

PLAN ESPECIAL DE CONTROL DE USOS PARA IMPLANTACION ACTIVIDAD DE COMERCIO AL POR MENOR DE CARBURANTE Y COMBUSTIBLE

POLIGONO INDUSTRIAL PRADO REGORDOÑO
PARCELA 3a
CALLE TORRES QUEVEDO, Nº6.
28936 – MOSTOLES (MADRID)

PROMOTOR :

J & A PETROL STATION, S.L.
C.I.F.: B-45816659

DOMICILIO SOCIAL: PASEO DE LA ESTACION, 11 - Local
TALAVERA DE LA REINA
45600 - (TOLEDO)

SORPE INGENIEROS, S.L.

Paseo de la Estación, nº11-Local

Talavera de la Reina (Toledo)

!222

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

EXPTE. P02/2014

REG. Nº 39.405 (11-Agosto-2015)

Ref. 14008
JULIO 2015



MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. OBJETO

2. IDENTIFICACIÓN.

2.1. PROPIEDAD Y SOLICITANTE.

2.2. EMPLAZAMIENTO.

3. CARACTERÍSTICAS RESPECTO A LAS ORDENANZAS MUNICIPALES.

3.1. ZONA DE APLICACIÓN.

3.2. REGULACIÓN DE USOS.

3.3. FIGURA DE PLANEAMIENTO

3.4. AMBITO DEL PLAN ESPECIAL

3.4.1. Justificación de la conveniencia del Plan Especial

3.4.1.1. Justificación atendiendo al Planeamiento

3.4.1.2. Justificación atendiendo a la estructura a la estructura.

3.4.1.3. Justificación atendiendo al contexto socio - económico.

3.4.1.4. Conclusiones

3.5. INCIDENCIA MEDIOAMBIENTAL DE LA PROPUESTA

Estudio de tráfico.

Estudio acústico.

4. ORDENANZAS Y NORMAS URBANISTICAS

4.1. NORMATIVA URBANISTICA ACTUAL

4.2. NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA

4.3 DETERMINACIONES DE VOLUMEN ESPECÍFICAS PROPUESTAS

4.4. AREA HOMOGENEA DE AFECCION.

4.5. FICHAS URBANISTICA DE LA PARCELA RESULTANTE.

4.6. ESTIMACION DE DOTACION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

4.6.1 Plazas de aparcamiento.

4.7. AREA DE RESERVA PARA CARGA Y DESCARGA

5. CONCLUSION

ANEXOS

I. NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

II. AUTORIZACIÓN PARA LA REALIZACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

III. ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE

PLANOS

1. SITUACION DE ZU-AE 2 EN PP-6.

2. ESTADO ACTUAL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO.

3. ÁREA DE MOVIMIENTO SEGÚN ZU-ES.

4. PROPUESTA PARCELA 3a. ORDENACIÓN. SENTIDO CIRCULACIÓN.



1. INTRODUCCIÓN.

1.1. OBJETO

Se pretende la implantación de la actividad de comercio al por menor de carburante y combustible, así como la posibilidad de otras actividades, predominantes y compatibles, en la parcela "3 a", en la C/ Torres Quevedo, 6, en el Polígono Industrial Regordoño, Plan Parcial (PP-6), con una superficie de 1.404,37m².

En la parcela se pretende instalar tres surtidores, cada surtidor va ser capaz de suministrar dos o más productos, de gasolinas y de gasóleo para automoción, así como aseos y una oficina de control, garita de cobro, depósito de G.L.P., se va dejar previsto la posibilidad del día de mañana de instalar en la misma parcela, un bar restaurante, un comercio, un taller y un lavadero de la rama del automóvil.

El objeto del presente Plan Especial consiste en la reconsideración del uso de la parcela del Polígono Industrial Regordoño, parcela 3 a, ubicada en la C/ Torres Quevedo, 6, con el fin de generar la actividad económica de comercio al por menor de carburante y combustible, así como la posibilidad de implantar integrando en la misma parcela, un bar restaurante, un comercio, un taller y un lavadero en la rama del automóvil, generando una actividad que permita a su vez, la ocupación de la única parcela sin actividad en la manzana en la que se ubica la misma.

El sentido del tráfico en la parcela 3a, se va prever que la entrada de los vehículos se realice por la parcela 3b, desde la zona actualmente destinada a la circulación de vehículos, próxima a la entrada y salida a la parcela "3b" desde la C/ Torres Quevedo, n.º6 y la salida de vehículos se realice por la C/ Torres Quevedo, n.º6.

Se va estudiar la compatibilidad funcional con los usos del entorno y un análisis de las consecuencias sociales del uso, para la autorización de la "implantación de la actividad de comercio al por menor de carburante y combustible" y de los usos compatibles, dando así cumplimiento a lo prescrito en el Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles.

El Plan General Municipal de Móstoles, aprobado definitivamente el 25 de abril de 2009, regula los usos mediante las Normas Urbanísticas Particulares, que definen los diferentes usos globales ubicados en el territorio que recopila los usos pormenorizados y su proporción en una determinada zona y los usos genéricos que agrupan conceptualmente a dichos usos pormenorizados; la Norma Particular especifica los usos permitidos, tanto predominantes como compatibles, y el grado de compatibilidad en los diferentes situaciones de estos últimos.

El Plan General, en la Normas Urbanísticas Particulares, en las Ordenanzas y Normas Urbanísticas Particulares del Suelo Urbano, en la Ordenanza ZU-AE-2, la parcela afecta al sector definido en el Plan Parcial PP-6 Regordoño, en sus determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo, establece, Uso Genérico Productivo y como Uso Pormenorizado Predominante el de industria, talleres y almacenes o bien Terciario productivo en grado PT-3, PT-4 o PT-5.



En la Ordenanza ZU-AE-2, se reseña como Uso Compatible, del Uso genérico productivo, el Abastecimiento de combustible previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal.

La normativa sectorial, define Estación de Servicio, que es el uso contemplado en el P. G. O. U., en función de los productos de diferentes gasolinas y gasóleos que puede proporcionar, sin considerar el número de surtidores que componen la Estación de Servicio y por tanto un surtidor que sea capaz de suministrar más de tres productos es considerado una Estación de Servicio.

Por tal motivo, es posible la instalación de una Estación de Servicio de nueva planta y como uso principal del solar, o bien la inclusión en un solar ya edificado y con licencia de actividad vigente con un carácter complementario del uso existente.

Consiguientemente, objeto de este Plan Especial es la obtención de la autorización, mediante la figura de planeamiento presentado, por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Móstoles como uso principal el Abastecimiento de Combustible, (A efectos de esta normativa se entiende por este uso los espacios e instalaciones destinados al suministro de combustible), con la clasificación y la categoría:

AB- 1 Estaciones de Servicio, manteniéndose las condiciones de usos actuales del Plan Especial, con aprobación inicial por la junta de Gobierno el 24/11/2011, con el nº de Exp. P12/2011, manteniendo como Uso Predominante definido por el Plan General de Móstoles.

2. IDENTIFICACIÓN.

2.1. PROPIEDAD Y SOLICITANTE.

El promotor del presente Plan Especial de la parcela en estudio, J&A PETROL STATION S.L., con el C.I.F.: B-45816659, con domicilio social en el Paseo de la Estación, 11 - Local, en la localidad de Talavera de la Reina, 45600 - (Toledo).

Por lo anteriormente expuesto, se redacta el presente Plan Especial, por encargo de la empresa promotora, al Ingeniero Técnico Industrial D. Jesús Pérez Muñoz, Colegiado núm. 14.811, del Ilustre Colegio de Ingenieros Técnicos Industriales de Madrid.

2.2. EMPLAZAMIENTO.

La presente actividad estará situada en el Polígono Industrial Regordoño, en la parcela 3a, C/ Torres Quevedo, 6, de la localidad de Móstoles, 28936 Madrid.

3. CARACTERÍSTICAS RESPECTO A LAS ORDENANZAS MUNICIPALES.

3.1. ZONA DE APLICACIÓN.

Según los Planos de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Mostoles, esta parcela le corresponde aplicar:

Plan Parcial - PP-6.

Plan Especial Expediente – P12 / 2011.

3.2. REGULACIÓN DE USOS.

La regulación de los usos en el Plan General se efectúa como sigue:

- La Norma Particular especifica los usos permitidos tanto predominantes como compatibles y el grado de compatibilidad en las diferentes situaciones de estos últimos (ZU-AE2).
- La Norma Urbanística Particular del Suelo Urbano, que regula la edificación en zonas de uso exclusivo en Estaciones de Servicio (ZU-ES).

Las condiciones generales de compatibilidad y los umbrales de impactos admisibles se definen teniendo en cuenta los dos niveles: el zonal (uso global) y el de parcela (uso pormenorizado).

La Ordenanza Particular incluye:

Determinaciones sobre Volumen. En las que se explicitan los parámetros de altura, ocupación, retranqueos, etc. que sirven para definir y localizar la superficie construible.

Determinaciones de Uso en las que se señala:

Uso Genérico. Uso de referencia que engloba un conjunto de usos pormenorizados de función similar.

Uso Predominante. Es el uso pormenorizado que predomina en la zona de ordenanza de que se trate.

Usos Compatibles admitidos integrados en el conjunto de la instalación. Aquellos usos que sin ser predominantes son admitidos en la zona de que se trate, bien en edificios exclusivos, bien compartidos en un mismo edificio.

Se entiende como prohibidos los no especificados.

Las normas Urbanísticas Particular que cuando se refieren a Suelo Urbano incluye todas o algunas de las determinaciones siguientes:

- Unas Determinaciones de Volumen. En las que se explicita el aprovechamiento asignado por el Plan así como los paramentos que deben ser tenido en cuenta por el planeamiento de desarrollo para materializarlo en la ordenanza pormenorizada.
- Unas Determinaciones de Uso. En las que se indica el uso global y los usos pormenorizados con sus coeficientes de homogeneización. El uso Predominante, los usos permitidos tanto en edificios exclusivos como compartidos en el mismo edificio que el predominante y los usos prohibidos.



- Unas Determinaciones de Gestión. En las que se señala el sistema de actuación y en su caso, plazos y condiciones para el desarrollo del planeamiento subordinado.
- Unas Determinaciones de Ordenación. En las que se establecen las líneas generales que deben respetar para el desarrollo del ámbito.
- Otras Condiciones. En donde se incluyen una serie de exigencias que deben cumplirse para el desarrollo del ámbito.

El presente Plan Especial, se redacta para establecer unas nuevas condiciones urbanísticas en la parcela objeto del mismo, en base a la Ordenación particular en que se engloba, conservando y cumpliendo lo explicitado en las Ordenanzas Generales que establece el Plan General de Móstoles, así como en la Revisión del mismo, en base a las justificaciones de este Plan Especial.

3.3. FIGURA DE PLANEAMIENTO

La decisión sobre la autorización de la Junta de Gobierno Local se tomara considerando un Plan Especial que incluirá un estudio de compatibilidad funcional con los usos del entorno, un estudio de tráfico, un estudio acústico así como un análisis de las consecuencias sociales del cambio de uso.

La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio), en su Artículo 67.1 establece que "toda alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenanza Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenanza pormenorizada establecida por los Planes Generales llevada a cabo por los Planes Parciales, de reforma interior, y los Planes Especiales, conforme a esta Ley, así como lo dispuesto en el Artículo 57.f".

Asimismo, la misma Ley 9/2001, en su Artículo 50.2 especifica que "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.

Considerando que una de las funciones que se atribuyen a los Planes Especiales es "la conservación, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural". (Art.50.1 a de la L.S.C.M.) Parece que procede la figura urbanística propuesta a los fines que pretende.

