

TÍTULO

Plan especial de control de usos para la implantación de la actividad de comercio al por menor de carburante y combustible en la Avda. de las Nieves.

Documentos

1-Plan Especial
2-Anexo al Plan Especial

PROMOTOR

OLANCA LAS NIEVES S.L.

LOCALIDAD	MÓSTOLES
PROVINCIA	MADRID

AUTOR	TOMÁS MORENO SERRANO
Nº COLEGIADO	INGENIERO INDUSTRIAL Nº 16.235 (C.O.I.I.M.)

	COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS INDUSTRIALES COIM - CIUDAD REAL
Nº VISADO 201600692	FECHA DE VISADO 01/03/2016
VISADO	
DOCUMENTO VISADO CON FIRMA ELECTRÓNICA COLEGIADO Nº: NOMBRE 16235 COIM TOMÁS MORENO SERRANO	



CÓDIGO 60014 FECHA MARZO 2016

www.ecomac-estudio.com Tfno: 655 908 554



TÍTULO	Plan Especial de control de usos para la implantación de la actividad de comercio al por menor de carburante y combustible en la Avenida de las Nieves nº5
---------------	--

PROMOTOR	OLANCA LAS NIEVES S.L.
-----------------	------------------------

LOCALIDAD	MÓSTOLES
PROVINCIA	MADRID

AUTOR	TOMÁS MORENO SERRANO
Nº COLEGIADO	INGENIERO INDUSTRIAL Nº 16.235 (C.O.I.I.M.)



CÓDIGO	60014	FECHA	JUNIO 2015
---------------	-------	--------------	------------

www.ecomac-estudio.com Tlfno: 655 99 37 22

Contenido

I. Memoria.....	2
1 Memoria descriptiva.....	3
1.1 Antecedentes.....	3
1.2 Ámbito.....	3
1.3 Objeto	3
1.4 Descripción de la actividad.....	3
1.5 Legislación aplicable.....	4
1.6 Condiciones generales	4
1.7 Condiciones Urbanísticas.....	5
1.8 Justificación de la propuesta. Compatibilidad funcional con los usos del entorno.....	7
1.9 Estudio del tráfico	7
1.9.1 Estaciones de aforo.....	8
1.9.2 Generación de viajes.....	9
1.9.3 Conclusión	9
1.10 Estudio acústico.....	10
1.10.1 Actividad	10
1.10.2 Tráfico	12
1.11 Análisis de las consecuencias sociales del cambio de uso	14
1.12 Descripción de las actuaciones.	14
1.13 Consideraciones generales de urbanización.....	15
1.14 Reglamento de calificación ambiental de la comunidad Autónoma.....	15
1.15 Circulación interior y exterior	16
II. Planos	10
2 Planos	11
2.1 Situación y emplazamiento.....	11
2.2 Estado actual	11
2.3 Estado reformado – Plano de Ordenación, Circulaciones exteriores y señalización.....	11
2.4 Estado reformado – Distribución, cotas, pavimentos y circulaciones interiores	11

I. Memoria

1 Memoria descriptiva.

1.1 Antecedentes

Se redacta el presente documento, por iniciativa privada a instancia de "Olanca Las Nieves S.L.", con C.I.F.: B87146999, a petición de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Móstoles.

1.2 Ámbito

La parcela está ubicada en la Avenida Las Nieves nº 5 en el término municipal de Móstoles, provincia de Madrid.

Referencia catastral del inmueble: 5171634VK2657S0001TP

La parcela se encuentra sin edificar y tiene una superficie de 820 m², se encuentra exenta de cualquier tipo de edificación y su vegetación es prácticamente nula.

El ámbito de aplicación de este Plan especial incluye además actuaciones desde la alineación oficial de calle de la parcela hasta el borde exterior del acerado que la rodea, es decir, a una distancia de 6,20 m.

El Plan Parcial ejecutado en desarrollo del Plan General al que pertenece la parcela es el PAU-2 LAS NIEVES regulado por la Ordenanza ZU-AE2.

1.3 Objeto

Consiste en la redacción de un Plan Especial como documento preliminar para la implantación de un establecimiento de venta de combustible para vehículos y estación de lavado de coches en la parcela descrita.

Por lo tanto se trata de establecer las condiciones urbanísticas para la ubicación de la actividad en la parcela, con el fin de obtener el permiso municipal para su construcción. Todo ello teniendo en cuenta que una vez que se obtenga el visto bueno para la ubicación en esta parcela se deberá redactar un Proyecto de Ejecución, actividad y demás trámites necesarios.

1.4 Descripción de la actividad

Según Real Decreto 1523/1999, de 1 de Octubre, por el que se modifica el Reglamento de Instalaciones petrolíferas aprobado por Real Decreto 2085/1994 de 20 de Octubre y la instalación técnica complementaria MI-IP 04, la actividad a desarrollar será la de: INSTALACIÓN PARA SUMINISTRO DE CARBURANTES Y COMBUSTIBLES LÍQUIDOS Y ESTACIÓN DE LAVADO DE COCHES.

La Instalación se proyecta para las siguientes actividades:

- Repostaje de combustible para vehículos con dos surtidores con 4 mangueras (dos en cada lado) para solo 2 productos: Gasolina Sin Plomo 95 y Gasóleo A.
- Lavado exterior de vehículos. Dispondrá de dos Boxes de lavado a presión

- Lavado interior de vehículos. Dispondrá de dos aspiradores industriales
- Suministro de aire-agua para vehículos.

1.5 Legislación aplicable

- Real Decreto 2296/1981, de 3 de agosto, sobre señalización de carreteras, aeropuertos, estaciones ferroviarias, de autobuses-y marítimas y servicios públicos de interés general en el ámbito territorial de las Comunidades Autónomas
- Real Decreto 2102/1996, de 20 de septiembre sobre el control de emisiones de compuestos orgánicos volátiles (COV) resultantes de almacenamiento y distribución de gasolina desde las terminales a las estaciones de servicio (BOE 26 octubre)
- Resolución de 2 de julio de 1999 de la Dirección General de Industria Energía y Minas relativas a las condiciones que deben cumplir las instalaciones eléctricas en las estaciones de servicio y unidades de suministro (BOCM 22 Julio).
- Real Decreto 2201/1995 de 28 de Diciembre, por el que se aprueba la instrucción Complementaria Técnica MI-IP 04 "Instalaciones fijas para la distribución al por menor de Carburantes y combustibles petrolíferos en estaciones de venta al público" Real Decreto 2085/1994 de 20 de Octubre, por el que aprueba el Reglamento de Instalaciones Petrolíferas
- Real Decreto 1523/1999 de 1 de Octubre, por el que se modifica el Reglamento de Instalaciones petrolíferas aprobado por Real Decreto 2085/1994 de 20 de Octubre y la instalación técnica complementaria MI-IP 04. Entre los que cabe destacar para este Plan especial los siguientes apartados:
- Propuesta de criterios para la autorización del uso de abastecimiento de combustible en parcela privada con ordenanza de actividad económica "AE1 a AE4" del vigente PGOU, de 18 de Diciembre de 2012.
- Ley 2/2002, de 19 de Junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid. La actividad "Instalaciones para el suministro de carburantes o combustibles a vehículos" se encuentra clasificada en el apartado 50 del Anexo 3 de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental: Proyectos y actividades de obligado sometimiento a Evaluación de Impacto Ambiental en la Comunidad de Madrid, por lo que serán de aplicación los artículos del Capítulo III – Evaluación de impacto ambiental abreviada.

1.6 Condiciones generales

La Ordenanza ZU-AE2 que regula las zonas industriales procedentes de Planes Parciales ejecutados en desarrollo del Plan General revisado, como es el caso del Polígono Industrial al que pertenece la parcela (PAU-2 LAS NIEVES), establece que el uso predominante en él es:

- Industria talleres y almacenes
 - Pequeña industria, talleres y almacenes
 - Industria media y almacenes
 - Industria logística
- Terciario productivo excepto Despachos profesionales (PT-1) y Oficinas unitarias. Bancos. Cajas (PT-2)

Y entre los usos compatibles en edificio exclusivo encontramos en el apartado 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-lofts).*
- *Comercio Industrial.*
- *Abastecimiento de combustibles previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal.*

Por lo tanto, la ordenanza que regula la actividad será la **Ordenanza ZU-ES** que regula la edificación en zonas de uso exclusivo Estación de Servicio, y en las Estaciones de Servicio cuando sean admisibles en zonas con otro uso predominante.

1.7 Condiciones Urbanísticas

Determinaciones estructurantes	Normativa: ZU-ES	Proyecto
Uso global del Área homogénea (productivo)	No se establece	-
El uso genérico que deberá consumir al menos el 70% de la edificabilidad de la manzana	Productivo	>70% Cumple
Edificabilidad y forma de computarla	300 m ² o la resultante de aplicar a la superficie neta una edificabilidad de 0,3 m ² /m ² sobre la parcela inicial si fuese mayor.	0,25 m ² /m ² Cumple
Determinaciones del Catálogo referidas a los edificios con protección integral y estructural	No procede	-
Determinaciones de estructura urbana que concretan el modelo territorial en Suelo Urbano	No procede	-
Determinaciones pormenorizadas	Normativa: ZU-ES	Proyecto
Alineaciones	Serán definidas en el Proyecto de Obra o, en su caso, el Estudio de Detalle, respetando como mínimas las secciones viarias previstas en el Plan General	Se mantiene. Ver planos
Altura máxima	1 planta (8 m) permitiéndose superar dicha altura para poste de señalización y soluciones compositivas de la Estación de Servicio	Se mantiene
Fachada mínima	No se establece	-
Fondo máximo	No se establece	-
Ocupación máxima	60% computando como ocupación la zona cubierta con marquesinas situadas sobre surtidores y servicios	Se mantiene
Parcela mínima	1000 m ²	820 m ²
Retranqueos	La edificación deberá situarse a una distancia mínima de 10 metros de la calzada actual de las vías a que dé frente	Se mantiene
Usos pormenorizados admisibles en el 30% que pueden no ser materializados en el uso genérico	No se establece	-

Ubicación de la edificación	Para la ubicación de la edificación, accesos a la Estación de Servicio, colocación de los talleres automóviles, lavado y engrase, etc... deberá redactarse un anteproyecto de ordenación de la parcela que deberá aprobarse por la Comisión de Gobierno			Ver planos
Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo	Normativa: ZU-ES			Proyecto
a) Uso genérico		Productivo		Se mantiene
b.1) Predominante		Abastecimiento de combustible		Se mantiene
	b.2.1) Del uso genérico Abastecimiento y consumo	Pequeño y mediano comercio.- Pequeña instalación de alimentación y complementos de superficie máxima 200 m ²		Se mantiene
b) Usos pormenorizados	b.2) Compatibles	b.2.2) Del uso genérico Productivo	Industria, talleres y almacenes.- Talleres de reparación de vehículos, lavado y engrase Terciario productivo, servicios.- Oficinas al servicio de la instalación con un máximo de 100 m ²	Se mantiene
		b.2.3) Del uso genérico Red viaria	Aparcamientos. Deberá reservarse un mínimo de 2 plazas de aparcamiento por surtidor	Se mantiene

Otras condiciones marcadas por la propuesta de criterios para la autorización del uso de abastecimiento de combustible en parcela privada con ordenanza de actividad económica "AE1 a AE4" del vigente PGOUm, de 18 de Diciembre de 2012:

Caso	Documentación	Requisitos	Proyecto
Unidad de Suministro	No se establece	-	-
Estación de Servicio de nueva planta como uso principal del solar	Plan Especial	Estudio de compatibilidad funcional con los usos del entorno. Estudio del tráfico Estudio acústico Análisis de las consecuencias sociales del cambio de uso Uso principal de actividad relacionada con el automóvil 1 surtidor /800 m ² y máximo 2 surtidores por parcela El acceso no se realizará por viales generales según PGOU	Procede
Estación de Servicio incluida en un solar ya edificado y con licencia de actividad vigente con carácter complementario del uso existente	Estudio de viabilidad	Garantizar espacio suficiente para una cola de 3 vehículos en espera de 20 m. lineales dentro de la parcela La zona de descarga será de 16 x 5 m en el interior de la parcela con la boca de carga de depósito incluidas Altura edificación sobre rasante < 4,5 m.	NO procede

Altura de la marquesina > 2,5 m
Retranqueo a linderos >3 m
Retranqueo a fachadas > 5 m
Aseo público con WC y un lavabo por sexo
Paso de camiones de bomberos > 3 m.

