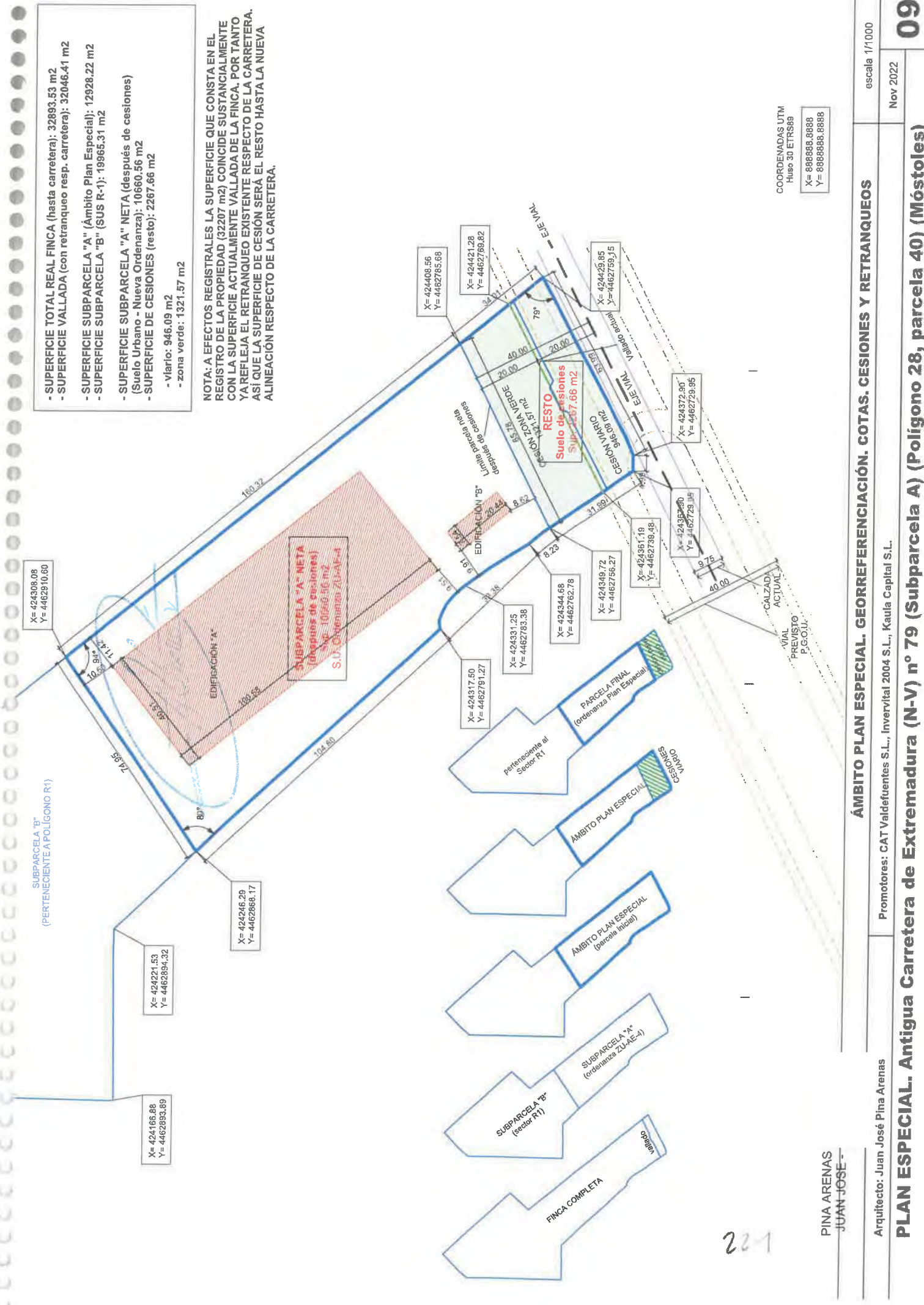
Nov 2022

escala 1/1500

PLAN ESPECIAL. Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 79 (Subparcela A) (Polígono 28, parcela 40) (Móstoles)

- SUPERFICIE TOTAL REAL FINCA (hasta carretera): 32893.53 m²
- SUPERFICIE VALLADA (con retranqueo resp. carretera): 32046.41 m²
- SUPERFICIE SUBPARCELA "A" (Ámbito Plan Especial): 12928.22 m²
- SUPERFICIE SUBPARCELA "B" (SUS R-1): 19965.31 m²
- SUPERFICIE SUBPARCELA "A" NETA (después de cesiones) (Suelo Urbano - Nueva Ordenanza): 10660.56 m²
- SUPERFICIE DE CESIONES (resto): 2267.66 m²
- viario: 946.09 m²
- zona verde: 1321.57 m²

NOTA: A EFECTOS REGISTRALES LA SUPERFICIE QUE CONSTA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD (32207 m²) COINCIDE SUSTANCIALMENTE CON LA SUPERFICIE ACTUALMENTE VALLADA DE LA FINCA. POR TANTO YA REFLEJA EL RETRANQUEO EXISTENTE RESPECTO DE LA CARRETERA. ASÍ QUE LA SUPERFICIE DE CESIÓN SERÁ EL RESTO HASTA LA NUEVA ALINEACIÓN RESPECTO DE LA CARRETERA.