El Plan Especial habrá que contener las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del Plan General, así como las determinaciones propias del Plan Parcial, incluidas las establecidas directamente por el Plan General.

El procedimiento de aprobación del Plan Especial se ajustara a lo prescrito en la referida Ley 9/2001 en su Artículo 59.4 en lo concerniente a los Planes Parciales de iniciativa particular:

- a) El alcalde, motivadamente y dentro de los treinta días siguientes a la presentación de la solicitud, adoptara la que proceda entre las siguientes resoluciones:

- 1º. Admisión de la solicitud a trámite, con aprobación inicial del proyecto de Plan.
- 2º. Admisión de la solicitud a trámite, con simultaneo requerimiento al solicitante para que subsane y, en su caso, mejore la documentación presentada en el plazo que se señale. Este requerimiento, que no podrá repetirse, suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver. Cumplimentado en forma el requerimiento, el Alcalde adoptara algunas de las resoluciones a que se refieren los apartados 1 y 3.
- 3º. Inadmisión a trámite por razones de ilegalidad, incluidas las de ordenanza territorial y urbanística. De esta resolución deberá darse cuenta al Pleno del Ayuntamiento en la primera sesión que celebre.

b) Aprobado inicialmente el Plan, la instrucción del procedimiento se desarrollara conforme a lo dispuesto en el punto 2 de este artículo (Planes Parciales o Especiales formulados por el Municipio o por otra Administración pública), en las siguientes consideraciones:

- Solo se requerirá de órganos y entidades administrativas los informes que estén legalmente previstos como preceptivos, por la Ley 9/2001 o la legislación sectorial.
- La aprobación provisional procederá solo cuando el Municipio no sea competente para acordar la definitiva, correspondiendo en tal caso la aprobación provisional al Plano de Ayuntamiento.

Se establece, no obstante, la siguiente salvedad en el procedimiento cuando se trata de Planes de iniciativa particular:

- 1º- La aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública deberá notificar individualmente a todos los propietarios afectados.
- 2º- De introducirse modificaciones con la aprobación provisional del proyecto de Plan, estas deberán notificarse individualmente a todos los propietarios afectados, así como a los que hubieran intervenido en el procedimiento.

3.4. AMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial restringe su ámbito de aplicación a la parcela objeto del mismo, parcela "3 a", en la C/ Torres Quevedo, 6, en el Polígono Industrial Regordño, Plan Parcial (PP-6), con una superficie de 1.404,37m². Justificada la segregación de la parcela 3, en el Plan Especial, con el nº de Exp. P12/2011, con aprobación inicial por la junta de Gobierno el 24/11/2011.

3.4.1. Justificación de la conveniencia del Plan Especial

3.4.1.1. Justificación atendiendo a la estructura.

La influencia del comercio en la estructura urbana, en el uso de la ciudad es fundamentalmente ya que su localización y/o agrupación son susceptibles de generar pautas de comportamiento diferenciados.

Si atendemos a la dotación comercial del municipio, según las publicaciones de la situación social y económica del Consejo Económico y Social de la comunidad Autónoma de Madrid, tal cual recoge el texto de la Revisión del Plan General, Móstoles constituye junto con Alcorcón una de las principales áreas comerciales, de la Comunidad de Madrid; casi con 525.000 habitantes abarca un área de influencia que afecta a 54 municipios, 20 de los cuales pertenecen a dicha comunidad, perteneciendo el resto a las comunidades de Castilla La Mancha y Castilla - León.

La alta densidad media de la ciudad de Móstoles, por un lado, y su carácter compactado, por otro, ha mantenido la fidelidad de los consumidores hacia el comercio local, estimando que el ratio de compras fuera del municipio se sitúa entre un 25 y un 30% del total. Esta tendencia es el comercio a corto plazo, sin embargo, se ve incrementada en el comercio a largo o medio plazo hasta probablemente un 50%.

Entre las razones que justifican las pautas de compra en el comercio a corto plazo, se encuentra en primer lugar, con un porcentaje del 38 al 42% la proximidad a domicilio.

Sin embargo, la centralidad evadida a centros de atracción supramunicipales, se debe fundamentalmente a alimentación no perecedera, droguería y perfumería, deportes, electrodomésticos, confección y calzado, menaje y vehículos. Por tanto, parece que el comercio destinado a alimentación no se ve directamente afectado por tal motivo.

Los datos expuestos permiten estimar la posibilidad de retención de la centralidad a pesar de la importante influencia de las grandes superficies. En este sentido, desde el Plan General se apoya la consolidación de los centros comerciales abiertos, pretendiendo personalizar determinados ámbitos de la ciudad para conseguir su totalización por el consumidor como una unidad compleja de oferta comercial.

3.4.1.2. Justificación atendiendo al contexto socio - económico.

La estructura económica de Móstoles es absolutamente dependiente de los procesos y tendencias que se generan en la Comunidad de Madrid, que presenta unas características que se pueden sintetizar en los siguientes puntos:

- La economía de la Comunidad de Madrid es una de las más importantes de España, tanto es su faceta de producción como de consumo. Su posición geográfica ubicada en el centro de la red radial de infraestructura, la cualificación de la mano de obra y la presencia de centros de investigación y empresas de alta tecnología han favorecido esta tendencia.
- La contribución de la Comunidad de Madrid al producto interior bruto es la segunda de las comunidades autónomas, siendo Madrid el centro de servicios más importante de España.
- Presenta las siguientes debilidades: por un lado depende del resto de la economía española para la venta de su producción y, por otro requiere una importante demanda de productos extranjeros, por lo que su balanza comercial es muy deficitaria.
- No existe aún la articulación necesaria entre los tradicionales españoles productivos y los elementos de un nuevo modelo productivo industrial y terciario.

- Se ha producido una elevada tercerización de la actividad económica de Madrid , muy polarizada en la Capital , donde se encuentra más de la mitad de las sedes sociales de las 500 empresas ubicadas en España, transformándose el suelo industrial en residencial.
- La actividad industrial ha sufrido una seria de procesos, desde la década de los ochenta, en consonancia con la reestructuración productiva de la economía mundial.
- Debido a la tercerización de gran parte de la producción industrial, centrándose los procesos productivos en actividades que no requieren transformación ni fabricación de productos, la parte de empleo destruido en la industria es de muy difícil recuperación, lo que ha provocado un cambio en las necesidades de infraestructura (suelo, energía, calidad medioambiental) de las empresas.

a) Movimiento Laboral

Según datos registrados en la revisión del Plan General, en base a datos del Instituto Nacional de Estadística y los datos del Padrón correspondientes al año 2009, la población activa de Móstoles, es decir, la comprendida entre los 15 y los 64 años, ascendía a 158.731 personas, lo que representaba un porcentaje del 76,9% respecto a la población total. A fecha 31 de septiembre de 2009, el número de parados se situaba en 17.523. Lo que representaba un 11,1% de la población activa.

En el año 2.008 comenzó la crisis mundial, el fenómeno se expandió rápidamente por diversos países europeos, sufriendo algunos graves efectos, entre ellos España.

Una de las principales consecuencias que durante el 2.008, ya sobre la economía española consistió en un fuerte crecimiento del desempleo, mediante la presentación de un gran número de empresas de expedientes de regulación de empleo.

El incremento de la población activa, la excesiva rigidez laboral o la escasa eficacia de los organismos reguladores de empleo se han barajado como posibles causas del desmedido incremento del paro, que se ha producido de una manera fuera de lo normal en España.

Con estos antecedentes se puede entender que, atendiendo a los datos del instituto Nacional de Estadística, que determinan que una población total de Móstoles de 206.415 habitantes en el año 2.013, de los que 158.731 corresponden a la población activa, exista sin embargo una cuota de parados del 11.51% de población desocupada (21.511 parados según datos oficiosos) en julio de dicho año.

Según las mismas fuentes oficiosas, dichas cifras habrían seguido aumentando hasta diciembre de 2.013, produciéndose un ligero ascenso hasta noviembre del mismo año, con un número de parados de 22.188 parados y en el mes de diciembre desciende, con una cifra final de 21.676 parados, lo que implica una cuota del 11,42% de desempleo respecto a la cifra total de población activa.

La distribución de desempleo por tramos de edad, para los periodos definidos seria:

JULIO DE 2.013

EDAD	PARADOS	CUOTA	
< 25	1.921	8,93	%
25 - 44	10.769	50,06	%
> 45	8.821	41,01	%
TOTAL	21.511	100,00	%

NOVIEMBRE DE 2.013

EDAD	PARADOS	CUOTA	
< 25	2.135	9,62	%
25 - 44	11.009	49,62	%
> 45	9.044	40,76	%
TOTAL	22.188	100,00	%

DICIEMBRE DE 2.013

EDAD	PARADOS	CUOTA	
< 25	1.882	8,68	%
25 - 44	10.714	49,43	%
> 45	9.080	41,89	%
TOTAL	21.676	100,00	%

La distribución de desempleo según sectores de actividad será, según los siguientes cuadros para los mismos periodos:

JULIO DE 2.013

SECTOR	PARADOS	CUOTA	
AGRICULTURA	154	0,72	%
INDUSTRIA	2090	9,72	%
CONSTRUCCION	3.240	15,06	%
SERVICIOS	14.739	68,52	%
SIN EMPLEO PREVIO	1.288	5,99	%
TOTAL	21.511	100,00	%

NOVIEMBRE DE 2.013

SECTOR	PARADOS	CUOTA	
AGRICULTURA	172	0,77	%
INDUSTRIA	2138	9,62	%
CONSTRUCCION	3.228	14,53	%
SERVICIOS	15.248	68,61	%
SIN EMPLEO PREVIO	1.437	6,47	%
TOTAL	22.223	100,00	%

DICIEMBRE DE 2.013

SECTOR	PARADOS	CUOTA	
AGRICULTURA	169	0,78	%
INDUSTRIA	2.132	9,84	%
CONSTRUCCION	3.316	15,30	%
SERVICIOS	14.722	67,92	%
SIN EMPLEO PREVIO	1.337	6,17	%
TOTAL	21.676	100,00	%

Los cuadros expuestos, el paro se ha incrementado en el periodo de tiempo entre junio de 2.013 y noviembre de 2.013 en un 3,31%, si bien se ha producido una reducción desde noviembre a diciembre de 2.013, del 2,3%, el mes que se registro una tasa de paro, fue marzo de 2.013 con 23.237 parados. La franja de edad con mayor número de parados es la comprendida entre los 25 y los 44 años y el sector con mayor incidencia el de servicios.

La actividad que se pretende implantar en la parcela que afecta al Plan Especial en estudio, está prevista que se generen puestos de trabajo, siendo una actividad beneficiosa para bajar el número de parados.

b) Renta familiar

Según datos del Instituto de Estadística de la Comunidad Autónoma de Madrid, a partir de las declaraciones del impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), Móstoles se situaría en un tercer grupo de renta per capital que englobaría a los municipios metropolitanos del Sur y del Corredor del Henares, con un porcentaje del 75%, aproximadamente, sobre la media de la CAM.

Cabe destacar que, dentro del municipio existe una gran heterogeneidad socioeconómica, manifestada por importantes diferencias entre los barrios; parque Coímbra-Guadarrama presenta al mayor nivel de renta, mientras que los menores niveles de renta se concentran en los barrios centrales del casco urbano.

c) Distribución de la ocupación

Cabe destacar, según datos obtenidos en las estimaciones de la revisión del Plan General, que dentro de las diferentes ramas de actividad, los establecimientos radicados en Móstoles representan casi un 20% de los del Sur Metropolitano de los cuales los comerciales son las más numerosas, suponiendo un 45% del total, siguen las de servicio (23%), hostelería e industria.