1.8 Justificación de la propuesta. Compatibilidad funcional con los usos del entorno

Para nadie es desconocida la importancia que tienen los combustibles derivados del petróleo en la vida diaria de las personas; las gasolineras y en los últimos años el diesel se han vuelto esenciales y necesarios para la realización de las actividades cotidianas de los individuos que poseen un vehículo. Los combustibles permiten eficientar las tareas de todas aquellas personas que tienen alguna máquina o herramienta que utiliza gasolina, éste líquido es de vital importancia; es por ello que para mucha gente que no tiene una gasolinera cerca de su comunidad, no les importan las distancias que tengan que recorrer para suministrarse de combustible.

La parcela se ubica en una zona con gran actividad industrial, con una enorme afluencia de vehículos y su emplazamiento en un cruce de viales facilita el uso de esta parcela como Unidad de suministro.

El uso de establecimiento de venta de combustibles es por tanto, perfectamente compatible con la actividad desarrollada en el polígono.

1.9 Estudio del tráfico

El objetivo del presente estudio es evaluar el impacto de tráfico producido por las actividades previstas en este documento sobre el viario básico del entorno, y contrastar la capacidad y suficiencia de los accesos de conexión con dicho viario y, en su caso, proponer las modificaciones necesarias para asegurar su viabilidad.

El acceso a la instalación se produce a través de la Calle Puerto Navacerrada que cuenta con un carril para cada sentido y la salida por la Avenida de las Nieves que tiene dos carriles para cada sentido separados por zonas verdes.

La entrada se realizará desde cualquiera de los dos carriles de la Calle Puerto Navacerrada. La intensidad de tráfico de este vial es baja por lo que no habrá interrupciones del tráfico importantes en ninguno de los 2 sentidos.

La salida se producirá a través de los carriles con dirección Sur de la Avenida de las Nieves, incorporándose el vehículo a uno de los dos carriles por lo que no habrá ninguna interrupción de tráfico.

Durante la construcción, el paso de maquinaria de obra, de camiones de materiales o de residuos, afecta negativamente a la red viaria existente, que deberá absorber ese incremento producido en el tráfico.

Durante la fase de explotación para la instalación la entrada y salida de vehículos podría incidir puntualmente en la fluidez de tráfico de la red viaria porque puede llegar a ralentizarlo en algunos momentos. Asimismo, puede aumentar ligeramente el tráfico, pero este es un impacto difícil de valorar, ya

que los usuarios de las instalaciones serán fundamentalmente trabajadores del polígono o conductores que ya circulan habitualmente por estas calles.

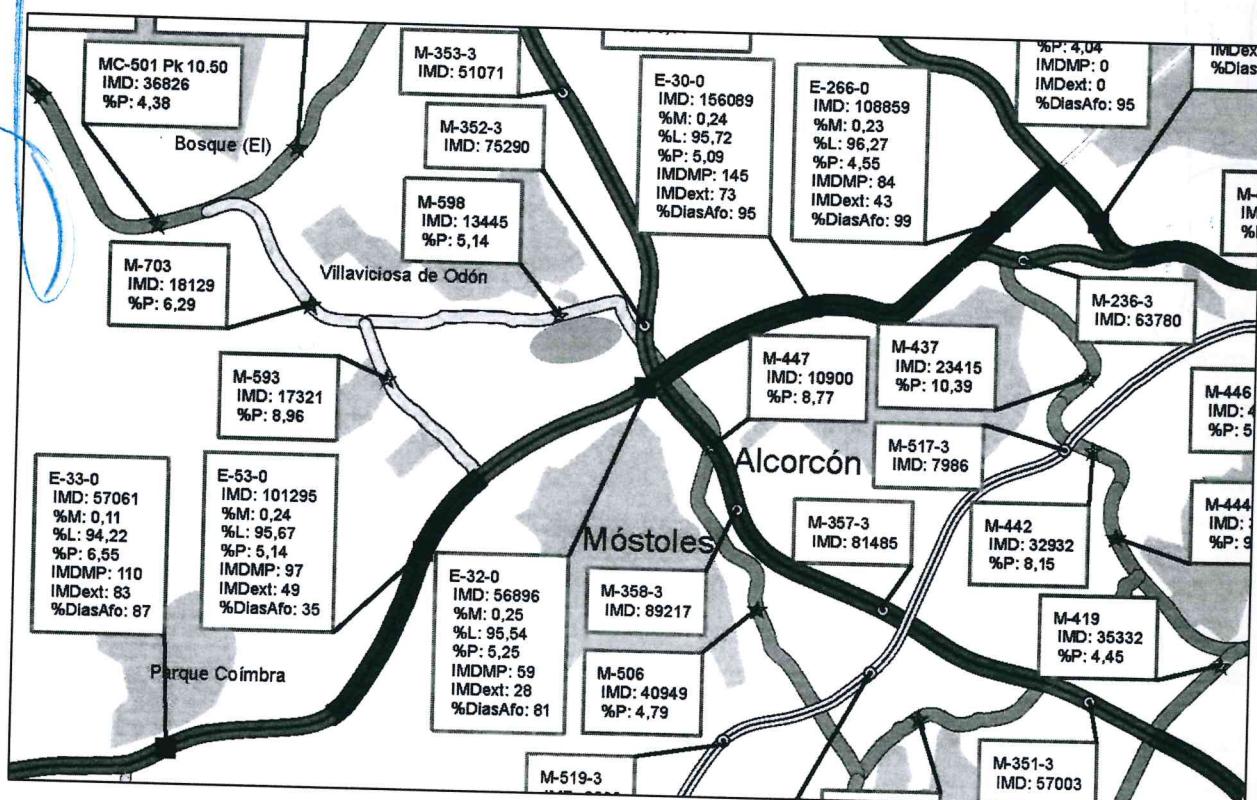
En el interior de la parcela, los surtidores se ubican lo más cerca posible de la salida, dejando espacio libre suficiente para una cola de 3 vehículos aproximadamente por cada lado de los surtidores, en total, dentro de la parcela, pueden estar en espera para repostar hasta 6 vehículos. A esto hay que añadir las 4 plazas de aparcamiento obligatorias según la Ordenanza municipal.

Se entiende que la existencia de 2 surtidores, en lugar de uno solo, favorece el tránsito de vehículos dentro de la instalación, y los tiempos de espera y cantidad de vehículos se reducirán a la mitad ya que el número de usuarios será el mismo independientemente del número de surtidores que disponga la instalación. Por lo tanto se reduce en gran medida la posibilidad de que surjan vehículos en espera en el exterior de la parcela que interrumpan el tráfico.

En conclusión, se considera que el impacto sobre la red viaria será COMPATIBLE en la fase de construcción y MODERADO en la fase de explotación.

1.9.1 Estaciones de aforo

En las proximidades del ámbito de actuación se encuentran varias estaciones de aforo:



Mapa de tráfico obtenido de las estaciones de aforo del año 2013. Ministerio de fomento

- Polígono Industrial las Nieves

MAPA DE TRÁFICO

MADRID_AMPLI 2013

INTENSIDAD MEDIA DIARIA DE TRÁFICO (IMD)

(Vehículos / día)

Sin datos	
de 0 a 1.000	de 5.001 a 20.000
de 1.001 a 2.000	de 20.001 a 50.000
de 2.001 a 5.000	de 50.001 a 80.000
de 5.001 a 10.000	de 80.001 a 100.000
de 10.001 a 15.000	mas de 100.000

ESTACIONES DE AFORO

ESTADO CCAA DIPUTACIONES

- * 0 - PERMANENTE
- * 5 - SEMIPERMANENTE
- * 1 - PRIMARIA
- * 2 - SECUNDARIA
- * 3 - CORRIERA
- * 8 - AUTOPISTA PEAJE

Las estaciones son las siguientes:

- Estación E-32-0. Estación primaria nº 32 perteneciente a la Red de Carreteras del Estado, ubicada en el kilómetro 15,87 de la A-5
- Estación M-352-3. Estación de cobertura de Madrid ubicada en la M-50 a su paso por Villaviciosa de Odón
- Estación M-598. Estación primaria nº 598 de la Red prioritaria autonómica de Madrid, ubicada en la M-506

Estación	2011	2012	2013
E-32-0	59.820	58.080	56.896
M-352-3	43.350	41.936	75.290
M-598	35.645	32.277	13.445

Se puede observar una clara tendencia descendente tanto en la A-5 como en la M-506 que es la vía que da acceso directo al polígono, aunque ocurre lo contrario en la M-50 que del año 2012 al 2013 aumenta a casi el doble de vehículos.

1.9.2 Generación de viajes

No obstante, a pesar de estos datos y dada la ubicación del polígono entre estos 3 viales, se estima que el tráfico que circula por los viales interiores del polígono es el que genera la propia actividad del polígono.

Además se estima también que solo un 5% de los viajes con destino a la nueva actividad objeto de este Plan Especial tiene dicho destino como exclusivo, es decir, el 95% restante acuden al polígono por otro motivo y además también acceden al establecimiento.

1.9.3 Conclusión

El establecimiento objeto de este Plan Especial dará servicio mayoritariamente a los usuarios habituales del polígono industrial en el que se encuentra ubicado, siendo una minoría cuantitativamente despreciable los vehículos que, circulando por los viales del entorno, se desplazan exclusivamente a repostar en esta instalación ya que, además, existen otras áreas de venta de combustible similares en las inmediaciones de dichos viales.

Por esta razón el incremento del Índice medio diario (IMD) del ámbito del polígono se verá afectado de manera insignificante.

1.10 Estudio acústico

1.10.1 Actividad

Durante la fase de funcionamiento se estima que los niveles sonoros no sobrepasen los límites de emisión al ubicarse la unidad de suministro en zona industrial estando en próxima una vías terrestres, por tanto, la emisión de ruidos originados por la instalación de esta actividad puede considerarse mínima.

Normativa.