COORDENADAS UTM
Huso 30 ETRS89
X= 888888.8888
Y= 8888888.8888

PINA ARENAS
JUAN JOSE

Arquitecto: Juan José Pina Arenas

Promotores: CAT Valdefuentes S.L., Invervital 2004 S.L., Kaula Capital S.L.

ÁMBITO PLAN ESPECIAL. GEORREFERENCIACIÓN. COTAS. CESIONES Y RETRANQUEOS

escala 1/1000

Nov 2022

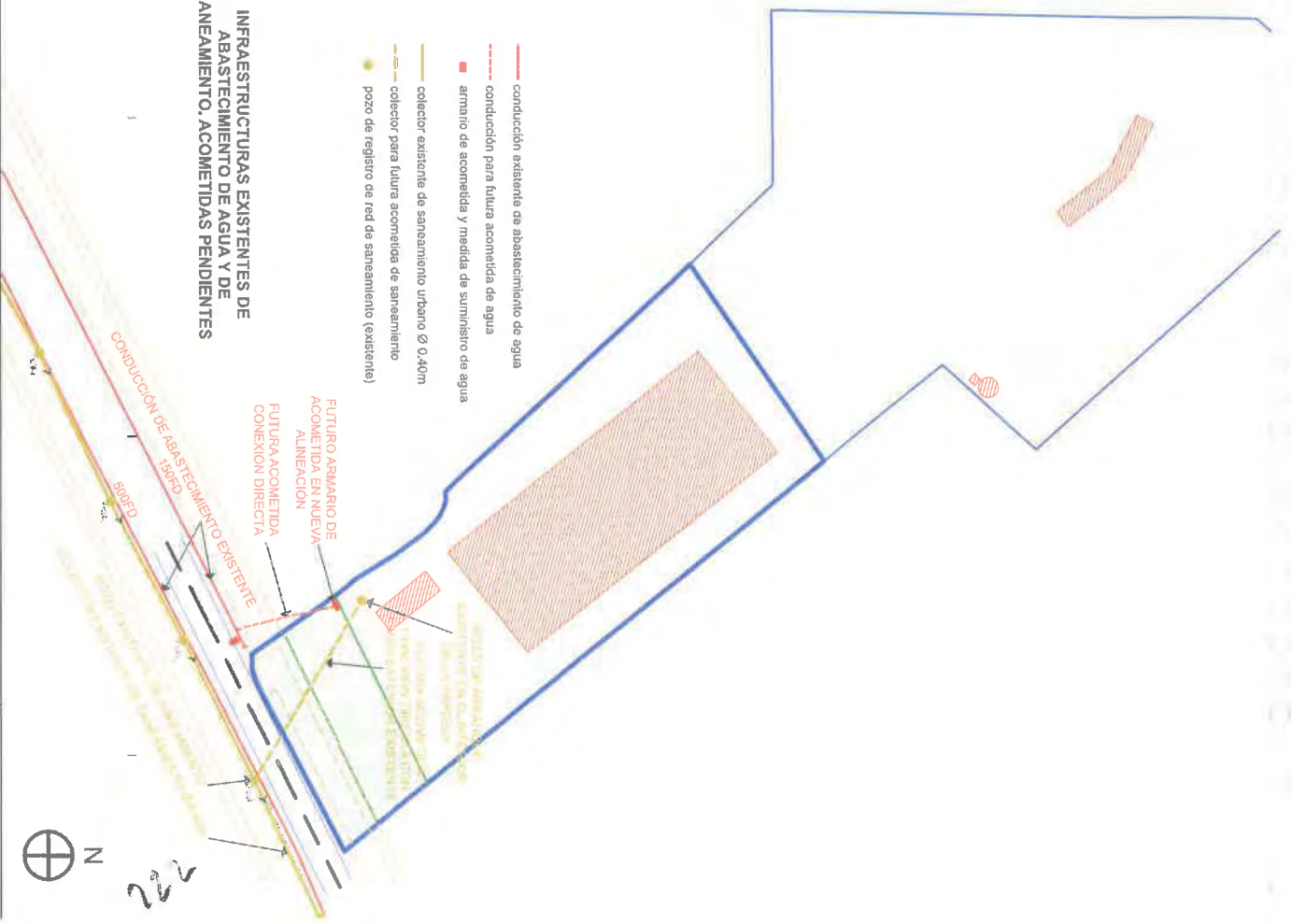
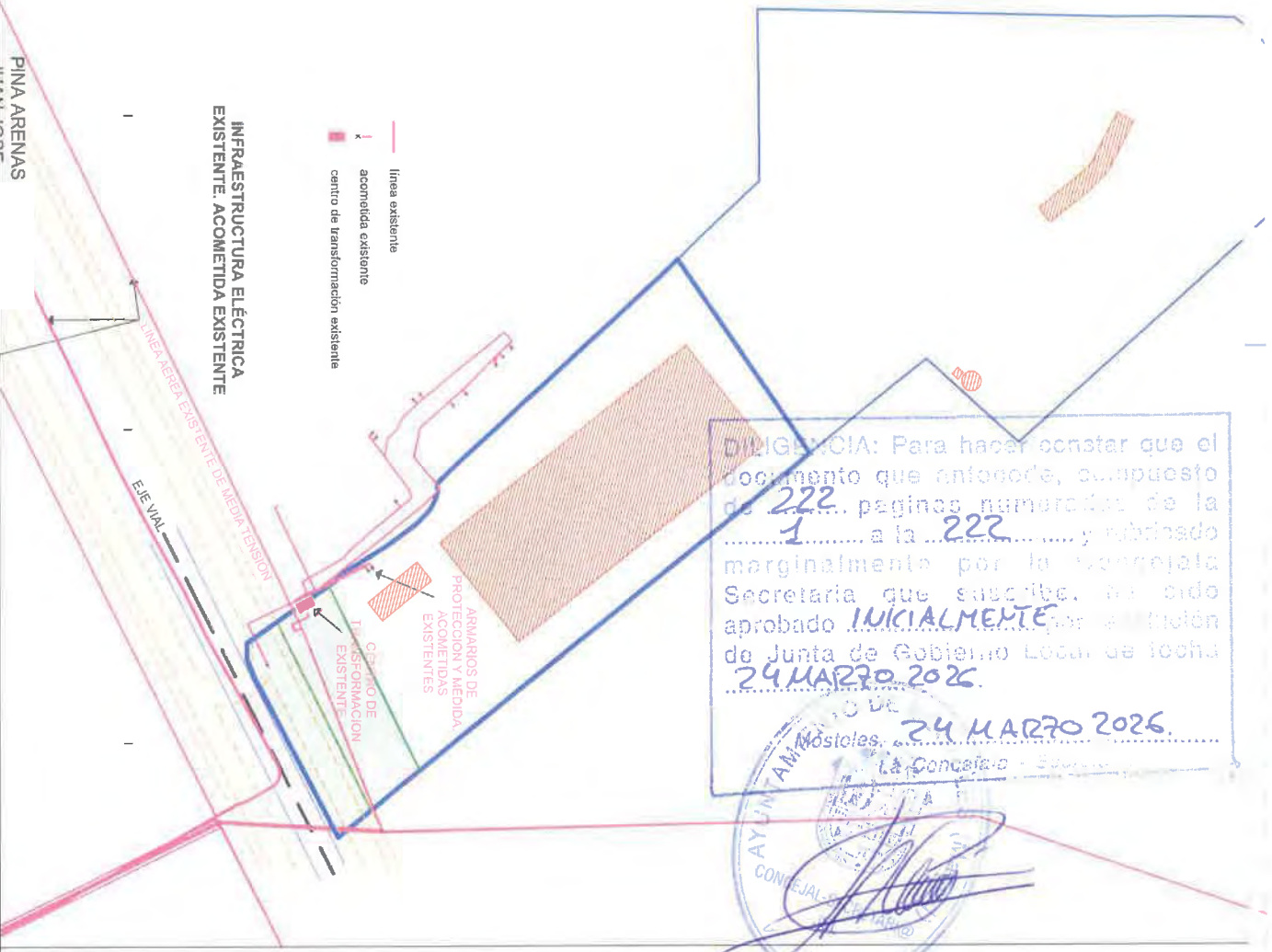
PLAN ESPECIAL. Antigua Carretera de Extremadura (N-V) n° 79 (Subparcela A) (Polígono 28, parcela 40) (Móstoles)

221

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento que antecede, compuesto de 222 paginas numeradas de la 1 a la 222 y rubricado marginalmente por la Concejala Secretaria que suscribe, ha sido aprobado **INICIALMENTE** por la Comisión de Junta de Gobierno Local de Itoha 24 MARZO 2026.

Móstoles, 24 MARZO 2026.

La Concejala - Secretaria



INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL. ACOMETIDAS EXISTENTES Y PENDIENTES

PINA ARENAS
JUAN JOSÉ

PLAN ESPECIAL. Antigua Carretera de Extremadura (N-V) nº 79 (Subparcela A) (Polígono 28, parcela 40) (Móstoles)