Por otro lado, se estima que el número de personas empleadas en Móstoles duplica el número de puestos de trabajo disponibles en el municipio. Consiguientemente, en el supuesto de que los puestos disponibles estuvieran ocupados por población residente, cosa altamente improbable, solo el 50% de los ocupados trabajarían dentro del municipio.

3.4.1.3. Conclusiones

Resumiendo todo lo anteriormente expuesto, se deben tener en cuenta las diferentes consideraciones relativas a expectativas, que establece el Plan General, en cuanto a la consolidación de zonas urbanas absorbidas por el crecimiento de la ciudad, por un lado; por otro, la generación de áreas de consumo que se acerquen a la población, facilitando la cercanía al punto de residencia.

Por último, el factor más determinante a considerar para la aplicación del presente Plan, dadas las especiales características de la época socioeconómica actual, con la ya mencionada crisis que, de una forma especialmente virulenta está afectando en España al desempleo, hace necesaria la consideración del establecimiento de una alternativa a la generación de empleo que, hoy por hoy, parece poco probable dentro del sector industrial y, sin embargo más factible dentro del sector comercial y hostelero.

Se trata de favorecer el desarrollo del Planeamiento, con la creación de áreas de interés para el consumo junto a la creación de empleo en el seno de sectores de actividad desarrollados, pero con un importante margen de complementariedad.

Por consiguiente, el presente Plan Especial se justifica bajos las tres perspectivas especificadas; en base al desarrollo del planeamiento, atendiendo a la mejora de la estructura comercial de la ciudad y, en mayor medida, debido a las condiciones socio-económicas coyunturales de la sociedad española y de la madrileña específicamente.

3.5. INCIDENCIA MEDIOAMBIENTAL DE LA PROPUESTA

Se han realizado para la tramitación del Plan Especial por parte de Sorpe Ingenieros, S.L., un Estudio de Tráfico y un Estudio Acústico, que se incluyen como documentación adjunta a este documento.

A continuación se expone un resumen de los estudios reseñados:

Estudio de tráfico

El estudio de tráfico contiene los siguientes puntos

- a) Análisis de la oferta: estudia los aspectos relacionados con la afección del viario por la actividad de comercio al por menor de carburante y combustible.
- b) Análisis de la demanda: se cuantifican los volúmenes de tráfico existentes y se evalúan los datos que detectan las tendencias de movilidad de vehículos.
- c) Modelo de tráfico y conclusiones: basándose en la comparación entre oferta y demanda y en la prognosis del tráfico se obtiene el comportamiento de la circulación con la actividad en pleno funcionamiento en el futuro.

El estudio en cuestión tiene por objeto la descripción de las condiciones en que se va desenvolver la accesibilidad y la movilidad en el futuro con la nueva actividad, en el viario próximo del ámbito del Plan Especial, que lo constituye el área de actuación del estudio principal del mismo: la calle Torres Quevedo, por donde se accede a la parcela en estudio y las calles que concurren a la glorieta.

La base de trabajo de este tipo de estudios es el conocimiento de la situación existente: esto permite identificar con mayor claridad los problemas y puntos críticos, así como las carencias y necesidades, mediante la identificación de la oferta viaria y a través de la cuantificación de la demanda que determinan los aforos de tráfico.

La toma de datos, realizada a partir de un recorrido a pie por el área objeto del estudio, ha sido llevada a cabo por un equipo técnico especializado.

Obtenidas las magnitudes del tráfico que determinan los trabajos de campo, se ha de analizar el modo en que este es admitido por el viario, mediante el cálculo de capacidades que permite comparar los tráficos actuales y futuros, tras la apertura de la instalación comercial. También se realiza el cálculo de capacidades para el acceso a la glorieta desde la calle de Torres Quevedo y las calles que concurren a la glorieta.

El estudio de tráfico ha de determinar tras la obtención de los datos de tráfico inicial, el modo en que la instrucción del nuevo centro de atracción influirá en el comportamiento futuro del sistema viario afectado.

Del estudio de tráfico realizado se desprende que la apertura del comercio al por menor de combustible y carburante así como la instalación de un comercio, bar restaurante, taller y un lavadero, tiene una influencia mínima en el flujo circulatorio en las calles y avenidas que concluyen en la glorieta y, en particular, en las calles de Torres Quevedo por la que se establece la salida de la parcela 3a y el acceso y salida a la parcela 3b, por la que tendrá el acceso a la parcela 3a.

Estudio acústico

El objetivo del estudio acústico es el análisis de la posible afección acústica ocasionada por la creación de comercio al por menor de carburante y combustible así como la instalación de un comercio, bar restaurante, taller y un lavadero, que posibilitara el presente plan Especial, con respecto a la situación sonora existente.

Para ello se realizara un análisis de la situación acústica preoperacional (situación actual), considerando las diferentes fuentes ruidosas que conforman el panorama acústico de la zona, y un análisis de la situación proyectada que tenga en cuenta la influencia de la zona de comercio menor de carburante y combustible que se propone, que considere las nuevas fuentes ruidosas que puedan surgir como consecuencia del funcionamiento cotidiano de la misma.

La publicación en noviembre de 1.996 del denominado Libro Verde de la UE sobre "Política futura de lucha contra ruido", puede considerarse como el primer paso de la nueva política comunitaria de lucha contra el ruido ambiental.

La Directiva 2002/49 CE sobre "Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental" es adoptada en la Unión Europea con el objetivo de establecer una política comunitaria común en la lucha contra el ruido, con de fin de prevenir o reducir con carácter prioritario los efectos nocivos de la exposición al ruido ambiental, entendiendo como este el ruido en extintores, es decir, el procedente de trafico de carreteras, ferrocarriles, aéreos y el debido a la actividad industrial.

La directiva se fija las siguientes finalidades:

- Determinar la exposición al ruido ambiental mediante la elaboración de mapas de ruidos.
- Poner a disposición de la población la información sobre ruido ambiental y sus efectos.
- Adoptar planes de acción con vistas a prevenir y reducir el ruido ambiental.

A nivel nacional la Ley 37/2003 constituye la norma básica de carácter y ámbito estatal reguladora del ruido, que pretende reconducir la normativa dispuesta sobre contaminación acústica, incorporando previsiones básicas de la Directiva 2002/49 CE.

Con el fin de establecer el desarrollo reglamentario de la Ley 37/2003, se aprueba el 16 de diciembre de 2005 el Real Decreto 1513/2005, que establece un marco básico para evitar, prevenir y reducir con carácter prioritario los efectos nocivos de la exposición al ruido ambiental al que están expuestos los seres humanos. Asimismo, establece unos objetivos de calidad acústica, así como los procedimientos y métodos de evaluación de ruidos y vibraciones.

La metodología del estudio acústico adjunto se fundamenta en la obtención del mapa de ruido, para la predicción del estado preoperacional y la posterior simulación del estado postoperacional.

Tras la obtención del resultado del análisis realizado, se definen tres actuaciones posibles:

1. Reducción de los niveles sonoros que emite la fuente acústica.
2. Obstaculización del paso del ruido, atacando sobre el medio de emisión.
3. Reducción de los niveles sonoros que percibe el receptor, protegiendo al sujeto del ruido.

Para efectuar el pertinente análisis se emplean los datos procedentes de las fuentes de ruido que se desea caracterizar y los datos sobre el entorno que se debe modelar en un programa de simulación, determinando

la situación actual, incluyendo los cambios que podría generar la nueva actividad para poder calcular los niveles acústicos previstos.

En el estudio acústico que nos ocupa, las principales fuentes sonoras del área de estudio se corresponden con los ejes viales del entorno, no existiendo edificaciones o instalaciones que puedan ser considerados como fuentes notables de ruido. La caracterización del tráfico se ha obtenido del estudio de tráfico realizado y descrito en el epígrafe anterior, incorporando al modelo definido la demanda actual y futura.

En la metodología empleada se crea una simulación acústica que contempla las siguientes fases:

- **Creación del modelo digital**, con datos obtenidos de topografía, vías de tráfico rodado, edificaciones, estableciendo cinco puntos de evaluación.
- **Caracterización de los elementos que conforman el modelo**, atendiendo a las propiedades del suelo, el firme de las vías de tráfico rodado, la ramificación de dichas vías, dividiéndolas en tramos de 1000 metros, los aforos, las propiedades de las fachadas de las edificaciones, las condiciones de propagación del ruido, la afección según las condiciones meteorológicas y las propiedades de las fuentes sonoras.
- **Configuración del cálculo**, mediante emisión de fuentes, propagación del sonido, orden de reflexión, parámetros de evaluación y malla de receptores de acuerdo a la Directiva 2002/49/ CE

Con los datos obtenidos en la simulación se han elaborado los mapas de la situación actual y la situación futura, mediante la comparación de ambos mapas se determina el posible aumento de los niveles sonoros por la implantación de la nueva actividad.

En el proceso del estudio se han analizado las áreas de sensibilidad acústica de la zona de estudio, atendiendo al uso predominante (zona residencial cercana e industrial inmediata).

Los mapas determinan la existencia de una serie de zonas donde se incumplen los objetivos de calidad acústica en la situación preoperacional. Asimismo establecen que el conflicto en la situación postoperacional apenas varía respecto a la situación actual.

Dado que la afección introducida por la Estación de Servicio y usos compatibles integrados en la instalación que propone el presente Plan Especial, con respecto a la situación preoperacional, es prácticamente nula, se considera que la actuación que se pretende no supondrá un problema acústico y no variara la huella acústica de la zona.

4. ORDENANZAS Y NORMAS URBANISTICAS

El objeto del presente Plan Especial, como ya se ha hecho constar se refiere, fundamentalmente, a la obtención de la autorización por parte del Excmo. Ayuntamiento de la implantación de una Estación de Servicio, en la parcela 3a del Polígono Industrial Regordoño, así como los usos compatibles admitidos en las Estaciones de Servicio, según la ZU-ES y el uso de Hostelería y ocio, en las condiciones que se detallan en el punto 4.2.

4.1. NORMATIVA URBANISTICA ACTUAL

Usos y Destino de la Edificación del Suelo actual.

La parcela objeto del presente Plan Especial, se encuentra afectada por la ordenanza ZU-AE-2 que abarca el Plan Parcial PP-1 (Los Rosales), el Plan Parcial PAU-2 (Las Nieves) y el Plan Parcial PP-6 (Regordoño). Este último Plan Parcial (PP-6), es el correspondiente a la parcela "3 a", en cuestión.

Todos los usos cumplirán las condiciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales que figuran en el Plan General de Ordenanza Urbana de Mostoles y el Plan Especial Exp. P12/2011.

Las condiciones actuales son:

a) Uso Genérico.

Productivo. Deberá consumir, al menos un 51% de la edificabilidad de la manzana.

b) Usos pormenorizados.

b 1) Predominante:

b 1.1) Industria, talleres y almacenes.

- Pequeña industria, talleres y almacenes en Grado 1º.
- Industria media y almacenes en Grado 2º.
- Industria logística en Grado 2º.

b 1.2.) Terciario productivo, excepto PT-1 y PT-2 (Despachos profesionales y oficinas unitarias, Bancos y Cajas, respectivamente).

b 2) Compatibles en edificios exclusivos:

b 2.1) Del uso abastecimiento y consumo.

- Restaurante.
- Comercial PC-3 (Comercio medio hasta 2.500 m²).

b 2.2) Del uso genérico estancia y residencia.

- Hotelero. Previo Plan Especial que analice la compatibilidad del uso con las actividades del entorno.

SORPE INGENIEROS, S.L.

Paseo de la Estación, nº11-Local - 925 822222 / 45.600 TALAVERA DE LA REINA (Toledo)



b 2.3) Del uso genérico productivo.

- Terciario, productivo y de servicios (oficinas unitarias no conjunto de despachos profesionales o pequeñas oficinas en alquiler o propiedad-lotts).
- Comercio Industrial.
- Abastecimiento de combustibles previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal.

b 2.4) Del uso genéricos equipamientos.