El RD 1367/2007 establece los objetivos de calidad acústica en función del área acústica en la Comunidad de Madrid. Por su parte, el ámbito municipal queda recogido por la Ordenanza Municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación acústica de Móstoles:

La Propuesta de Zonificación Acústica establece que la parcela de estudio se encuentra en un área de sensibilidad acústica Tipo IV: Área Ruidosa, por localizarse en un polígono industrial.

Nivel de ruido máximo admisible en el ambiente exterior

La ordenanza municipal para la prevención del ruido de Móstoles, distingue:

- a) Ambiente exterior
- b) Ambiente interior

Dado que la actividad se localiza en un polígono industrial donde las parcelas colindantes comparten el mismo uso que nuestra actividad, no se contempla ninguna afección importante de molestias por ruidos al interior de locales colindantes.

La instalación se compone de las pistas de repostaje, los boxes de lavado y los puntos de aspirado.

La instalación se sitúa en una parcela con viario en tres de sus frentes. El entorno de dicha parcela es zona industrial sin viviendas en las proximidades.

Las fuentes de ruido procedentes de la actividad las podemos clasificar en:

- Inmisión sonora en el ambiente exterior producida por el tráfico rodado,

En lo referente al ruido generado por el tráfico de vehículos, se definen las siguientes emisiones máximas de un vehículo en posición de parada:

- Motor 78 dB(A)
- Tubo de escape 85 dB(A)

En cuanto al ruido de los vehículos circulando, se toman en consideración los siguientes valores:

- Vehículo ligero a 1000 rpm: 70 dB(A)
- Vehículo pesado) y ciertas motocicletas: 90 dB(A)

Se considera que el ruido generado por los vehículos esperando a repostar está muy por debajo del ruido generado por los vehículos en movimiento en la propia unidad de suministro como en las inmediaciones, al encontrarse la actividad rodeada de viales de circulación.

Se estima un nivel de inmisión acústica del tráfico rodado que realiza las operaciones de suministro de 70 dB(A).

El nivel de presión sonora en el borde de la unidad de suministro se calcula en función de la distancia del foco emisor (vehículos repostando) según la siguiente fórmula:

$$L_p = L_w - 10 \log (4 \times 3,14 \times r^2)$$

L_p = Nivel de presión acústica a distancia de la fuente dB(A)

L_w = Nivel de potencia acústica de la fuente dB(A)

r = Distancia de la fuente. Consideramos el caso más desfavorable en el que la fuente emisora está a 10 m del límite de parcela

$$L_p = 70 - 10 \log (4 \times 3,14 \times 100) = 39,01 \text{ dB(A)} < 65 \text{ dB(A)}, \text{ valor inferior al permitido en horario nocturno.}$$

■ Inmisión sonora en el ambiente exterior producida por el sistema de información automatizada del surtidor.

El servicio automatizado de información de los aparatos surtidores se puede considerar con un nivel sonoro de 60 dB(A).

Al igual que para el caso del tráfico rodado, calcularemos el nivel de presión sonora en el borde de la

Estación en función de la distancia del foco emisor según la siguiente fórmula:

$$L_p = L_w - 10 \log (4 \times 3,14 \times r^2)$$

L_p = Nivel de presión acústica a distancia de la fuente dB(A)

L_w = Nivel de potencia acústica de la fuente dB(A)

r = Distancia de la fuente.

Para el caso de megafonía, consideramos el caso más desfavorable en el que la fuente emisora (el aparato surtidor) está a 10 m del límite de parcela.

$$L_p = 60 - 10 \log (4 \times 3,14 \times 100) = 36,9 \text{ dB(A)} < 65 \text{ dB(A)}, \text{ valor inferior al permitido en horario nocturno y diurno.}$$

■ Inmisión sonora en el ambiente exterior producida por la unidad de lavado y aspirado

En lo referente al ruido generado por la central de lavado y aspirado en el momento de arranque es:

- Lavado 85 dB(A)

- Aspirado 90 dB(A)

El nivel de presión sonora en el borde de la unidad de suministro se calcula en función de la distancia del foco emisor según la siguiente fórmula:

$$L_p = L_w - 10 \log (4 \times 3,14 \times r^2)$$

L_p = Nivel de presión acústica a distancia de la fuente dB(A)

L_w = Nivel de potencia acústica de la fuente dB(A)

r = Distancia de la fuente. Consideramos el caso más desfavorable en el que la fuente emisora está a 10 m del límite de parcela

$$L_p = 90 - 10 \log (4 \times 3,14 \times 100) = 59,01 \text{ dB(A)} < 65 \text{ dB(A)}, \text{ valor inferior al permitido en horario nocturno.}$$

■ Inmisión sonora en el ambiente exterior producida por la actividad.

A efectos de la presente Ley, se entiende por ruido producido por la actividad el que proviene de las máquinas, las instalaciones, etc.

Los únicos focos emisores de ruido en los surtidores de combustible son los motores de las bombas de aspiración de combustible. Así mismo, cabe destacar que la estructura del aparato surtidor y los paneles exteriores son de acero galvanizado a prueba de corrosión, por lo que se mitiga dicho nivel sonoro.

Suponiendo que los surtidores estén funcionando simultáneamente, el valor resultante será:

■ Nivel de emisión de ruido de 2 surtidores: 12 dBA. Nivel sonoro insignificante.

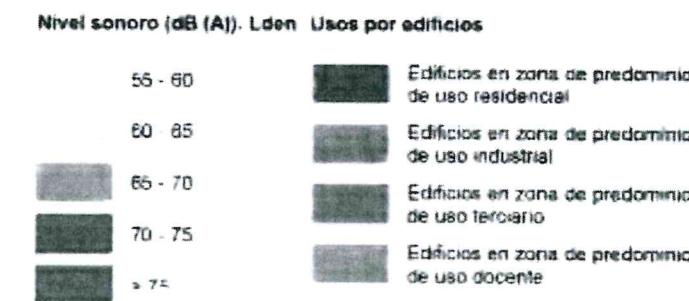
En cualquier caso, los niveles de ruido expuestos sufrirán una atenuación por distancia gracias a la disipación de las ondas acústicas en el medio exterior de manera que la posible afección a las parcelas colindantes se verá reducida considerablemente para poder cumplir los límites marcados por la regulación vigente, considerando prácticamente inexistente la afección a viviendas cercanas.

1.10.2 Tráfico

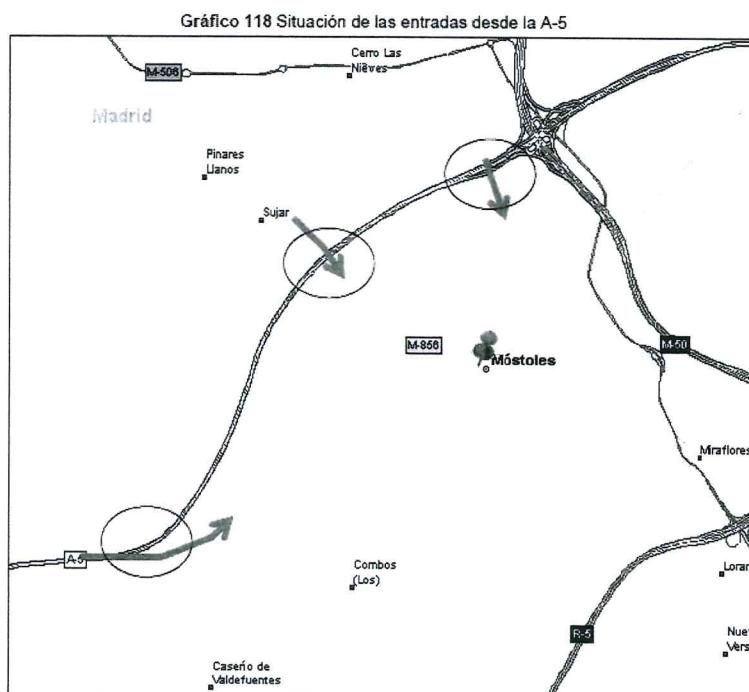
Tal y como se ha plasmado en apartados anteriores, los niveles de emisión acústicas por la implantación de la nueva actividad no afectarán a los niveles actuales.



Mapa niveles sonoros tráfico rodado. Mapa de Ruido Estratégico de Móstoles. Diciembre 2012

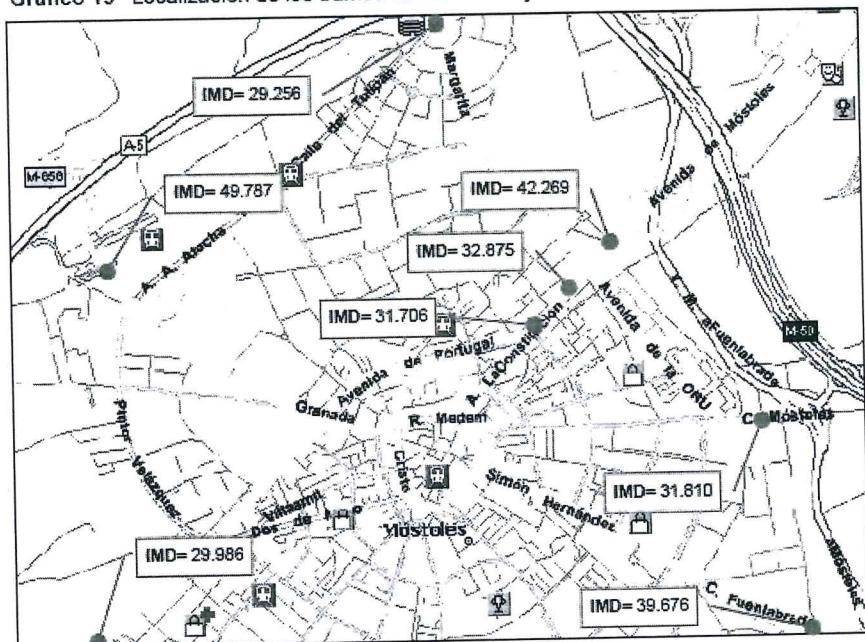


Leyenda. Mapa niveles sonoros tráfico rodado. Mapa de Ruido Estratégico de Móstoles. Diciembre 2012



Situación de entradas A5. Estudio de Movilidad de Móstoles. Ajeno a la ubicación de la actividad.

Gráfico 13 Localización de los tramos de vía con mayor intensidad de tráfico del municipio



Vías con mayor intensidad de tráfico. Estudio de Movilidad de Móstoles. Ajeno a la ubicación de la actividad.

Teniendo en cuenta lo anterior así como la previsión de ventas de 450.000 litros/anuales; Cuya estimación en vehículos es de 9000 vehículos/anuales, lo cual equivale a un valor medio de 25 vehículos/diarios y que el horario de funcionamiento de la actividad será de 24 horas/día, concluimos que no se producirá un aumento apreciable de los niveles acústicos existentes actualmente.

1.11 Análisis de las consecuencias sociales del cambio de uso

La instalación de un punto de venta de combustible y lavado de vehículo en el polígono industrial favorecerá a todos los trabajadores y usuarios de la zona que actualmente deben repostar en otras estaciones de servicio, lo que produce que se haga mayor número de desplazamientos tanto en esta zona como en las del entorno.