- Deportivos, almacenes, pistas deportivas, lúdicas (pistas cubiertas, Karts, juegos juveniles).
- Docente, guarderías al servicio del polígono, centros de investigación, enseñanza de formación profesional relacionadas con la actividad del polígono, centros y talleres de formación, centros de ensayos musicales, estudios de grabación y similares.
- Señales administrativas, oficinas de la administración, bomberos y mataderos.

b 2.5) Del uso genérico red viaria.

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

b 2.6) Del uso genérico infraestructuras.

- Servicios urbanos dentro de transformación y subestación.

b 2.7) Previa Plan Especial podrán autorizarse centros de servicios en los que además de los usos antes explicitados, se autorizan en edificio exclusivo:

- Pequeño y mediano comercio.
- Hostelería y ocio.

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

b 3) Usos compatibles compartidos.

b 3.1) Del uso genérico abastecimiento y consumo.

- Hostelería y ocio: bares y cafeterías sin espectáculo, restaurantes al servicio del uso predominante (comedores de empresas, cafeterías interiores, etc.).

b 3.2) Del uso genérico productivo.

- Terciario productivo y de servicios excepto, PT-2 (despachos profesionales).

b 3.3) Del uso genérico equipamientos.

- Deportivos: sin espectadores, gimnasio y similares.
- 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.
- Sanitaria, clínicas al servicio del uso predominante.
- Zonas verdes y espacios libres.

b 3.4 Del uso genérico red viaria

- Aparcamientos. Los aparcamientos exigibles están 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 m² C.
- Estándares específicos: terciario productivo, servicios 1 plaza por cada 50 m² C.
- 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 3 usuarios simultáneos deducidos de la capacidad de la instalación y/o vehículos o maquinas autorizadas.

b 3.5) Del uso genérico infraestructuras.

- Centros de transformación, integrados estéticamente en el edificio.

c) Usos en el espacio de retranqueo.

A alineación exterior.

Permitido:

Carga y descarga.
Ajardinamiento.
Aparcamientos.
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 exteriores (*).

Almacenamiento (*).

No permitido

Obstaculizar el paso de vehículos.

Depósito de residuos controlados.

Construcciones auxiliares.

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

Salvo en el caso de los edificios para multiempresas se entiende que en cada solar o parcela, solo se admite una actividad titular que deberá estar contenida en los usos permitidos anteriormente relacionados, excepción hecha para el uso abastecimiento y consumo en que se admitirá como máximo, la coexistencia de dos actividades diferentes independientes.

[Handwritten signature]

4.2. NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA

Los usos permitidos serán los actuales, los que se establecen en las Normas Urbanísticas Generales que figuran en el Plan General de Ordenanza Urbana de Móstoles, Normas Urbanísticas Particulares y el Plan Especial Exp. P12/2011.

En base a la Ordenación ZU-ES que corresponde a la normativa urbanística particular que regula las Estaciones de Servicio cuando sean admisibles en zonas con otro uso predominante y al Plan Especial, que afecta a la parcela 3, segregada en la parcela 3a y parcela 3b, con aprobación inicial por la junta de Gobierno el 24/11/2011, con el nº de Exp. P12/2011, como objeto principal del presente Plan Especial se pretende la autorización de la Estación de Servicio con construcciones integradas en el conjunto de la Estación de Servicio, para el uso oficina de la actividad, aseos, comercio, taller de automóviles y bar restaurante, integrado el conjunto en la parcela "3a". Se va legalizar dentro de los usos predominantes posibles en la parcela en estudio, el de Abastecimiento de Combustible así como el resto de usos predominante definidos en el Plan General de Móstoles.

Usos y Destino de la Edificación del Suelo propuesta.

Se amplía los usos pormenorizados atendiendo a la Ordenanza ZU-ES, para la parcela en estudio, dentro de los compatibles admitidos integrados en el conjunto de la instalación, de la Estación de Servicio.

Se amplían los usos permitidos en el espacio de retranqueo al exterior y linderos laterales y traseros, para el uso pormenorizado predominante Abastecimiento de combustible.

b) Usos pormenorizados.

b 1) Predominante:

- o b 1.3.) Abastecimiento de combustibles.

b 4) Compatibles admitidos integrados en el conjunto de la instalación (Abastecimiento de combustible):

b 4.1.) Del uso genérico abastecimiento y consumo.-

- o Pequeño y mediano comercio.- Pequeña instalación de alimentación y complementos de superficie máxima 200 m² c.
- o Hostelería y ocio.- Bares Cafeterías y restaurantes sin espectáculos, con un máximo de 200m²c.

b 4.2) Del uso genérico productivo.-

- o Industria, talleres y almacenes.- Talleres de reparación de vehículos, lavado y engrase.
- o Terciario productivo, servicios.- Oficinas al servicio de la instalación con un máximo de 100m²c.

b 4.3) Del uso genérico red viaria.-

- Aparcamientos. Deberá reservarse un mínimo de 2 plazas de aparcamiento por surtidor.

c) Usos en el espacio de retanqueo.

A alineación exterior o fachada.

Permitido:

Carga y descarga.

Ajardinamiento.

Aparcamientos.

Paso de vehículos.

La instalación de monopostes o monolitos luminoso, de la actividad. Con una altura de 7,50m.

Construcción de oficina y aseo.

Construcción de garita de cobro.

Vuelo marquesina protección la zona surtidores.

Área de Instalación de G.L.P. a la intemperie y vallado. (+)

(+) Se garantizara un paso libre en superficie de 3,00m de ancho para permitir el paso a los camiones de bomberos, entre el vallado y otro elemento fijo próximo.

No permitido:

Depósitos de residuos no controlados.

A linderos laterales y trasero:

Permitido

Carga y descarga.

Ajardinamiento.

Aparcamiento.

Paso de vehículos.

Área de Instalación de G.L.P. a la intemperie y vallado. (+)

Vuelo marquesina protección la zona surtidores.

Instalaciones exteriores (*).

Almacenamiento (*).

No permitido

Obstaculizar el paso de vehículos.

Depósito de residuos controlados.

Construcciones auxiliares.

(+) Se garantizara un paso libre en superficie de 3,00m de ancho para permitir el paso a los camiones de bomberos, entre el vallado y otro elemento fijo próximo.

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

4.3 DETERMINACIONES DE VOLUMEN ESPECÍFICAS PROPUESTAS

Con el fin de no variar la densidad edificatoria del Plan Parcial PP-6, se mantendrán las determinaciones de volumen vigentes, así como las específicas del uso que se propone como compatible según prevé el Plan General en sus Normas Urbanísticas Particulares.

Para el caso del uso predominante Abastecimiento de Combustible se detallarán la densidad edificatoria y volúmenes, sin ampliar los de Plan Parcial PP-6.

- Alineación y rasantes.

Serán las indicadas en el plano de alineaciones del Plan General y con carácter subsidiario, en el Plan Parcial PP-6.

- Altura máxima.

Para el uso predominante de Abastecimiento de Combustible (Estación de Servicio) y los usos compatibles admitidos en el conjunto de la instalación, la altura máxima será de 8 m, permitiéndose superar dicha altura para postes de señalización y soluciones compositivas de la Estación de Servicio.

Se exceptúan los elementos que contengan instalaciones, necesarias para el correcto funcionamiento de los sistemas que exijan mayor altura.

- Edificabilidad.

Para el uso predominante de Abastecimiento de Combustible (Estación de Servicio) y los usos compatibles admitidos en el conjunto de la instalación, la edificabilidad máxima será de 300 m² o la resultante de aplicar a la superficie neta una edificabilidad de 0,3 m²/m² sobre la parcela inicial si fuese mayor de 1.000m².

- Frente mínimo.

El frente mínimo será de 10 m.

- Ocupación máxima.

La ocupación máxima de la parcela será de 60%.

- Parcela mínima.

Según el Plan Especial, que afecta a la parcela 3, segregada en la parcela 3a y parcela 3b, con aprobación inicial por la junta de Gobierno el 24/11/2011, con el nº de Exp. P12/2011, del Parcial PP-6 (Regordoño), la parcela mínima en 1.000 m².

- Retranqueos.

La edificación se situara a una distancia mínima de 10m de la calzada actual de las vías a que de frente.

Para el uso predominante de Abastecimiento de Combustible (Estación de Servicio) el retranqueo mínimo será de 3 m, al lindero resto de linderos. Los linderos a la parcela 3b, se permitirá el adosamiento.

En la zona de retranqueo frontal y en la zona de retranqueo con la calzada se permitirá la construcción de dos casetas, una destinada a oficina, garita de vigilancia y control, y aseo, con unas dimensiones de 6,00 x 5,00m y una altura 4,00m y una segunda caseta de garita de cobro con unas dimensiones de 2,5 x 3,00m y una altura de 4,00m como máximo.

Se permitirá la instalación de la marquesina a una distancia no inferior a 3m del lindero frontal a la vía pública.

Se permitirá la instalación de monopostes o monolitos luminoso de la actividad, en la zona de retranqueo frontal y con la vía pública.

Se permitirá la instalación de depósito de G.L.P. de intemperie, en la zona de retranqueo frontal y linderos lateral así como la instalación de un vallado de seguridad.

Para el resto de usos predominantes y compatibles, el retranqueo mínimo será de 5 m, a lindero frontal y a vía pública y 3 m, al resto de linderos.

Para el resto de determinaciones de volumen se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Particulares y Plan Especial con el nº de Exp. P12/2011.

Handwritten signature in blue ink.

4.4. AREA HOMOGENEA DE AFECCION.

De acuerdo con lo dispuesto en el punto 6 del artículo 42 de la Ley 9/01, de la CAM, que hace referencia al artículo 37 de la misma Ley, el suelo urbano deberá ser dividido por el Plan General en Áreas homogéneas, ámbitos de ordenación y ámbitos de actuación.

El Plan General de Móstoles, delimita veinte áreas homogéneas. La correspondiente al ámbito del presente Plan Especial se corresponde con el Área Homogénea 9.1 que contiene las determinaciones que se especifiquen a continuación.

El uso predominante en dicha Área Homogénea es el producto industrial y el uso global es el productivo considerando. Todos los usos situados en planta baja complementarían del principal y en consecuencia con el mismo coeficiente de homogeneización.

Para los usos permitidos en edificios exclusivos los coeficientes de homogeneidad son:

- Pequeña y mediana industria 1,00
- Gran industria 0,90
- Almacenes 0,86
- Comercio, ocio, hostelería 1,81
- Terciario: oficina 1,09
- Comercio industrial 1,27

FICHAS URBANISTICA DE LA PARCELA RESULTANTE.

En la siguiente página del presente documento se incluyen la ficha urbanística resultante de la modificación propuesta:

- FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA 3.a.

12



	COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS INDUSTRIALES DE MADRID	CA-285169
<h1>VISADO</h1>		
15906349/01	06/08/2015	
14811 JESUS PEREZ MUÑOZ (Toledo)		

		10m calzada actual		10m calzada actual
RETRANQUEOS A LINDEROS	FRONTAL	(Se permite en la zona de retanqueo, edificaciones para oficina, garita de vigilancia y control y aseo. Dos edificaciones, una con unas dimensiones de 6,00x5,00m y otra de 2,50x3,00m para Estación de Servicio.)	FRONTAL	(Se permite en la zona de retanqueo, edificaciones para oficina, garita de vigilancia y control y aseo. Dos edificaciones, una con unas dimensiones de 6,00x5,00m y otra de 2,50x3,00m para Estación de Servicio.)
		(Se permite en la zona de retanqueo la instalación del monoplazo o monoplazo luminoso para la Estación de Servicio.)		(Se permite en la zona de retanqueo la instalación del monoplazo o monoplazo luminoso para la Estación de Servicio.)
		(Se permite la instalación de la marquesina en la zona de retanqueo del lindero frontal.)		(Se permite la instalación de la marquesina en la zona de retanqueo del lindero frontal.)
		(Se permite la instalación de depósito de G.L.P. incombustible y vallado perimetral.)		(Se permite la instalación de la marquesina en la zona de retanqueo del lindero frontal.)
		(Se permite la construcción de muro en la linder, para cumplimiento normativa sectorial de G.L.P.)		(Se permite la instalación de la marquesina en la zona de retanqueo del lindero frontal.)
	LATERAL	3m	LATERAL	3m
		(Se permite adosamiento con la parcela 3b en todos los usos.)		(Se permite adosamiento con la parcela 3b en todos los usos.)
		(Se permite la instalación de depósito de G.L.P. incombustible y vallado perimetral.)		(Se permite la instalación de depósito de G.L.P. incombustible y vallado perimetral.)
		(Se permite la construcción de muro en la linder, para cumplimiento normativa sectorial de G.L.P.)		(Se permite la construcción de muro en la linder, para cumplimiento normativa sectorial de G.L.P.)

(*) En los linderos con la parcela 3b se permite adosamiento.

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



15906349/01 06/08/2015
14811 JESUS PEREZ MUÑOZ
(Toledo)

CA-286169

4.5. ESTIMACION DE DOTACION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

En aplicación de lo establecido en la Ordenanza Particulares de Estaciones de Servicio ZU-ES y las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de ordenación Urbana de Mostoles, especificado en el Titulo VIII, Determinación Generales de Uso y Actividad, se va a proceder a la elaboración de una estimación de las necesidades dotacionales, tanto de Carga y descarga como de aparcamientos dotacionales, para los diferentes usos previsibles.

4.5.1 Plazas de aparcamiento.

Para la realización de la estimación del número de plazas de aparcamiento dotacionales requeridas por la normativa urbanística especificada en la Ordenanza ZU-ES y los usos compatibles previstos, se va a realizar para la posibilidad propuesta de parcelación, en el plano 4, que se adjuntan.

Parcela 3.a.

Para el caso de Abastecimiento de Combustible, la parcela dispone de una superficie total de 1.404,37 m², obteniendo una edificabilidad máxima permitida de 421,31 m².

Para la instalación de 3 surtidores y los compatibles admitidos integrados en el conjunto de la instalación.

Para zona comercial PC-1 y PC-2, 1 plaza por cada 100m² de instalación total, para una superficie máxima construida de 102,40m², las plazas exigidas sería de 2 plazas.

Hostelería y ocio, 1 plaza por cada 30m² de uso público, superficie máxima construida 102,40m², para una superficie estimada para uso público del 56%, la superficie 57,34m², las plazas exigidas sería de 2 plazas.

Taller, 1,5 plazas por cada 100m² construidos, en el bloque 3, con una superficie de 102,40m² construidos, las plazas de reparación estimadas son 2, las plazas exigidas sería de 2 plazas.

El número de plazas estimadas necesarias según la distribución de superficies, sería de 8 plazas de aparcamiento.

Atendiendo a la propuesta de ordenación de la Parcela 3a, según se detalla en el plano 4, para la instalación de tres surtidores y el local previsto para los usos compatibles, según el Plan Especial en estudio, con una superficie construida de 102,40m², se deberá de disponer de 8 plazas de aparcamiento. Consiguientemente, para la hipótesis establecida se cumple con la estimación realizada.

4.6. AREA DE RESERVA PARA CARGA Y DESCARGA

En relación con la reserva de espacio para carga y descarga, se atenderá a las especificaciones al respecto de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Mostoles.

5.- CONCLUSIONES

Se da una idea de la compatibilidad funcional con los usos del entorno y un análisis de las consecuencias sociales del uso, para la autorización de la "implantación de la actividad de comercio al por menor de carburante y combustible", dando así cumplimiento a lo prescrito en el Plan General de Ordenación Urbana de Mostoles, quedando, no obstante, a disposición de cuantos Organismos Competentes así lo deseen, para aportar cualquier dato y/o información al respecto.

Talavera de la Reina, Julio de 2.015

Propiedad


J&A PETROL STATION, S.L.
Fdo. D. ÁNGEL GARCIA RODRIGUEZ

Técnico Redactor

INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL
Fdo. D. JESÚS PEREZ MUÑOZ. Coleg.14.811

ANEXOS





I. NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.



NOTA SIMPLE
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOSTOLES 2

Fecha de Emisión: DOCE DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DOCE

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MOSTOLES SECCION 1ª N°: 31902

Identificador único de finca: 28122000484010

Naturaleza URBANA: Parcela de terreno (VPO: DESCONOCIDO)

Localización: 28931 MOSTOLES SECCION 1ª CALLE TORRES QUEVEDO

Polígono: Parcela:

Superficies: Terreno: mil cuatrocientos cuatro metros, treinta y siete decímetros cuadrados,

Observaciones:

URBANA.- PARCELA DE TERRENO EN TERMINO DE MOSTOLES, PARTE DEL POLIGONO INDUSTRIAL DENOMINADO "PRADO DE REGORDÑO, SEÑALADA CON EL NUMERO TRES-A EN EL PLANO PARCELARIO DE SU PLAN PARCIAL DE ORDENACION.-SU SITUACION ES EN MOSOTILES, -28931- CALLE TORRES QUEVEDO, NUMERO SEIS. -SITUACION PRADO REGORDÑO.- MIDE 1.404,03 M2.LINDA, POR SU FRENTE, CON CALLE TORRES QUEVEDO; DERECHA, CON RESTO DE FINCA -PARCELA TRES-B-, IZQUIERDA, CON OTRA FINCA DE IGUAL POLIGONO; Y FONDO, CON RESTO DE FINCA -PARCELA TRES-B-. -ESTA FINCA TIENE, UNA SUPERFICIE UTILIZABLE DE 1.053,28 M2., UN AREA DE MOVIMIENTO DE 1.139,58 M2.- UNA EDIFICABILIDAD DE 581,41 M2.- Y UNA ALTURA EDIFICABLE 12 M/P.BAJA+2.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TALINVERS, S.A.,	A45242096	1730	569	156	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compra y segregación.					
Formalizada en escritura con fecha 12/03/12, autorizada en TALAVERA DE LA REINA, por DON FERNANDO FÉLIX PICÓN CHISBERT, con número de protocolo 851/2012					
Inscripción: 1ª Tomo: 1.730 Libro: 569 Folio: 156 Fecha: 12/04/2012					

CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 12 de Abril de 2.012, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto TP y AJD.

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 DOCE DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DOCE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



II. AUTORIZACIÓN PARA LA REALIZACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

AUTORIZACIÓN

D. JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ PERALES, mayor de edad, con D.N.I. nº 4.174.781-M, en nombre y representación de la entidad mercantil TALINVERS, S.A., con C.I.F.: A-45242096 domiciliada en Cazalegas (Toledo), antigua Carreta Nacional V, kilómetro 107,500 y constituida ante notario de Talavera de la Reina, D. Fernando Tobar Oliet, el 11 de Diciembre de 1992, con el número 2992 de su protocolo.

Está facultado para este otorgamiento en virtud de su cargo como administrador solidario para el que fue designado por plazo de cinco años por acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de la entidad, en su sesión de fecha veinte de enero de dos mil catorce, elevado en escritura autorizada por el Notario de Talavera de la Reina Don Fernando Félix Picón Chisbert el día 7 de febrero de 2014, número 393 de protocolo.

AUTORIZA

A D. JESÚS PÉREZ MUÑOZ, con D.N.I. nº 4.180.846-K, en nombre y representación de la entidad mercantil J&A PETROL STATION, S.L., con C.I.F. B-45816659, domiciliada en Talavera de la Reina (Toledo), Paseo de la Estación, 11-local y constituida ante notario de Talavera de la Reina, D. Ramón García-Atance Lacadena, el 6 de Marzo de 2014, con el número 190 de su protocolo. Está facultado para este otorgamiento en virtud de su cargo como administrador único de la sociedad mercantil.

Para:

- Tramitar ante el Excmo. Ayuntamiento, PLAN ESPECIAL de control de usos para implantación actividad de comercio al por menor de carburante y combustible, dentro de la ordenanza ZU-AE-2 del Plan Parcial (PP-6) Regordoño.

La parcela por la que TALINVERS, S.A., autoriza a tramitar el PLAN ESPECIAL es la siguiente:

- Parcela de terreno en término municipal de Móstoles, parte del Polígono Industrial denominado "Prado Regordoño", señala con el número 3-A, en el plano del Plan Especial exp. P12/2011, realizado de la parcela 3 del Plan Parcial 6 Regordoño. Con una superficie de 1.404,37m².
- La parcela se encuentra inscrita en el registro de la Propiedad nº 2 de Móstoles al tomo 1703, libro 542, folio 163, finca número 19872, inscripción 6ª, el 12 de abril de 2012.

Talavera de la Reina, 7 de Julio de 2014

TALINVERS, S.A.

Fdo.: D. JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ PERALES

J&A PETROL STATION, S.L.

Fdo.: D. JESÚS PÉREZ MUÑOZ



III. ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE

07/2014



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



Fernando Felix Picon Chisbert
NOTARIO
CC0063362
C/ Mesones, 2-1
45600 Talavera de la Reina (Toledo)
Tel. 925 721 062 Fax. 925 824 808

ESCRITURA DE CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE. -----

NUMERO: doscientos noventa y ocho

En Talavera de la Reina, a VEINTISIE-
TE DE ENERO DE DOS MIL QUINCE. -----

Ante mi, DON FERNANDO FELIX PICON
CHISBERT, Notario del Ilustre Colegio de Castilla
la Mancha, con residencia en la ciudad de la fe-
cha, -----

-----COMPARECE: -----

DON JOSE-MANUEL GONZALEZ PERALES, MA-
YOR DE EDAD, CASADO, VECINO DE ESTA CIUDAD, CON
DOMICILIO EN LA CALLE JUSTINIANO LOPEZ BREA, NU-
MERO 60, CON D.N.I. NUMERO 4.174.781 M . SU PRO-
FESION ES INDUSTRIAL. -----

Sus circunstancias personales cons-
tan de sus manifestaciones e identifico a los
comparecientes por sus documentos reseñados. ----

INTERVIENE DON JOSE-MANUEL GONZALEZ
PERALES, EN NOMBRE Y REPRESENTACION COMO ADMINI-
STRADOR SOLIDARIO DE LA COMPAÑIA MERCANTIL TALIN-

VERS, S.A., CONSTITUIDA POR TIEMPO INDEFINIDO EN ESCRITURA OTORGADA EN ESTA CIUDAD, EL 11 DE DICIEMBRE DE 1990, ANTE EL NOTARIO DON FERNANDO TOBAR OLIET, DOMICILIADA EN CAZALEGAS. ANTIGUA CARRETERA N-V, KM. 107,500; ESTANDO INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL AL TOMO 286, FOLIO 103, HOJA TO-709, CON C.I.F. NUMERO A-45242096. -----

SU CARGO RESULTA DE LA ESCRITURA DE ELEVACION A PUBLICO DE ACUERDOS OTORGADA EN ESTA CIUDAD, EL 7 DE FEBRERO DE 2014 ANTE MI TRESTIMONIO, CON EL NUMERO 393, LA CUAL ESTA INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL AL TOMO 1219, FOLIO 211, HOJA TO-709. -----

Actua como administrador SOLIDARIO de la compañía, cargo que me asegura vigente en la actualidad y para el que fue designado por PLAZO DE CINCO AÑOS, en la propia escritura de ELEVACION A PUBLICO DE ACUERDOS INDICADA. -----