Además, la existencia de esta instalación puede convertir la zona atractiva para otras empresas que, por su actividad económica, dispongan de flota de vehículos y necesiten un lugar cercano donde repostar y lavarlos, por lo que se pueden generar nuevos puestos de trabajo en el ámbito del polígono.

1.12 Descripción de las actuaciones.

Además de las actuaciones propias de la actividad a desarrollar dentro de la parcela se deberán realizar los ajustes necesarios en la vía pública para asegurar y facilitar el acceso de los vehículos al interior de la parcela.

Para ello será necesario interrumpir los acerados colindantes a la parcela, tanto de la Avenida de las Nieves (acceso) como de la Calle Puerto de Navacerrada (salida), y eliminar los espacios de aparcamiento público

existentes para crear el acceso y la salida de vehículos de forma que el impacto sobre la circulación de vehículos y peatones sea el menor posible

Se instalará un Monoposte de expedición de carburantes previa concesión administrativa y acuerdo de la Comisión de Gobierno. Y se diseñará toda la señalización, tanto vertical como horizontal pertinente para la correcta organización del tráfico de vehículos según se indica en los planos.

Las señales verticales, postes de iluminación, semáforos o cualesquiera otros elementos verticales de señalización se situarán de manera que no entorpezcan la circulación peatonal, por lo que no se pondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones. Se dispondrán en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 0,90 m.

1.13 Consideraciones generales de urbanización

El proyecto de la instalación incluirá la urbanización completa de los accesos.

Se dispondrá de una pendiente del pavimento hacia el interior de la parcela de tal forma que un eventual derrame de cualquier líquido nunca pueda discurrir por el exterior de la parcela.

Se cuidará de forma específica las características de diseño de la marquesina, primando sus características de esbeltez, ligereza, funcionalidad, y encaje en función del paisaje y medio urbano próximo.

Se deberán urbanizar los espacios libres en torno a la Unidad de Suministro.

1.14 Reglamento de calificación ambiental de la comunidad Autónoma.

La actividad “Instalaciones para el suministro de carburantes o combustibles a vehículos” se encuentra clasificada en el apartado 50 del Anexo 3 de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental: Proyectos y actividades de obligado sometimiento a Evaluación de Impacto Ambiental en la Comunidad de Madrid, por lo que serán de aplicación los artículos del Capítulo III – Evaluación de impacto ambiental abreviada.

Con respecto a las concreciones del propio funcionamiento industrial de la Unidad de suministro y consiguientemente de las características de la propia instalación (tipos de aparatos, medidas correctoras, etc.) es materia específica del proyecto de instalación. Dicho proyecto deberá tramitarse para la apertura del establecimiento según determina la Ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En cuanto a las derivadas de las propias características del emplazamiento y naturaleza del terreno en que se sitúa, si son objeto de consideración del presente Plan Especial.

Se ha de argumentar al respecto:

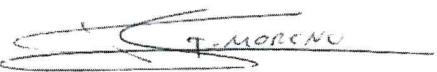
- El solar no está afectado por ningún tipo de protección medioambiental, ni se encuentra en su interior plantación de arbolado alguno.
- Corresponde por consiguiente en este Plan Especial establecer únicamente que la Unidad de suministro estará sometida a la legislación propia del tipo de industria de que se trata.

1.15 Circulación interior y exterior

En este caso, se proyectan dos accesos, uno con entrada, y otro con salida, ambos con una anchura superior a los 10 m y ubicados en calles diferentes. Se justifica un ancho mayor de 8 metros porque la unidad de suministro se ejecuta principalmente para camiones, que son los que acceden al recinto de Las Nieves, y dichos vehículos necesitan mayor margen de maniobra que los automóviles.

La salida se regulará con un STOP y una señalización de dirección obligatoria.

En Móstoles, a 10 de Junio de 2015



El técnico:

Tomás Moreno Serrano
Ingeniero Industrial. Nº de colegiado: 16.235 (COIIM)



El promotor:

Carmen Luján Torres
Administradores mancomunados de Olanca Las Nieves S.L.



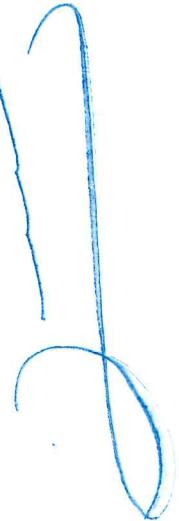
Víctor García Martín

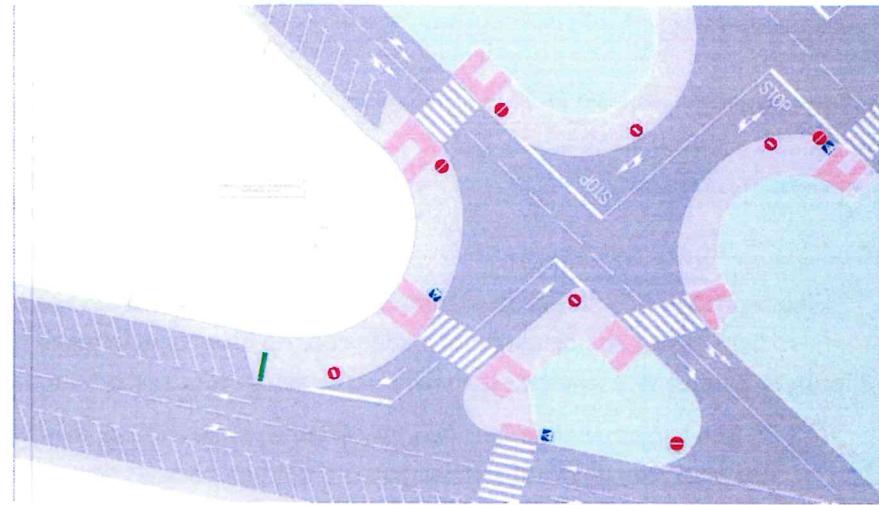
NOMBRE	Firmado digitalmente
MORENO	por NOMBRE MORENO
SERRANO	SERRANO TOMAS - NIF
TOMAS - NIF	71218449F
71218449F	Fecha: 2016.03.01
	12:42:59 +01'00'

II. Planos

2 Planos

- 2.1 Situación y emplazamiento**
- 2.2 Estado actual**
- 2.3 Estado reformado – Plano de Ordenación, Circulaciones exteriores y señalización**
- 2.4 Estado reformado – Distribución, cotas, pavimentos y circulaciones interiores**





TÍTULO Anexo 1º Plan especial de control de usos para la implantación de la actividad de comercio al por menor de carburante y combustible en la Avda. de las Nieves.

PROMOTOR OLANCA LAS NIEVES S.L.

LOCALIDAD	MÓSTOLES
PROVINCIA	MADRID

AUTOR	TOMÁS MORENO SERRANO
Nº COLEGIADO	INGENIERO INDUSTRIAL Nº 16.235 (C.O.I.I.M.)



CÓDIGO 60014 **FECHA** FEBRERO 2016

www.ecomac-estudio.com Tlfno: 655 908 554

Contenido

1	Anexo 1º al Plan Especial para implantación de una Unidad de Suministro.....	2
1.1	Objeto.....	2
1.2	Cumplimiento del RD 9/2005	2
1.3	Descripción de las instalaciones	2
1.4	Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre.....	3
1.5	Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de Octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.....	3
1.6	Conclusiones.....	4
1.7	Anexos	5
1.7.1	Anexo 1º Propuesta de resolución sobre admisión a trámite de la solicitud y aprobación inicial del documento del plan especial de control de usos para la implantación de la actividad de comercio al por menor de carburantes y combustibles en la Avda. de las Nieves, 5. Móstoles. Madrid.	5
1.7.2	Anexo 2º Contestación de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio. Informe en relación con el plan especial de control de usos para para la implantación de la actividad de comercio al por menor de carburantes y combustibles en la Avda. de las Nieves, 5. Móstoles. Madrid	6

1 Anexo 1º al Plan Especial para implantación de una Unidad de Suministro**1.1 Objeto**

Se redacta el presente Anexo 1º, tras la notificación con número de referencia:

10-UB2-00123.4/2015

SIA 15/113

Emitida por la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, se redacta el presente Anexo 2º al Plan Especial con el fin de complementar el Plan Especial para la implantación de la Unidad de Suministro en el Polígono Industrial "Las Nieves" en el t.m. de Móstoles (Madrid).

Teniendo en cuenta que la Aprobación inicial del Plan Especial consta de los siguientes datos:

Expediente: U/005/PLA/2015/02 (P02/2015)

Asunto: Admisión a trámite de la solicitud y Aprobación Inicial del documento para la implantación de la actividad de comercio al por menor de carburante y combustible en la Avda. de las Nieves nº 5. Móstoles. Madrid.

Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 19 de Mayo de 2015.

1.2 Cumplimiento del RD 9/2005

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 suelo contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

1.3 Descripción de las instalaciones

Según Real Decreto 220/1995 por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria MI-IP-04 una **Unidad de Suministro (US)** es aquella instalación destinada a la venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes que distribuya menos de tres productos diferentes de gasolinas y gasóleos de automoción.

La Unidad de Suministro se proyecta para las siguientes actividades:

- Repostaje de combustible para vehículos con dos surtidores con 4 mangueras (dos en cada lado) para solo 2 productos: **Gasolina Sin Plomo 95 y Gasóleo A (< 3 productos diferentes)**
- Lavado exterior de vehículos. Dispondrá de dos Boxes de lavado a presión
- Lavado interior de vehículos. Dispondrá de dos aspiradores industriales
- Suministro de aire-agua para vehículos.

Descripción de los elementos en la unidad de suministro:

Marquesina: se dispondrá de una marquesina, situada sobre las unidades de servicio, de forma tal que protejan a los usuarios de las inclemencias del tiempo. La marquesina dispondrá de pilares de apoyo próximas a las isletas y tendrá una superficie de 158 m².

Todas las instalaciones y elementos de la unidad de suministro se ubicarán en la zona cubierta por la marquesina.

Aparatos surtidores: se instalarán **dos aparatos surtidores**. Los cuales poseen dos mangueras en cada una de sus caras. Llevan incorporado un terminal de pago, para el pago exclusivo con tarjeta, y el sistema de extinción automático contra incendios. Se suministran **dos únicos productos combustibles: gasóleo A y gasolina sin plomo 95**.

Depósito de almacenamiento: la unidad de suministro está dotada de un tanque enterrado con un volumen total de 60.000 litros, compartimentado en dos volúmenes, uno de 45.000 litros para almacenar gasóleo A y otro 15.000 litros para almacenar gasolina sin plomo 95. La densidad media de la gasolina es de 680g/l y la del gasóleo 850g/l. Con estos datos, calculamos la capacidad de almacenaje máxima de la actividad:

- Compartimento 1: 45.000 l de gasóleo A
- Compartimento 2: 15.000 l de gasolina sin plomo 95

No existiendo depósito aéreo de GLP

1.4 Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre

La zonificación acústica es la establecida en el artículo 5 del Real Decreto 136712007, de 19 de octubre, con el Tipo de área acústica "b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial".

Es de aplicación el artículo 14.1.a) y b) del Real Decreto 136712007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 3712003, de 17 de noviembre, del Ruido:

Adoptando todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica para que no se supere ningún valor límite aplicable Y en todo caso, aplicando las medidas preventivas o correctoras específicas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica establecidos en el Real Decreto 136712007 que desarrolla la Ley 3712003, del ruido.

1.5 Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de Octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

En el caso de que se produjeran variaciones en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras, se estará a lo señalado en el artículo 7 del Decreto 170 /1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

1.6 Conclusiones

Mediante el presente Anexo, se complementa y/o modifica la documentación existente en el Expediente para la aprobación, por los Servicios Técnicos de Urbanismo del Exmo. Ayo. de Móstoles, del Plan Especial para la ejecución de una instalación de venta al por menor de combustibles.

Dicho lo anterior, quedando a disposición de los Servicios Técnicos y esperando que el mismo surta los efectos oportunos, firmo el presente documento;

En Móstoles, a 9 de Febrero de 2016

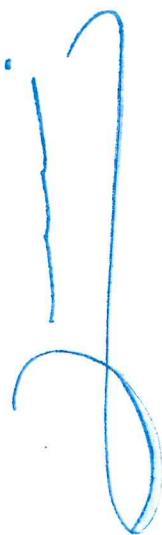


Tomás Moreno Serrano
Ingeniero Industrial. Col.COIIM 16235
ECOMAC-ESTUDIO S.C.

ecomac,
ESTUDIO DE INGENIERIA SOSTENIBLE
www.ecomac-estudio.com

1.7 Anexos

- 1.7.1 Anexo 1º Propuesta de resolución sobre admisión a trámite de la solicitud y aprobación inicial del documento del plan especial de control de usos para la implantación de la actividad de comercio al por menor de carburantes y combustibles en la Avda. de las Nieves, 5. Móstoles. Madrid



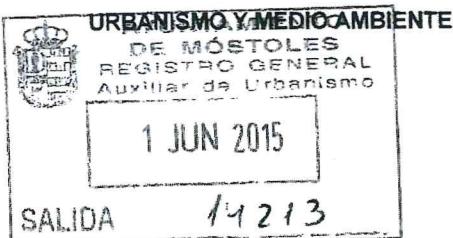


Ayuntamiento de Móstoles

SECRETARIA GENERAL

mh

NOTIFICACIÓN



OLANCA LAS NIEVES, S.L. (Representado por Dª.
Nuria Hoya Sanmartín)

Por la presente le comunico que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 19 de mayo de 2015 adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

"18/ 378.- **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN SOBRE ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA SOLICITUD Y APROBACIÓN INICIAL DEL DOCUMENTO DEL PLAN ESPECIAL DE CONTROL DE USOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE COMERCIO AL POR MENOR DE CARBURANTES Y COMBUSTIBLES EN LA AV DE LAS NIEVES, 5. MÓSTOLES. EXPTE. U/005/PLA/2015/02. (P02/2015).**

Vista la propuesta de resolución formulada por el Coordinador General de Urbanismo y el Director del Departamento de Planeamiento y Gestión y elevada por el Concejal Delegado de Urbanismo y Medio Ambiente, así como las adiciones incorporadas en su caso, por la Junta de Gobierno Local, se transcribe literalmente la propuesta resultante:

"Una vez tramitado el expediente de referencia, el Director del Departamento de Planeamiento y Gestión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, formula la siguiente Propuesta de Resolución del mismo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 225 d) en relación a los artículos 92 y 143 del Reglamento Orgánico Municipal aprobado por el Pleno en sesión de 31 de marzo de 2005 (BOCM de 29.04.05)

Expediente: U/005/PLA/2015/02 (P02/2015)
Asunto: Admisión a trámite de la solicitud y Aprobación Inicial del documento del Plan Especial de control de usos para la implantación de la actividad de comercio al por menor de carburante y combustible en la avenida de las Nieves Nº 5. Móstoles Madrid
Interesado: Doña Nuria Hoya Sanmartín, en representación de Olanca las Nieves SL.
Procedimiento: Aprobación de Plan Especial
Fecha de iniciación: 18 de marzo de 2015

Examinado el procedimiento iniciado por Doña Nuria Hoya Sanmartín, en representación de Olanca las Nieves SL, referente al asunto indicado, se han apreciado los **Hechos** que figuran a continuación:

Primero: Con fecha 18 de marzo de 2015, se presentó por el interesado el documento de Plan Especial redactado por el ingeniero industrial Don Tomás Moreno Serrano, colegiado número 16235 (COIIM), del Ilustre Colegio de Ingenieros Técnicos Industriales de Madrid. Se presenta sin visado por colegio técnico profesional y sin firmar por la propiedad. El Plan Especial objeto de este expediente consta de los siguientes documentos: Memoria, Planos, Ordenanzas y Normas y Estudio Económico Financiero.

Segundo:

El ámbito se corresponde con la parcela situada en la avenida de las Nieves número 5. Referencia catastral 5171634VK2657S0001TP. Se corresponde con la finca nº 14566 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Móstoles. Tiene una superficie de 820 m² de suelo. Es propiedad de OLANCA LAS NIEVES S.L. según copia aportada de la escritura de compraventa otorgada por PROMOCIONES MIJARES S.L. a favor de OLANCA LAS NIEVES S.L. No se aporta Nota Simple actualizada del Registro de la Propiedad de la parcela.

Objeto y Justificación. El Plan General vigente califica la parcela de suelo urbano consolidado con la Ordenanza ZU-AE-2. Esta ordenanza permite como uso compatible en edificio exclusivo del uso genérico productivo el uso de Abastecimiento de combustibles previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal.

El Plan General contempla, así mismo, la Ordenanza ZU-ES que tiene por objeto la regulación de la edificación en zonas de uso exclusivo Estación de Servicio, y en las Estaciones de Servicio cuando sean admisibles en zonas con otro uso predominante. Como es el caso que nos ocupa de la parcela de la avenida de las Nieves número 5. Y Por tanto serán de aplicación las determinaciones establecidas por dicha Ordenanza.

El objeto del Plan Especial es la autorización de la implantación del uso abastecimiento de combustibles, atendiendo lo especificado por las ordenanzas ZU-AE-2 y ZU-ES, tal y como establece el Plan General al requerir la autorización previa de la Comisión de Gobierno Municipal. El documento no modifica determinaciones de ordenación estructurante. Tan solo ajusta el tamaño mínimo de parcela que pasa de 1000 a 820 m² de suelo (determinación pormenorizada según las NNUU del PG y el artículo 35 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM)

Tercero: Con fecha 8 de abril de 2015 se emite informe técnico, favorable, por la Jefe de la Sección Técnica de Planeamiento. Con las siguientes consideraciones:
Resumen de las determinaciones urbanísticas de la parcela derivadas del Plan Especial:

- Usos Pormenorizado Predominante: Abastecimiento de combustible.
- Edificabilidad 0,3 m²/m²
- Parcela mínima.- La parcela mínima será de 820 m².
- Altura máxima.- La altura máxima será de 1 planta (8 m.), permitiéndose superar dicha altura para poste de señalización y soluciones compositivas de la Estación de Servicio.
- Ocupación de la parcela.- La ocupación máxima de parcela con edificación sobre rasante será del 60%, computando como ocupación la zona cubierta con marquesinas situadas sobre surtidores y servicios.
- Retranqueos.- La edificación deberá situarse a una distancia mínima de 10 metros de la calzada actual de las vías a que dé frente
- Deberá reservarse un mínimo de 2 plazas de aparcamiento por surtidor.

Debe aportarse Nota Simple actualizada del Registro de la Propiedad de la parcela.

El plano 2.3 representa los sentidos de circulación en el interior de la parcela para el acceso a sus instalaciones y el plano 2.4 la colocación de los elementos que la integran. El documento para aprobación definitiva integrará en un solo plano ambas informaciones,



Ayuntamiento de Móstoles

dado que aparenta cierta superposición del recorrido de los vehículos con las zonas delimitadas.

Deberán diferenciarse las tramas para definición de la zona de descarga, zona de paso para camión de bomberos, zona subterránea para depósito de combustible, zona para cola de coches en espera y zona de aparcamientos, al haberse utilizado tramas muy similares.

Debe incluirse cálculo que justifique las conclusiones del Estudio de Tráfico y del Estudio Acústico.

El documento de aprobación definitiva, debe denominarse: Plan Especial de control de usos para la implantación de la actividad de comercio al por menor de carburante y combustible en la avenida de las Nieves Nº 5. Móstoles Madrid y deberá presentarse visado (seis ejemplares) por colegio técnico profesional competente y firmado por la propiedad legalmente representada (incluido los propietarios en régimen de gananciales si los hubiera) y el técnico redactor. Se entregará completo, incluido Anexos, mediante archivo informático en formato pdf del documento definitivo y fichero del plano base de ordenación en formato dxf o dwg en coordenadas UTM / ETRS89.

Cuarto: Con fecha 22 de abril de 2015 se emite informe jurídico, favorable, por Letrado de la Sección Jurídica de la Gerencia Municipal de Urbanismo y por letrado de la Asesoría Jurídica municipal.

Quinto: El Comité Ejecutivo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Móstoles, acordó elevar a los Órganos competentes para su resolución el expediente relativo al Plan Especial de control de usos para la implantación de la actividad de comercio al por menor de carburante y combustible en la avenida de las Nieves Nº 5. Móstoles Madrid, para su admisión a trámite y aprobación, en los términos que constan en la Propuesta de Resolución correspondiente.

La valoración jurídica de los hechos expuestos es la siguiente:

Primero: El Plan Especial promovido a iniciativa particular de Doña Nuria Hoya Sanmartín, en representación de Olanca las Nieves SL, propietaria de la parcela, contiene todas las determinaciones y documentación necesaria exigida para los mismos en los artículos 51 y 52 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (L.S.C.M.) y 77 del Reglamento del Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio; así como en el Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles, Revisión y Adaptación, aprobada definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2009 (B.O.C.M. nº 81, de 6-4-09).

Segundo: Así mismo, el objeto de este Plan Especial, indicado en los antecedentes de hecho, responde a las finalidades previstas para este tipo de instrumentos de planeamiento en el artículo 50.1.a de la L.S.C.M. y a lo previsto por las ordenanzas ZU-AE-2 y ZU-ES del Plan General al requerir la autorización previa de la Comisión de Gobierno Municipal, hoy Junta de Gobierno Local. La tramitación del Plan Especial se justifica en que se proyecta reportaje de combustible para vehículos con dos surtidores en una parcela de 820 m² de suelo, no cumpliéndose por tanto, los criterios municipales para la autorización de abastecimiento de combustible en parcela privada con calificación ZU-AE y ZU-TC aprobados por la Junta de Gobierno Local el 24 de febrero de 2015 y publicados en el BOCM el 17 de abril de 2015.

Tercero: Habiendo sido emitidos los preceptivos informes técnico y jurídico y cumplimentados los requisitos previstos tanto en la normativa urbanística como en el Reglamento Municipal de Procedimiento Administrativo aprobado por Acuerdo del Pleno de 14 de mayo de 2009 [R.M.P.A.]