El compareciente me exhibe copia autorizada de dicha escritura y a la vista de ella yo, el Notario, con el valor que determina el artículo 98 párrafos 1 y 2 de la Ley 24/2.001 de 27 de diciembre doy fe de que, a mi juicio y bajo mi responsabilidad, las facultades conferidas en el

CC6065361

07/2014



documento antedicho son suficientes para este otorgamiento, puesto que el compareciente está facultado por dicho CARGO DE ADMINISTRADOR PARA LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES, SOLICITAR PRESTAMOS O CREDITOS, CONSTITUIR HIPOTECA SOBRE INMUEBLES, HACER SEGREGACIONES, AGRUPACIONES, OBRAS NUEVAS, DIVISIONES HORIZONTALES, CONSTITUIR SERVIDUMBRES....." -----

DICHO SEÑOR asegura hallarse vigente SU NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR Y FACULTADES PARA ESTE ACTO Y NO HABER VARIADO LA CAPACIDAD DE SU REPRESENTADA. -----

EN CUMPLIMIENTO DE LO REQUERIDO POR LA LEY 10/2010 DE 28 DE ABRIL, DON JOSE-MANUEL GONZALEZ PERALES, EN SU CALIDAD DE ADMINISTRADOR SOLIDARIO, MANIFIESTA: -----

1.- QUE LAS PERSONAS FISICAS (O JURIDICAS) QUE POSEEN O CONTROLAN, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, UN PORCENTAJE IGUAL O SUPERIOR AL VEINTICINCO POR CIENTO DEL CAPITAL O DE LOS DERECHOS DE VOTO DE

LA ENTIDAD TALINVERS, S.A., ES LA COMPAÑIA MERCANTIL FAMGONPER, S.L., DOMICILIDA EN CAZALEGAS, ANTIGUA CARRETERA NACIONAL V KM., 107,500, ESTANDO INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL AL TOMO 1127, FOLIO 59, HOJA TO-18070. -----

2.-QUE NO EXISTE NINGUNA OTRA PERSONA FISICA NI JURIDICA, QUE DIRECTA O INDIRECTAMENTE SEA TITULAR REAL O CONTROLE LOS DERECHOS DE VOTO DE DICHA ENTIDAD, EN PORCENTAJE IGUAL O SUPERIOR A LOS EXPRESADOS. -----

Tiene, a mi juicio, capacidad legal bastante para otorgar la presente escritura de CONSTITUCION DE SERVIDEUMBRE en la que, -----

-----EXPONE:-----

I.-LA COMPAÑIA MERCANTIL TALINVERS, S.A., ES DUEÑA, en pleno dominio, de las siguientes fincas: -----

1.-URBANA.- PARCELA DE TERRENO EN TERMINO DE MOSTOLES, PARTE DEL POLIGONO INDUSTRIAL DENOMINADO "PRADO DE REGORDOÑO, SEÑALADA CON EL NUMERO TRES-A EN EL PLANO PARCELARIO DE SU PLAN PARCIAL DE ORDENACION.-SU SITUACION ES EN MOSOTOLLES, (28931) CALLE TORRES QUEVEDO, NUMERO SEIS. (SITUACION PRADO REGORDOÑO).- MIDE 1.404,37 M2.-

CC6065360

07/2014



LINDA, POR SU FRENTE, CON CALLE TORRES QUEVEDO;
DERECHA, CON RESTO DE FINCA (PARCELA TRES-B), IZ-
QUIERDA, CON OTRA FINCA DE IGUAL POLIGONO; Y FON-
DO, CON RESTO DE FINCA (PARCELA TRES-B). -----

ESTA FINCA TIENE, UNA SUPERFICIE UTI-
LIZABLE DE 1.053,28 M2., UN AREA DE MOVIMIENTO DE
1.139,58 M2.- UNA EDIFICABILIDAD DE 581,41 M2.- Y
UNA ALTURA EDIFICABLE 12 M/P.BAJA+2. -----

INSCRIPCION: EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD,
NUMERO 2 DE MOSTOLES, AL TOMO 1730, LIBRO 569,
FOLIO 156, FINCA 31902. -----

2.- URBANA.- PARCELA DE TERRENO EN TERMINO
DE MOSTOLES, PARTE DEL POLIGONO INDUSTRIAL DENO-
MINADO "PRADO DE REGORDOÑO, SEÑALADA CON EL NUME-
RO TRES-B EN EL PLANO PARCELARIO DE SU PLAN PAR-
CIAL DE ORDENACION.-SU SITUACION ES EN MOSOTOLES,
(28931) CALLE TORRES QUEVEDO, NUMERO SEIS. (SI-
TUACION PRADO REGORDOÑO).- MIDE 6.479,38 M2.-
LINDA, POR SU FRENTE, CON LA CARRETERA DE FUENLA-
BRDAO; DERECHA, CON OTRA FINCA DE IGUAL POLIGO-

NO; IZQUIERDA, CON OTRA FINCA DEL MISMO POLIGONO;
Y FONDO, CON CALLE TORRES QUEVEDO Y FINCA SEGRE-
GADA (PARCELA TRES-A). -----

ESTA FINCA TIENE, UNA SUPERFICIE UTILI-
ZABLE DE 4.859,46 M2., UN AREA DE MOVIMIENTO DE
5.373,71 M2.- UNA EDIFICABILIDAD DE 2.682,42 M2.-
Y UNA ALTURA EDIFICABLE 12 M/P.BAJA+2. -----

INSCRIPCION: EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD,
NUMERO 2 DE MOSTOLES, AL TOMO 1703, LIBRO 542,
FOLIO 163, FINCA 19872. -----

1725-102

SITUACION URBANISTICA.- Las fincas están
clasificadas como solar, siéndole de aplicación
la ordenanza 7 bis industrial del PP Prado de Re-
gordoño. Según la mencionada ordenanza, la edifi-
cabilidad ejecutable sobre rasante es de
0,75m FD/m FD, lo que supone 5.914,50 metros cua-
drados. Manifiesta la vendedora que la urbaniza-
ción está completamente ejecutada y recepcionada
por el Ayuntamiento de Móstoles, habiendo sido
satisfechos en su integridad, y sin que existan
cuotas pendientes, todos los gastos urbanísticos
devengados por la misma. La parcela está total-
mente urbanizada, disponiendo de los correspon-
dientes servicios de agua, luz y alcantarillado.

07/2014



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



CC6065359

TITULO COMUN;: LA PERTENECE LAS DOS FINCAS POR LA ESCRITURA DE SEGREGACION Y DESCRIPCION DE RESTO OTORGADA EN ESTA CIUDAD, BAJO MI TESTIMONIO, EL 12 DE MARZO DE 2012, CON EL NUMERO 851. -

CARGAS Y ARRENDAMIENTOS: LAS FINCAS ESTAN LIBRES DE CARGAS Y ARRENDAMIENTOS, SEGUN DICE. --

II.- A LOS EFECTOS DE LA UTILIZACION SEPARADA DE LAS DOS FINCAS DESCRITAS YA QUE LA FINALIDAD DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN CADA UNA DE LAS DOS PARCELAS O SOLARES DESCRITOS, SON NEGOCIOS INDEPENDIENTES Y DE DISTINTOS PROPIETARIOS QUE LOS REGENTAN POR ALQUILER DE LAS FINCAS A LA COMPAÑIA AQUI REPRESENTADA Y A TALES FINES SE EXIGE POR PARTE MUNICIPAL A LOS TITULARES POR ALQUILER DE LA FINCA FORMADA POR SEGREGACION REGISTRAL 31902 LA CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE DE PASO ENTRE LAS FINCAS YA QUE PARA ACCEDER A LA FINCA QUE SE FORMO POR SEGREGACION REGISTRAL 31902, HAY QUE ACCEDER A TRAVES DE UNA ZONA O VIAL EXISTENTE EN LA FINCA RESTO MATRIZ REGISTRAL 19872, A LOS

EFFECTOS DE OBTENER LA CORRESPONDIENTE LICENCIA DE
APERTURA. -----

Y EN BASE A LO EXPUESTO, EL COMPARECIENTE,
SEGUN INTERVIEN: -----

-----OTORGA:-----

PRIMERO.- CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE DE
PASO: -----

LA COMPAÑIA MERCANTIL TALINVERS, S.A., A LOS
EFFECTOS DE QUE LOS TITULARES POR ALQUILER DE LAS
REFERIDAS Y DESCRITAS DOS FINCAS BAJO LOS NUMEROS
1., Y 2., Y SUS CONSTRUCCIONES EXISTENTES Y, A
LOS EFFECTOS DE QUE POR PARTE MUNICIPAL SE CONCE-
DAN LAS OPORTUNAS LICENCIA DE APERTURA DE LOS NE-
GOCIOS QUE SE INSTALEN EN DICHA FINCAS, CONSTITU-
YE SERVIDUMBRE DE PASO Y CIRCULACION DE PERSONAS
Y VEHICULOS, PREDIO SIRVIENTE, SOBRE LA FINCA RE-
GISTRAL 19872, ANTES DESCRITA BAJO EL NUMERO 2.,
A FAVOR DE LA FINCA REGISTRAL 31902, DESCRITA BA-
JO EL NUMERO 1., PREDIO DOMINANTE, POR UNA ZONA
O VIAL DE COMUNICACION DEJADO EN LA FINCA REGIS-
TRAL 19872, DICHA ZONA O VIAL, ESTA A LO LARGO DE
LAS DOS FINCAS DIRECCIONES SUR-NORTE-NORTE-SUR,
ARRANCA O PARTE DE LA CARRETERA FUENLABRADA C-
707, CONTINUA EN LINEA RECTA POR TODA LA FINCA

CC6065358

07/2014



REGISTRAL 19872 HASTA LA CALLE TORRES QUEVEDO, PASANDO POR DELANTE DE LA FINCA DESCRITA BAJO EL NUMERO 1., REGISTRAL 31902, LA REFERIDA ZONA DE VIAL TIENE UNA ANCHURA DE 6,50 M. SIENDO SU LONGITUD EL DE TODA LA VIA QUE ARRANQUE DESDE LA CTRA. FUENLAFRADA C-707 HASTA LA CALLE TORRES QUEVEDO; Y LINDA, NORTE, CALLE TORRES QUEVEDO; SUR, CARRETERA FUENLABRADA C-707; ESTE, CON LAS DOS FINCA DESCRITAS; Y OESTE, CON UNA ZONA DE APARCAMIENTO DE LA FINCA 19872, DESCRITA BAJO EL NUMERO 2. -----

EL COMPARECIENTE A LOS EFECTOS DE LA MEJOR IDENTIFICACION DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE ESTABLECIDA ME ENTREGA UN PLANO QUE DEJO UNIDO A LA PRESENTE. -----

SEGUNDO.- LA COMPAÑIA MERCANTIL TALINVERS, S.A., PESE A SER DUEÑA DE LAS DOS FINCAS, CONSTITUYE LA SERVIDUMBRE ESTABLECIDA POR LA PRESENTE ESCRITURA, A LOS EFECTOS DE QUE POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO SE PUEDAN CONCEDER LAS OPORTUNAS LI-

CENCIAS DE APERTURAS A LOS TITULARES POR ALQUILER DE LAS REFERIDAS FINCAS DE LOS ESTABLECIMIENTOS, YA QUE LA COMPAÑIA MERCANTIL TALINVERS, S.A., HA ALQUILADO LAS DOS FINCAS A DISTINTOS PROPEITARIOS-TITULARES DE NEGOCIOS. -----