Se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, en ejercicio de las competencias que le atribuye el artículo 127.1 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, sin perjuicio del Informe de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Móstoles, si fuera preceptivo y previo Acuerdo del Comité Ejecutivo de la Gerencia de Urbanismo de Móstoles sobre su elevación a los Órganos competentes para su resolución

Resolver lo siguiente:

Primero: Admitir a trámite la solicitud y aprobar inicialmente el documento del Plan Especial de control de usos para la implantación de la actividad de comercio al por menor de carburante y combustible en la avenida de las Nieves Nº 5. Móstoles Madrid

Segundo: Apertura del trámite de información pública por plazo de un mes, durante el cual se podrá consultar el documento en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo, calle Independencia nº 12, 6^a Planta.

Inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en uno de los periódicos de mayor difusión. Asimismo en Orden a dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 26 del RMPA, deberá publicarse en los tablones de edictos de la Casa Consistorial, de las Juntas de Distrito, de los Organismos Autónomos y en la Web municipal, así como notificación individualizada a los propietarios.

Tercero: Debe aportarse Nota Simple actualizada del Registro de la Propiedad de la parcela.

El plano 2.3 representa los sentidos de circulación en el interior de la parcela para el acceso a sus instalaciones y el plano 2.4 la colocación de los elementos que la integran. El documento para aprobación definitiva integrará en un solo plano ambas informaciones, dado que aparenta cierta superposición del recorrido de los vehículos con las zonas delimitadas.

Deberán diferenciarse las tramas para definición de la zona de descarga, zona de paso para camión de bomberos, zona subterránea para depósito de combustible, zona para cola de coches en espera y zona de aparcamientos, al haberse utilizado tramas muy similares.

Debe incluirse cálculo que justifique las conclusiones del Estudio de Tráfico y del Estudio Acústico.

El documento de aprobación definitiva, debe denominarse: Plan Especial de control de usos para la implantación de la actividad de comercio al por menor de carburante y combustible en la avenida de las Nieves Nº 5. Móstoles Madrid y deberá presentarse visado (seis ejemplares) por colegio técnico profesional competente y firmado por la propiedad legalmente representada (incluido los propietarios en régimen de gananciales si



Ayuntamiento de Móstoles

los hubiera) y el técnico redactor. Se entregará completo, incluido Anexos, mediante archivo informático en formato pdf del documento definitivo y fichero del plano base de ordenación en formato dxf o dwg en coordenadas UTM / ETRS89.”

Previa deliberación de la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros presentes, **acuerda** aprobar la propuesta de resolución anteriormente transcrita. El documento origen de este acuerdo consta en el expediente rubricado marginalmente por la Concejala Secretaria de la Junta de Gobierno Local, como fedataria.”

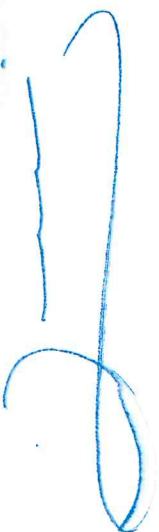
Lo que le notificamos para su conocimiento y efectos oportunos. Contra el presente acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, puede presentar potestativamente Recurso de Reposición ante este mismo órgano, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la práctica de esta notificación, o directamente, Recurso Contencioso-Administrativo, ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Madrid, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la práctica de esta notificación; sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro que estime procedente en defensa de sus legítimos derechos e intereses, de conformidad con la legislación vigente.

Móstoles, a 22 de mayo de 2015.



Foto: Vanessa Martínez Monroy

- 1.7.2 Anexo 2º Contestación de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio. Informe en relación con el plan especial de control de usos para para la implantación de la actividad de comercio al por menor de carburantes y combustibles en la Avda. de las Nieves, 5. Móstoles. Madrid





REGISTRO DE SALIDA
Ref: 10/089369.6/15 Fecha: 26/01/2016 09:57
Cons. Medio Amb., Adm. Local y O. T.
Reg. C. Medio Amb. Adm. Local y Ord. T. (ALC)
Destino: Ayuntamiento de Móstoles
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Exmo. Ayuntamiento de Móstoles
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL
AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES
C/ Independencia, nº12- 28931 Móstoles (Madrid)

10-UB2-00123.4/2015
SIA 15/113

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio con el número 10/152222.9/15 del pasado día 30 de julio de 2015 por el que viene a interesar informe en relación con el Plan Especial de control de usos para la implantación de la actividad de comercio al por menor de carburante y combustible en la avenida de las Nieves nº 5 y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Medio Ambiente formula el siguiente Informe Ambiental Estratégico:

1. ANTECEDENTES

1.1 Antecedentes administrativos

Con fecha 30 de julio de 2015 y referenciado con el número 10/152222.9/15, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de Móstoles, en relación con el Plan Especial de control de usos para la implantación de la actividad de comercio al por menor de carburante y combustible en la avenida de las Nieves nº 5, acompañada de un CD con la siguiente documentación: Memoria, Anexos y Planos.

Con fecha 6 de agosto de 2015 y número de referencia 10/058206.5/15, se comunica al Ayuntamiento de Móstoles el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada y se solicita la remisión de documentación complementaria imprescindible para la emisión del informe ambiental.

Con fecha 12 de agosto de 2015 y número de referencia 10/159676.9/15, tiene entrada en esta Dirección General del Medio Ambiente la información complementaria solicitada: certificado de exposición pública, copia de la única alegación presentada y relación de personas interesadas.

Considerando la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 18 de agosto de 2015, se consultaron a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas para que, en un plazo de cuarenta y cinco días hábiles, formularan las sugerencias que estimen oportunas.

Con fecha 27 de agosto de 2015 y nº de referencia 10/166348.9/15, el Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General del Medio Ambiente, remite informe de acuerdo a sus competencias, indicando la necesidad de incluir, en la documentación del Plan Especial, un Estudio de Caracterización de la Calidad del Suelo en el ámbito a desarrollar.

Con fecha 11 de septiembre de 2015 y nº de referencia 10/174961.9/15 el Área de Evaluación Ambiental de la Dirección General del Medio Ambiente, remite informe de acuerdo a sus



Comunidad de Madrid

competencias específicas, indicando que deberá definirse la capacidad de almacenamiento de combustible de la unidad de suministro, así como la implantación o no de agún depósito aéreo de GLP en el ámbito de estudio.

Teniendo en cuenta los informes sectoriales remitidos, con fecha 17 de septiembre de 2015, esta Dirección General del Medio Ambiente solicita la pertinente información complementaria al Ayuntamiento de Móstoles, que se considera imprescindible para la emisión del informe ambiental.

Con fecha 16 de noviembre de 2015 y nº de referencia 10/220866.9/15, el Ayuntamiento de Móstoles remite la información complementaria solicitada.

Con fecha 17 de noviembre de 2015 esta Dirección General del Medio Ambiente remite la documentación recibida al Área de Planificación y Gestión de Residuos, para que emita informe respecto a sus competencias específicas. Con fecha 19 de noviembre de 2015 se recibe informe de dicha Área.

1.2 Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.

En cumplimiento del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 18 de agosto de 2015 se realizan consultas previas por espacio de cuarenta y cinco días para que formulen las sugerencias que estimen oportunas a las siguientes Administraciones públicas y personas interesadas:

- Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio. (Acuse de recibo de 14 de septiembre de 2015)
- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General del Medio Ambiente. (Acuse de recibo de 12 de agosto de 2015)
- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General del Medio Ambiente. (Acuse de recibo de 20 de agosto de 2015)
- Área de Evaluación Ambiental de la Dirección General del Medio Ambiente. (Acuse de recibo de 20 de agosto de 2015)
- Dirección General de Protección Ciudadana de la Comunicad de Madrid. (Acuse de recibo de 24 de agosto de 2015)
- OLANCA LAS NIEVES S.L. (Acuse de recibo de 21 de agosto de 2015)
- Comunidad de Propietarios del Polígono Industrial, 7 – Las Nieves. (Acuse de recibo de 27 de agosto de 2015)

Durante el plazo establecido de consultas previas, se recibieron los siguientes informes:

- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibido el 27 de agosto de 2015
- Área de Evaluación Ambiental, recibido el 11 de septiembre de 2015.
- Comunidad de Propietarios del Polígono Industrial, 7 – Las Nieves, recibido el 20 de octubre de 2015.
- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General del Medio Ambiente, recibido el 23 de octubre de 2015.

Se adjunta copia.

1.3 Alegaciones derivadas del periodo de información pública.

El Plan Especial de control de usos para la implantación de la actividad de comercio al por menor de carburante y combustible en la avenida de las Nieves nº 5, se aprobó inicialmente por acuerdo



Comunidad de Madrid

de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Móstoles en sesión celebrada el 19 de mayo de 2015. El anuncio de la citada aprobación inicial se publicó en el BOCM nº 142 del 17 de junio de 2015.

Según certificado municipal de la exposición pública se ha presentado una alegación durante el periodo de información pública, correspondiente a la Comunidad de Propietarios del Polígono las Nieves, alegando, desde el punto de vista ambiental, que el presente Plan Especial debe ser objeto de evaluación ambiental y contar con estudio de tráfico y estudio acústico.

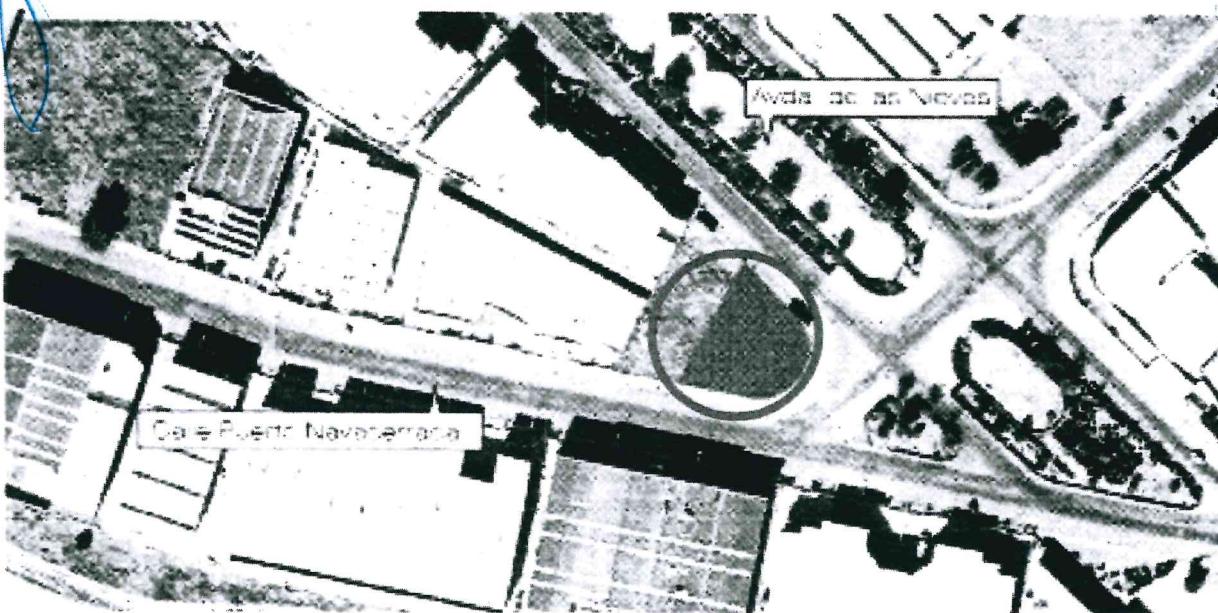
2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

2.1 Descripción del ámbito. Contenido

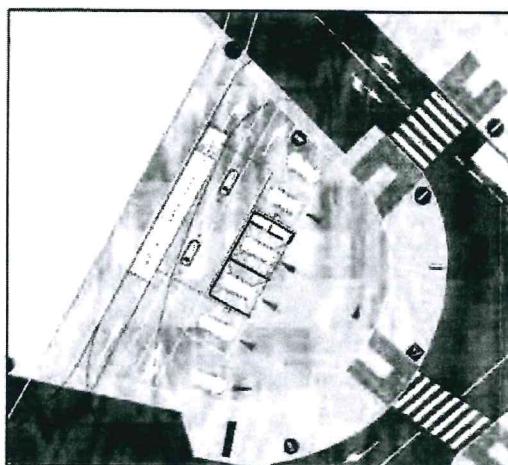
La parcela objeto del Plan Especial en la que se proyecta la implantación de la actividad comercial para venta al por menor de carburante y combustible, de 820 m² de superficie, está enclavada en el Polígono Industrial "Las Nieves", en el término municipal de Móstoles, procedente del desarrollo del PAU 2 de Las Nieves, siendo incorporado al PGOU vigente como Suelo Urbano Consolidado Zona Urbana AE2 (ZU-AE2) y con ordenanza de aplicación ZU-ES.

El ámbito de aplicación de este Plan especial incluye además actuaciones desde la alineación oficial de calle de la parcela hasta el borde exterior del acerado que la rodea, es decir, a una distancia de 6,20 m.

Ámbito de estudio



El presente Plan Especial tiene por objeto la implantación de un establecimiento de venta de combustible para vehículos y estación de lavado de coches en la parcela descrita. La instalación se proyecta para las siguientes actividades:



- Repostaje de combustible para vehículos con dos surtidores con 4 mangueras para dos productos: gasolina sin plomo 95 y gasóleo A.
- Lavado exterior de vehículos. Dispondrá de dos boxes de lavado a presión.
- Lavado interior de vehículos. Dispondrá de dos aspiradores industriales
- Suministro de aire-agua para vehículos

2.2 Descripción acústica

Conforme a la documentación aportada respecto al ámbito de estudio, y según lo establecido en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 del ruido, se puede considerar que:

La parcela afectada por el Plan Especial, se corresponde, dentro de la delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas indicados en el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, con el Tipo de área acústica "b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial".

Asimismo, los objetivos de calidad acústica serán los aplicables en la Tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, para áreas urbanizadas existentes.

3. DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

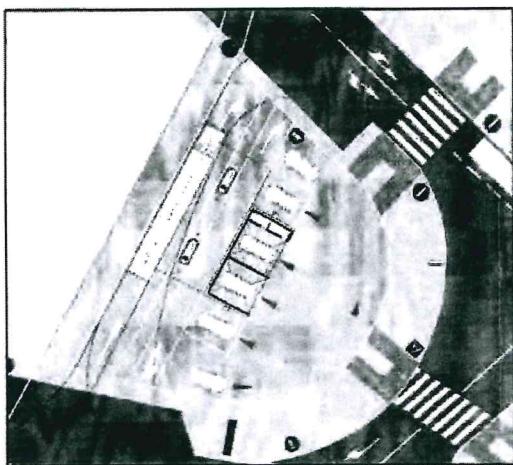
De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, "el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas". Las consultas concretas realizadas en este expediente se encuentran detalladas en el epígrafe específico dentro de "Antecedentes".

En virtud del artículo 31 de la Ley 21/2013, la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, teniendo en cuenta la documentación presentada, los informes recibidos las consultas realizadas descritas en el apartado de antecedentes y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, emite el siguiente informe ambiental estratégico que es preceptivo y determinante y concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.

4. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

De acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y debido a que:

- No se observan riesgos para la salud humana y el medio ambiente, ni valores o vulnerabilidad del terreno objeto del planeamiento urbanístico.



- Repostaje de combustible para vehículos con dos surtidores con 4 mangueras para dos productos: gasolina sin plomo 95 y gasóleo A.
- Lavado exterior de vehículos. Dispondrá de dos boxes de lavado a presión.
- Lavado interior de vehículos. Dispondrá de dos aspiradores industriales
- Suministro de aire-agua para vehículos

2.2 Descripción acústica

Conforme a la documentación aportada respecto al ámbito de estudio, y según lo establecido en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 del ruido, se puede considerar que:

La parcela afectada por el Plan Especial, se corresponde, dentro de la delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas indicados en el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, con el Tipo de área acústica "b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial".

Asimismo, los objetivos de calidad acústica serán los aplicables en la Tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, para áreas urbanizadas existentes.

3. DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, "el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas". Las consultas concretas realizadas en este expediente se encuentran detalladas en el epígrafe específico dentro de "Antecedentes".

En virtud del artículo 31 de la Ley 21/2013, la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, teniendo en cuenta la documentación presentada, los informes recibidos las consultas realizadas descritas en el apartado de antecedentes y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, emite el siguiente informe ambiental estratégico que es preceptivo y determinante y concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.

4. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

De acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y debido a que:

- No se observan riesgos para la salud humana y el medio ambiente, ni valores o vulnerabilidad del terreno objeto del planeamiento urbanístico.



Comunidad de Madrid

- No presenta características naturales especiales, ni afecta a ningún espacio natural protegido de la Comunidad de Madrid, ni a hábitat natural o Monte de Régimen especial, ni elemento de protección arqueológica.
- Su reducido ámbito de afección y su escasa influencia sobre el planeamiento urbanístico del municipio,

esta Dirección General de Evaluación Ambiental no aprecia que el Plan Especial de control de usos para la implantación de la actividad de comercio al por menor de carburante y combustible en la avenida de las Nieves nº 5, tenga efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 y 59 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.1 Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Especial

En cualquier caso, se deberán tener en cuenta para el desarrollo del Plan Especial de control de usos para la implantación de la actividad de comercio al por menor de carburante y combustible en la avenida de las Nieves nº 5, los siguientes condicionantes ambientales:

- Conforme indica el informe del **Área de Planificación y Gestión de Residuos**, de fecha 19 de noviembre de 2015, del Estudio Histórico de Suelos presentado, se concluye que en la parcela objeto de estudio no se ha desarrollado actividad alguna, con excepción de una caseta prefabricada, que aparece en su extremo oriental, pero que en noviembre de 2014 fue desmontada.

En cualquier caso, la fase II de caracterización analítica, se realizará una vez superado el trámite de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto a ejecutar, dado que la nueva actividad está definida como actividad potencialmente contaminante del suelo, y por tanto sometida a la legislación en materia de suelos contaminados, que obliga a la presentación del correspondiente informe de situación del suelo en caso de implantación de una nueva actividad y que, de acuerdo con las directrices de esta Consejería, se corresponde con el informe de investigación del suelo de estaciones de servicio, cuyo contenido se incluirá, en su caso, en la Declaración de Impacto Ambiental.

Además, con carácter general y dado que se trata de un ámbito con uso industrial en el documento normativo deberá incluirse en su articulado el siguiente texto:

"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 suelo contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

- Conforme indica el informe del **Área de Evaluación Ambiental**, de fecha 11 de septiembre de 2015, y según el punto 4 de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, las instalaciones de suministro de combustible se someterán a evaluación ambiental de actividades, siempre que por sus características no se encuentren comprendidas en los Anexos I (proyectos con evaluación ambiental ordinaria) y II (proyectos con evaluación ambiental simplificada) de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.



Comunidad de Madrid

En consecuencia, el Plan Especial deberá especificar exactamente: la capacidad de almacenamiento de combustible y la si existencia o no de depósito aéreo de GLP.

- Conforme indica el informe del **Área de Planeamiento y Control de Madrid Metropolitano 2, de la Dirección General de Urbanismo**, de fecha 22 de octubre de 2015, la parcela objeto del Plan Especial en la que se proyecta la implantación de la actividad de venta al por menor de carburante y combustible, está incorporada al PGOU vigente como Suelo Urbano Consolidado Zona Urbana AE2 (ZU-AE2) y con ordenanza de aplicación ZU-ES, que contempla como uso autorizable, mediante la tramitación y aprobación de un Plan Especial, el de estaciones de servicio en edificio exclusivo y de determina los parámetros de aplicación a las estaciones de servicio.

El documento de Plan Especial remitido contempla la aplicación de estas determinaciones. Por tanto, desde el punto de vista urbanístico, no existen objeciones al Plan Especial, siempre que se cumplan las citadas condiciones que el Plan General establece para el ámbito del mismo.

- Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.**

Analizada la documentación presentada a continuación se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito.

- Deberá modificarse, en el apartado "1.10. Estudio acústico" del Plan Especial, la zonificación acústica establecida, que se corresponde con la zonificación del Decreto 78/99 de protección del ruido de la Comunidad de Madrid, derogado desde al año 2013, siendo la zonificación acústica correcta, la establecida en el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, con el Tipo de área acústica "b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial".

- Por ser suelo urbano, es de aplicación el artículo 14.1.a) y b) del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, que indica textualmente: "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; 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".

En cualquier caso el Ayuntamiento de Móstoles deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas preventivas o correctoras específicas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica establecidos en el Real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.

- Cumplimiento del Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid**

En el caso de que se produjeran variaciones en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras, se estará a lo señalado en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.



Comunidad de Madrid

4.2 Respecto a las condiciones incluidas en este informe.

El Informe se redacta sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación que se apruebe y únicamente considera aspectos ambientales según la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Cualquier modificación sobre lo previsto en el Plan Especial para la implantación de la actividad de comercio al por menor de carburante y combustible en la avenida de las Nieves nº 5 de Móstoles, que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Los condicionantes impuestos en el presente informe se deberán reflejar con carácter previo, en la formulación del Plan Especial, donde proceda y en particular, de manera conveniente, en la Normativa Urbanística propia del documento, Planos de Ordenación y Estudio Económico del mismo.

El Excmo. Ayuntamiento de Móstoles verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente.

Madrid, 26 ENE. 2016

EL DIRECTOR GENERAL
DEL MEDIO AMBIENTE

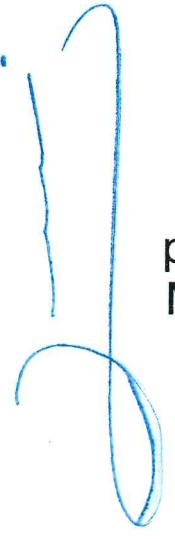
Fdo.: Mariano González Sáez

**ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS Y AGUAS
SUBTERRÁNEAS DEL "PLAN ESPECIAL DE CONTROL DE
USOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE
COMERCIO AL POR MENOR DE CARBURANTE Y
COMBUSTIBLES EN LA AVENIDA DE LAS NIEVES Nº5 EN
EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MÓSTOLES (MADRID)"**



Noviembre de 2015

ProyMasa
proyectos medio ambientales, s.a.