TERCERO.- SE VALORA LA SERVIDUMBRE CONSTITUIDA EN 500,00 EUROS. -----

CUARTO.- SE SOLICITA LA INSCRIPCION O CONSTANCIA REGISTRAL DE LA SERVIDUMBRE CONSTITUIDA CON LA FINALIDAD ANTES INDICADA. -----

-----OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:-----

TRATAMIENTO DE DATOS. Los datos recabados formarán parte de los ficheros existentes en esta Notaria. Su finalidad es realizar la formalización del presente documento, su facturación y seguimiento posterior, la realización de remisiones de obligado cumplimiento y las funciones propias de la actividad notarial por lo que su aportación es obligatoria. Los datos serán tratados y protegidos según la legislación notarial y la L. O. 15/1.999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal. El titular de los mismos podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante la Notaria

07/2014



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



CC6065357

del Notario autorizante sita en la calle Mesones
número 2 de Talavera de la Reina (Toledo). -----

Hago las reservas y advertencias lega-
les, especialmente las de indole fiscal y regis-
tral. -----

Le instruyo de su derecho a leer por si
mismo lo transcrito y renunciandolo lo hago yo,
el Notario, en alta voz, enterado, consiente y
firma. -----

De identificar por su documento de identidad
exhibido al compareciente y de todo lo demás con-
tenido en este instrumento publico, extendido en
SEIS folios del Timbre del Estado, numeros con-
sistentes en el presente y los CINCO siguientes
en orden, yo el Notario, doy fe .- Está la firma
del señor compareciente. Están el signo, la fir-
ma, la rúbrica y el sello del Notario autorizan-
te. -----

-----DOCUMENTOS UNIDOS -----

ANEXO VII

REGISTRAL 31902

PARCELA 3.1

REGISTRAL 19872

PARCELA 3.2

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	OCCUPACIÓN	PLAZAS APARCAMIENTO
PARCELA 3.1	1.404,37 m²	581,85 m² (581,85 m²)	41,44 % (41,44 %)	9 (10)
PARCELA 3.2	4.934,15 m²	2.044,54 m² (1.564,55 m²)	41,44 % (30,73 %)	43 (87)
PARCELA 3.3	1.545,43 m²	640,31 m² (330,75 m²)	41,44 % (21,40 %)	4 (19)
TOTAL	7.883,95 m²	3.266,70 m² (2.477,15 m²)	41,44 % - (40 %) (30,81 %)	56 (116)

CUADRO DE SUPERFICIES

Solo de Varios	81,37 m²		
Cajón	71,99 m²		
Asfalto	88,34 m²		
Asfalto (zona de acceso)	46,89 m²		
Asfalto (zona de acceso)	14,28 m²		
TOTAL (S)	1.839,30 m²		
Obstáculos	1,37 m²		
Áreas de Píedra	24,11 m²		
Solo de Densidad	1,17 m²		
Zona Nueva Para (Proyecto en 2D)	13,28 m²		
Vehículos	10,25 m²		
Pedestres	2,12 m²		
Vehículos	0 m²		
CCV	0 m²		
Carril de Emergencia	0 m²		
Carril de Emergencia	7,80 m²		
Área de Acceso (no zona en 2D)	14,95 m²		
Subestación	12,28 m²		
TOTAL (S)	214,31 m²		
Áreas de Carga y Descarga	47,21 m²		
Almacén	102,84 m²		
Zona de Acceso	2 m²		
TOTAL (S)	252,15 m²		

Parcela 3.1: Operador comercial	
Sup. Área de movimiento	855,65 m²
Sup. Edificable máxima	581,85 m²
Superficie Parcela 3.1	1.404,37 m²

Parcela 3.2: LDI Supermercados	
Sup. construida edificio	1.514,55 m²
Sup. construida marquetina (50%)	30,00 m²
Sup. construida computable	1.544,55 m²
Superficie Parcela 3.2	4.934,15 m²

Parcela 3.3: Operador Fast Food	
Superficie construida 3D	291,45 m²
Superficie construida Play King	39,10 m²
Superficie Terreno	180,80 m²
Superficie Parcela 3.3	1.545,43 m²

Edificabilidad	
Sup. Parcela original	7.883,95 m²
Edificabilidad	0,75 m²/m²
Coefficiente aprovechamiento	1 / 1,81
Edificabilidad máxima permitida	3.266,70 m²
Edificabilidad implantada	2.477,15 m²

proyecto: Estudio de Implantación supermercado LDI, Módulos P7.6

propietario: LDI Supermercados S.A.U.

arquitecto: Luis Blazquez Ruiz

plano: Implantación parcela

1ª planta: 16a

fecha: 31. mayo 2011

escala: 1 = 500

BIARQUITECTOS

CC6065356

07/2014



ES COPIA LITERAL de la escritura matriz que expido para los otorgantes en el presente folio de Timbre, y los seis correlativos siguientes; y signo, firmo, rubrico y sello en Talavera de la Reina día siguiente de su otorgamiento. -----



[Handwritten signature]

Aplicación Arancel, Disposición Adicional Tercera, Ley 8/89.
Base de cálculo: .-
Arancel aplicable, núms.: .-
Derechos arancelarios: Euros.-



6000100043310

Por declaración de liquidación del Impuesto sobre Donaciones y Sucesiones, correspondiente al exp. 1011, se ha ingresado la cantidad de 11,00 euros. Se conserva copia en oficina para comprobación y en su caso, gestión de las liquidaciones complementarias que procedan.

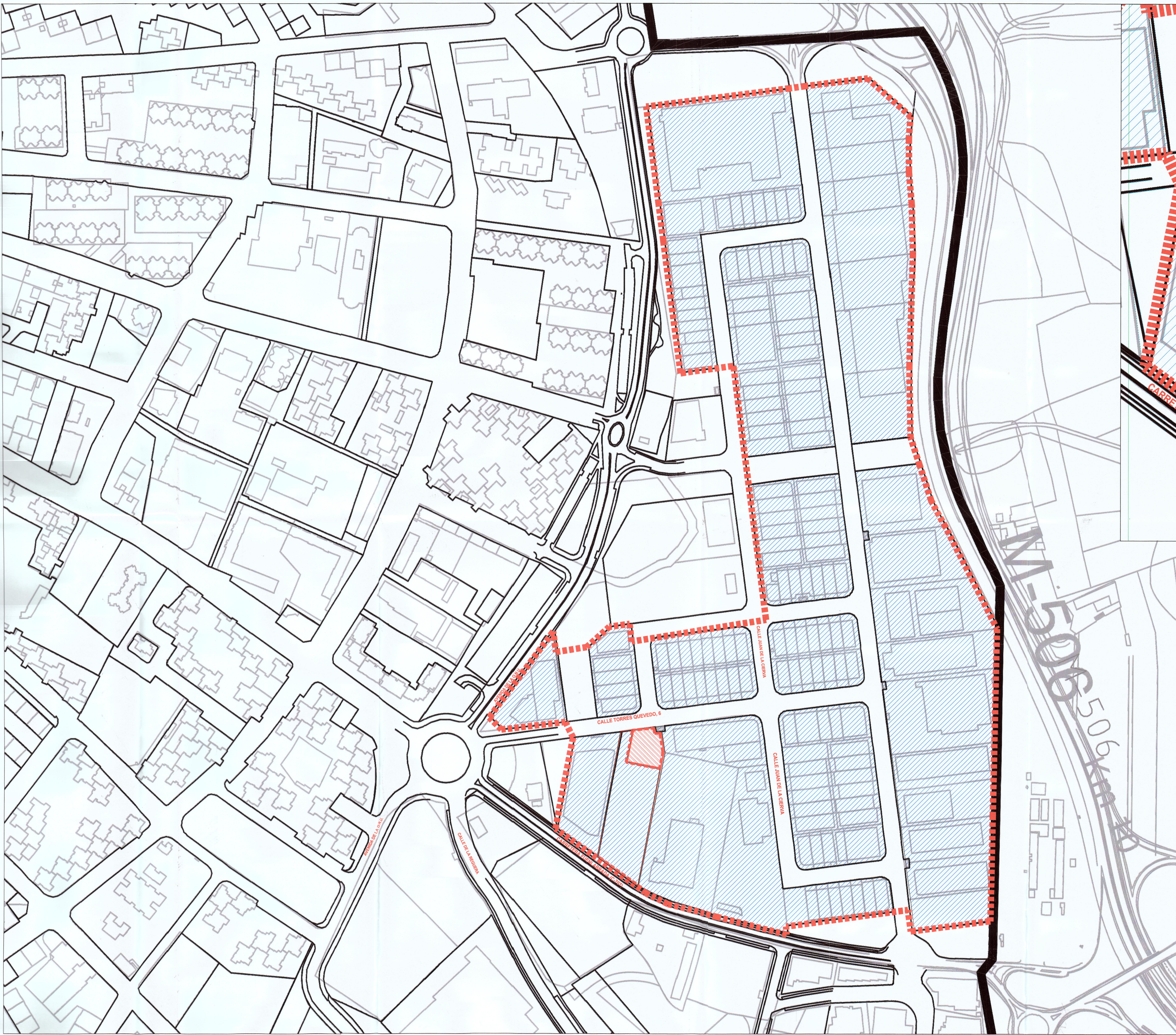
El Notario,

[Handwritten signature]


PLANOS

1. SITUACIÓN DE ZU-AE 2 EN PP-6.
2. ESTADO ACTUAL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.
3. ÁREA DE MOVIMIENTO SEGÚN ZU-ES.
4. PROPUESTA PARCELA 3a. ORDENACIÓN. SENTIDO CIRCULACIÓN.




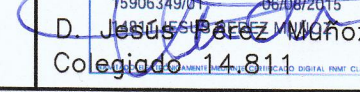


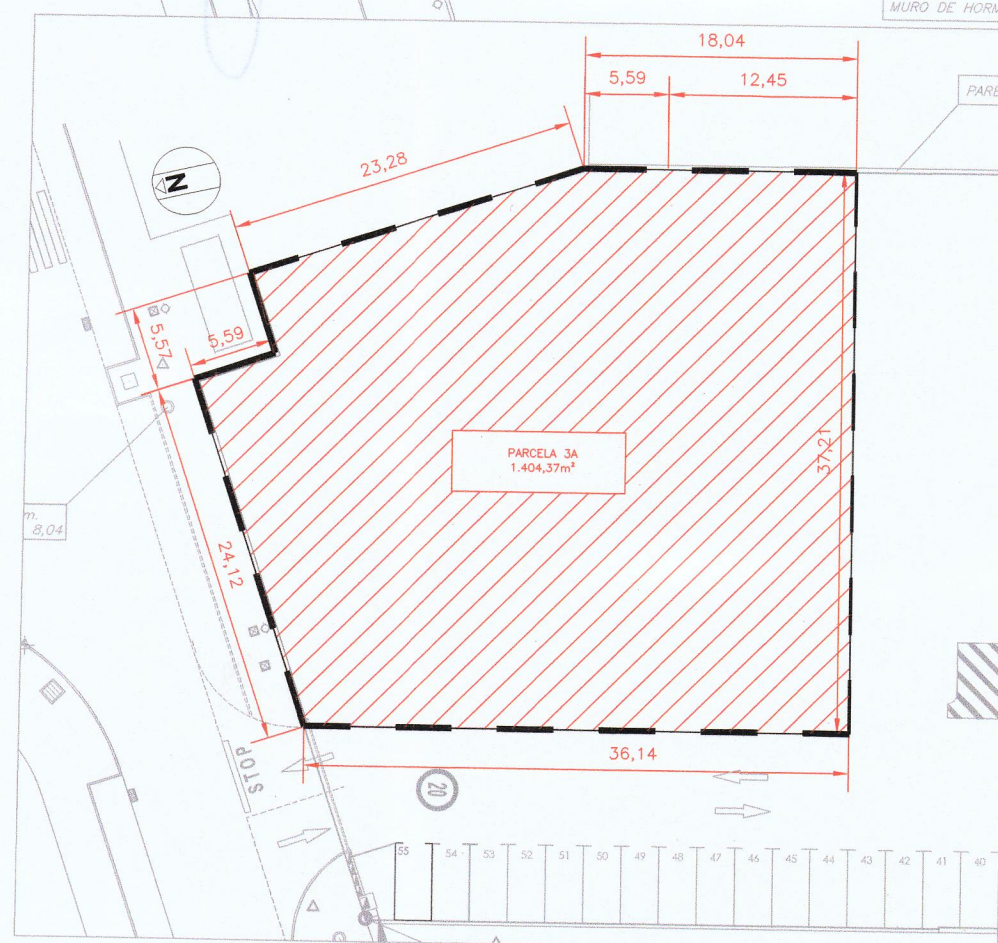
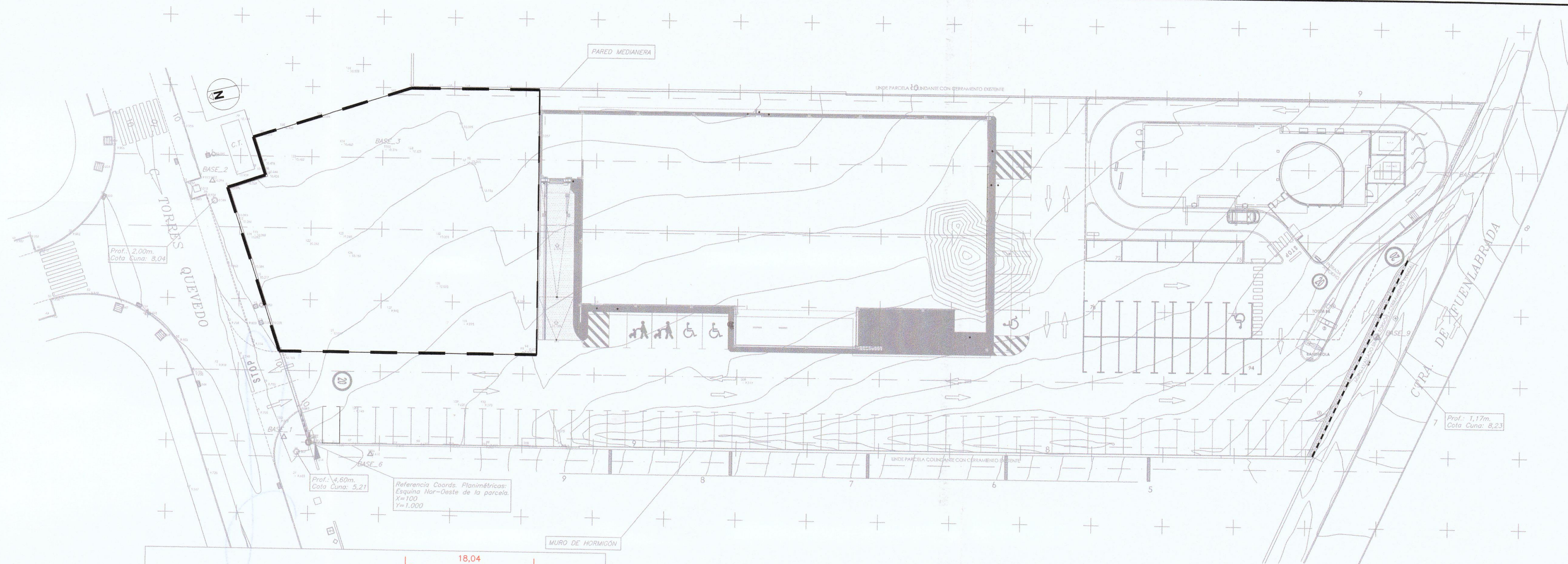
12

**sorpe**
ingenieros

Paseo de la Estación nº 11, Bajo comercial
Talavera de la Reina (Toledo)
Tfno. 925822222 - Fax. 925828794
Ref: 14008

PLAN ESPECIAL DE CONTROL DE USOS
PLAN ESPECIAL PARA IMPLANTACION ACTIVIDAD COMERCIO AL POR MENOR DE CARBURANTE Y COMBUSTIBLE
Emplazamiento: PARCELA 3a, P. INDUSTRIAL, PRADO REGORDOÑO, C/ TORRES QUEVEDO, 6
28936- MOSTOLES (MADRID)
Julio de 2015

PLANO 1	Sustituye al:	Promotor:	Ingeniero: Técnico Industrial
SITUACIÓN DE ZU-AE 2 EN PP-6			
Escala: 1/2.000; 1/1.000		J&A PETROL STATION,S.L.	D.  Colegiado: 14.811



SUPERFICIE PARCELA: 1.404,37m²
PERÍMETRO PARCELA: 149,78m



**sorpe
ingenieros**

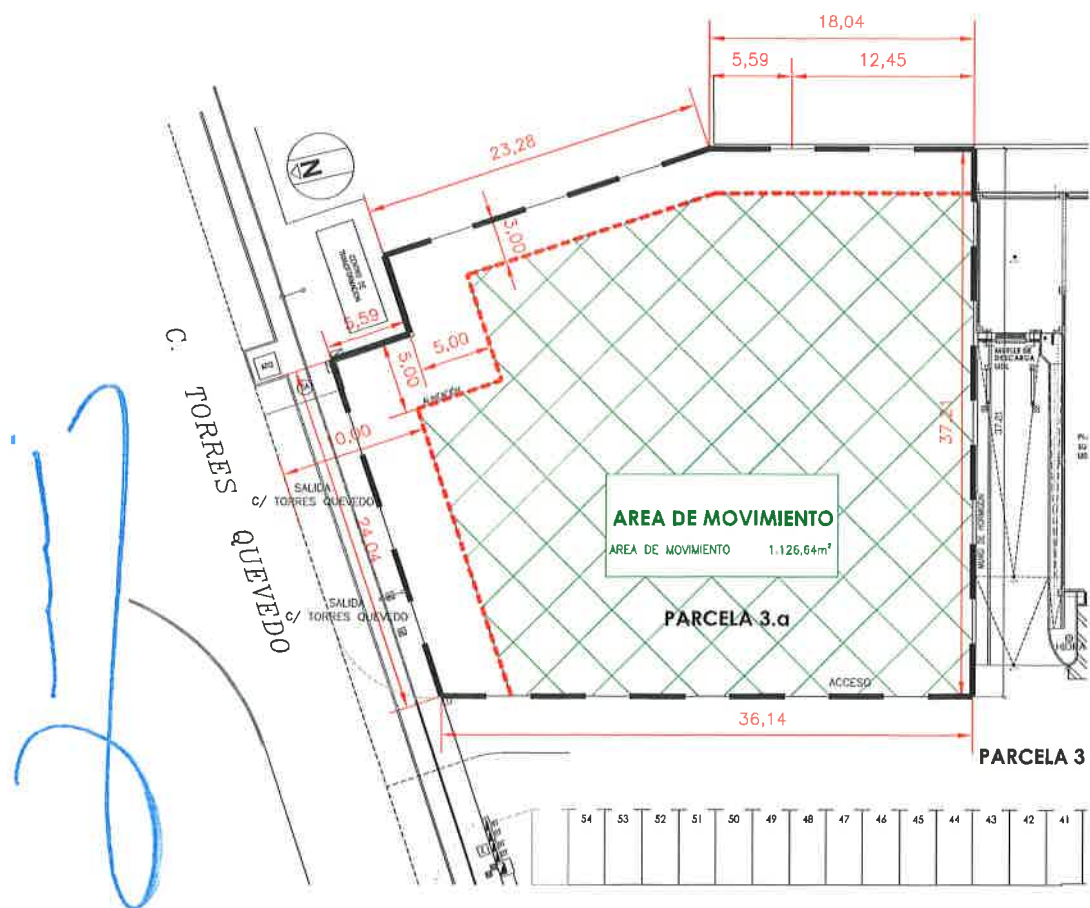
Paseo de la Estación nº 11, Bajo comercial
Talavera de la Reina (Toledo)
Tfno. 925822222 - Fax. 925828794

Ref.: 14008

PLAN ESPECIAL DE CONTROL DE USOS
PLAN ESPECIAL PARA IMPLANTACION ATVIDAD COMERCIO AL POR MENOR DE CARBURANTE Y COMBUSTIBLE

Emplazamiento: PARCELA 3a, P. INDUSTRIAL, PRADO REGORDOÑO, C/ TORRES QUEVEDO, 6
28936- MOSTOLES (MADRID)
Julio de 2015

PLANO 2	Sustituye al:	Promotor:	Ingeniero Técnico Industrial
ESTADO ACTUAL			VISADO
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO		J&A PETROL STATION, S.L.	15906349/01 06/08/2015
Escala: 1/500			D. Jesús Pérez Muñoz Colegiado 14.811



EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE PARCELA:	1.404,37m ²
EDIFICABILIDAD:	0,3m ² /m ²
EDIFICABILIDAD RESULTANTE:	421,31m ²



sorpe
ingenieros

Paseo de la Estación nº 11, Bajo comercial
Talavera de la Reina (Toledo)
Tfno. 925822222 - Fax. 925828794

Ref.: 14008

PLAN ESPECIAL DE CONTROL DE USOS

PLAN ESPECIAL PARA IMPLANTACION ATMDAD COMERCIO AL POR MENOR DE CARBURANTE Y COMBUSTIBLE

Emplazamiento: PARCELA 3a, P. INDUSTRIAL, PRADO REGORDOÑO, C/ TORRES QUEVEDO, 6
28936- MOSTOLES (MADRID)

Julio de 2015

PLANO 3 Sustituye al:

Promotor:

Ingeniero Técnico Industrial

ÁREA DE MOVIMIENTO SEGÚN
ZU-ES

J&A PETROL STATION, S.L.

VISADO
15/06/2015 08/08/2015
D. JUAN JOSÉ PÉREZ MUÑOZ
Colegiado 14.811

Escala: 1/500

CA-286159

53

— BLOQUE 1:
GARITA DE COBRO

— BLOQUE 2:
OFICINA Y ASEO

— TOTEM

— BLOQUE 3:
LOCAL USO COMPATIBLE

— BLOQUE 4:
CUARTO INSTALACIONES Y ASEOS, ACTIVIDAD
ABASTECIMIENTO DE COMBUSTIBLE.

— MARQUESINA DE PROTECCIÓN
LA ZONA DE SURTIDORES.

■ ■ ■ ■ AREA DE INSTALACIONES G.L.P. A LA
INTEMPERIE

NOTA:
LOS PARAMETROS NO URBANISTICOS
SON DE CARACTER NO VINCULANTE

ZONA DE RETRANQUEO A FACHADA
ZONA DE RETRANQUEO A LINDEROS



sorpe
ingenieros

Paseo de la Estación nº 11, Bajo comercial
Talavera de la Reina (Toledo)
Tfno. 925822222 - Fax. 925828794

Ref.: 14008

PLAN ESPECIAL DE CONTROL DE USOS
PLAN ESPECIAL PARA IMPLANTACION ATIVIDAD COMERCIO AL POR MENOR DE CARBURANTE Y COMBUSTIBLE

Emplazamiento: PARCELA 3a, P. INDUSTRIAL, PRADO REGORDAÑO, C/ TORRES QUEVEDO, 6
28936- MOSTOLES (MADRID) Julio de 2015

PLANO 4	Sustituye al: .	Promotor:	Ingeniero Técnico Industrial
PROPUESTA PARCELA 3a ORDENACION. SENTIDO CIRCULACION		J&A PETROL STATION, S.L.	D. JESUS PEREZ MUÑOZ Colegiado 14.811
Escala: 1/250			