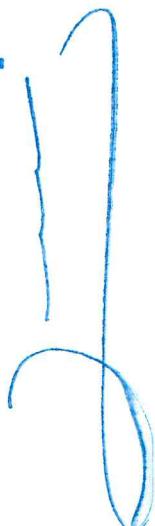
**Estudio de Caracterización de Suelos y Aguas
Subterráneas del “Plan Especial de Control de Usos
para la Implementación de la Actividad de Comercio al por
Menor de Carburante y Combustibles en la Avenida de
las Nieves Nº5 en el Término Municipal de Móstoles
(Madrid)”**

Noviembre de 2015

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	1
2. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO PREVISTO	3
2.1. ENCUADRE REGIONAL.....	3
2.2. DESCRIPCIÓN DEL PLAN ESPECIAL	6
2.2.1. OBJETIVO	6
2.2.2. CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LA ZONA DE ESTUDIO.....	6
2.2.3. CONDICIONES URBANÍSTICAS.....	7
2.2.4. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	9
2.2.5. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES	10
3. ESTUDIO HISTÓRICO DEL EMPLAZAMIENTO Y SUS INMEDIACIONES	12
4. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO	19
4.1. CONTEXTO CLIMÁTICO.....	19
4.1.1. CARACTÉRISTICAS GENERALES	19
4.1.2. TEMPERATURAS.....	20
4.1.3. PRECIPITACIONES.....	20
4.1.4. VIENTOS	22
4.1.5. EVAPOTRANSPIRACIÓN	23
4.2. CONTEXTO GEOLÓGICO.....	24
4.4. CONTEXTO TOPOGRÁFICO	27
4.6. CONTEXTO Y CARÁCTERISTICAS EDAFOLÓGICAS	29
4.6.1. ASOCIACIONES EDÁFICAS	29
4.6.2. CAPACIDAD AGROLÓGICA DE LOS SUELOS	30
4.8. CONTEXTO HIDROLÓGICO E HIDROGEOLÓGICO	33
4.8.1. HIDROLOGÍA SUPERFICIAL	33
4.8.2. LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS	34
4.10. VEGETACIÓN.....	38
6. USOS DEL SUELO EN LA ACTUALIDAD EN EL ÁMBITO.....	40

7. PRESENTACIÓN DEL MODELO CONCEPTUAL DEL EMPLAZAMIENTO	41
 7.1. FUENTES POTENCIALES DE CONTAMINACIÓN DETECTADAS	41
 7.2. VULNERABILIDAD, VÍAS DE MOVILIZACIÓN Y AFECCIÓN	42
 7.3. CONCLUSIONES.....	44



1. INTRODUCCIÓN

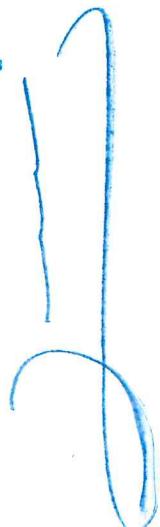
Con registro de salida 17 de septiembre de 2015, la Comunidad de Madrid solicita información complementaria sobre el Plan Especial de control de usos para la implantación de la actividad de comercio al por menor de carburante y combustible en la Avenida de las Nieves nº 5 en el término municipal de Móstoles.

En dicha solicitud de Información complementaria establece que en base al “*artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid todo estudio de incidencia ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe de incluir un Informe de Caracterización de la Calidad de los Suelos en orden de determinar la viabilidad de los usos previstos*”... *En cualquier caso la Fase II, de caracterización analítica, se realizará una vez se haya superado la Evaluación de impacto Ambiental, dado que la nueva actividad está definida como actividad potencialmente contaminante del suelo, y por lo tanto sometida a la legislación en materia de suelos contaminados, que obliga a la presentación del correspondiente informe de situación del suelo en caso de implantación de una nueva actividad...*”.

En virtud de los pronunciamientos de dicha solicitud de información complementaria, el presente estudio aborda la Fase I de caracterización inicial de suelos del Plan Especial, en la cual se tendrán en cuenta los siguientes puntos:

- Descripción del planeamiento propuesto teniéndose especialmente en cuenta una descripción de los nuevos usos orientada a la definición de aquellos parámetros que puedan ayudar a identificar las posibles fuentes de contaminación de suelos, sus características y su potencial afección.
- Estudio histórico del emplazamiento y sus inmediaciones: datos y cartografía histórica, estudios de cambios morfológicos y de uso a partir de fotografías aéreas.
- Contexto geográfico, geológico, hidrogeológico, climatología, inventario de puntos de agua.
- Conclusiones de la caracterización orientada a valorar las fuentes potenciales de contaminación existentes o a implantar, fuentes potenciales de contaminación de suelo y posibles áreas afectadas por instalaciones o actividades previas, indicios de afección a la calidad del suelo del emplazamiento y vulnerabilidad del medio

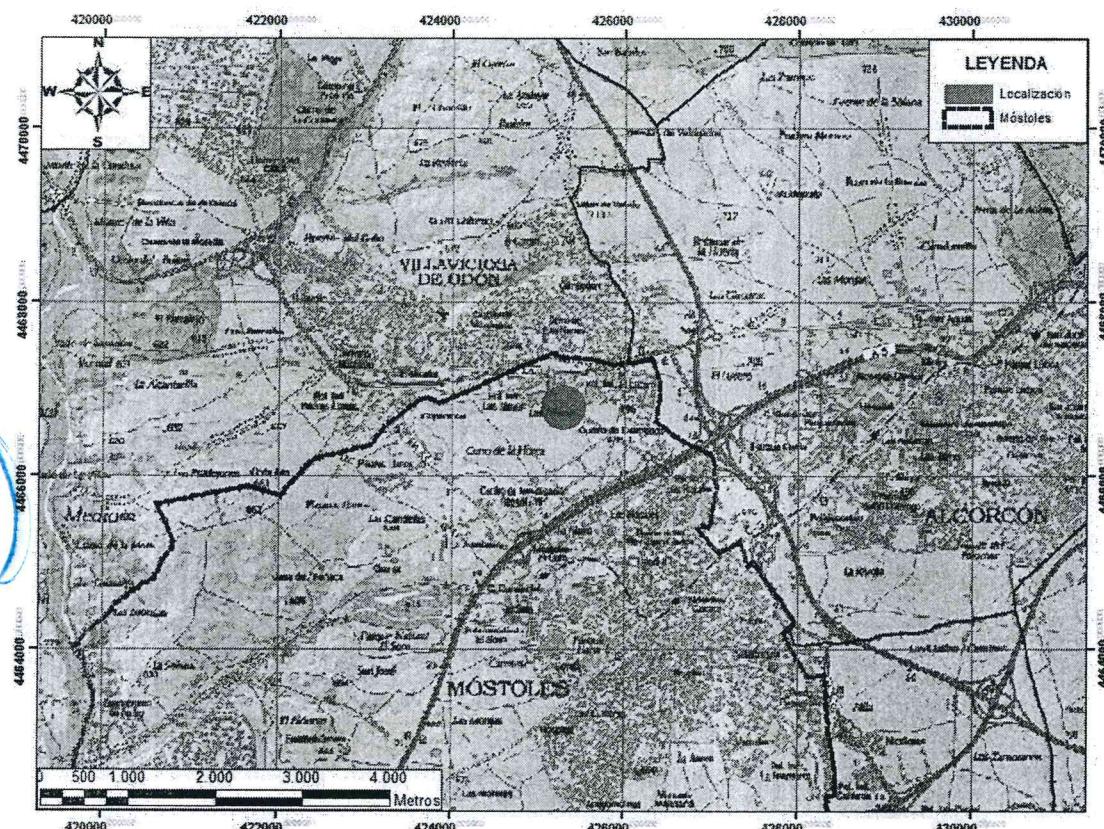
identificando las posibles vías de movilización de los contaminantes y receptores humanos o ecológicos que pudieran verse afectados.



2. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO PREVISTO

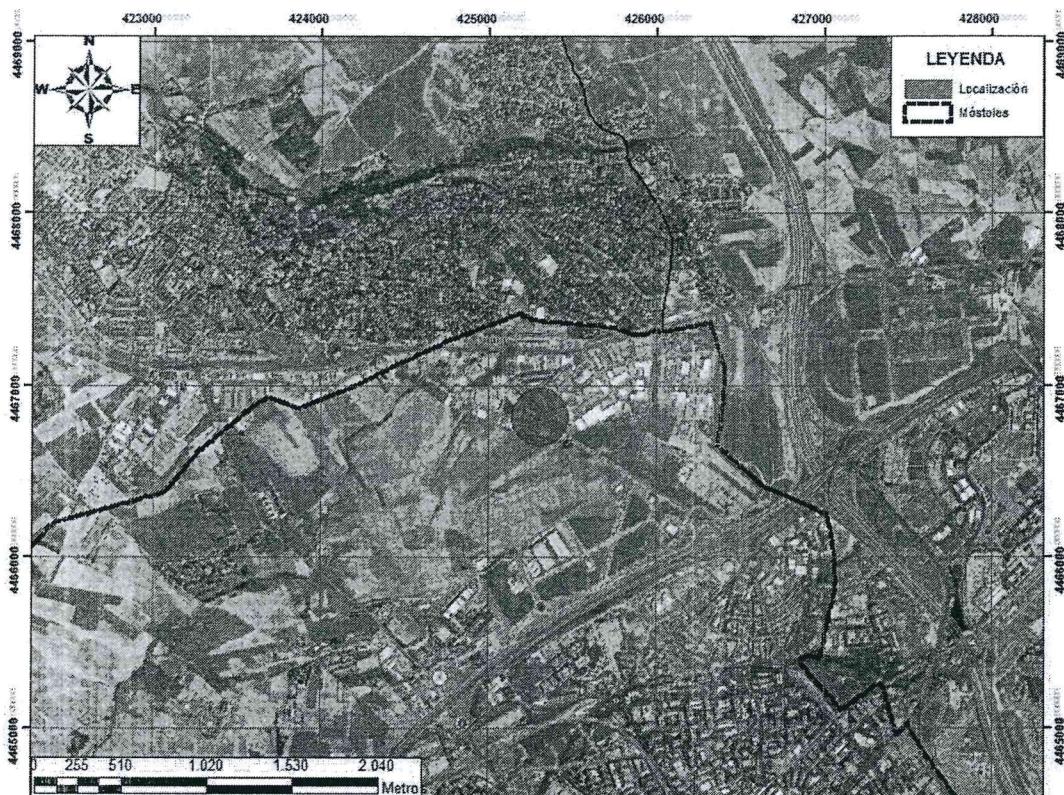
2.1. ENCUADRE REGIONAL

El ámbito de estudio del presente Plan Especial se localiza en el extremo norte del término municipal de Móstoles, muy próximo al límite con el vecino municipio de Villaviciosa de Odón, en el Polígono Industrial Las Nieves.



Localización del Plan Parcial en su entorno comarcal. Localización en color azul en el centro de la imagen. Base cartográfica Comunidad de Madrid. E: 1.50.000. Límites municipales del Instituto geográfico Nacional.

El acceso a este Polígono Industrial se realiza desde el norte por la carretera M-506 desde una glorieta que da acceso a la Avenida de las Nieves y desde el sur se accede desde la Autovía A-5 y el casco urbano de Móstoles, a través de la calle Cosme García Sánz.

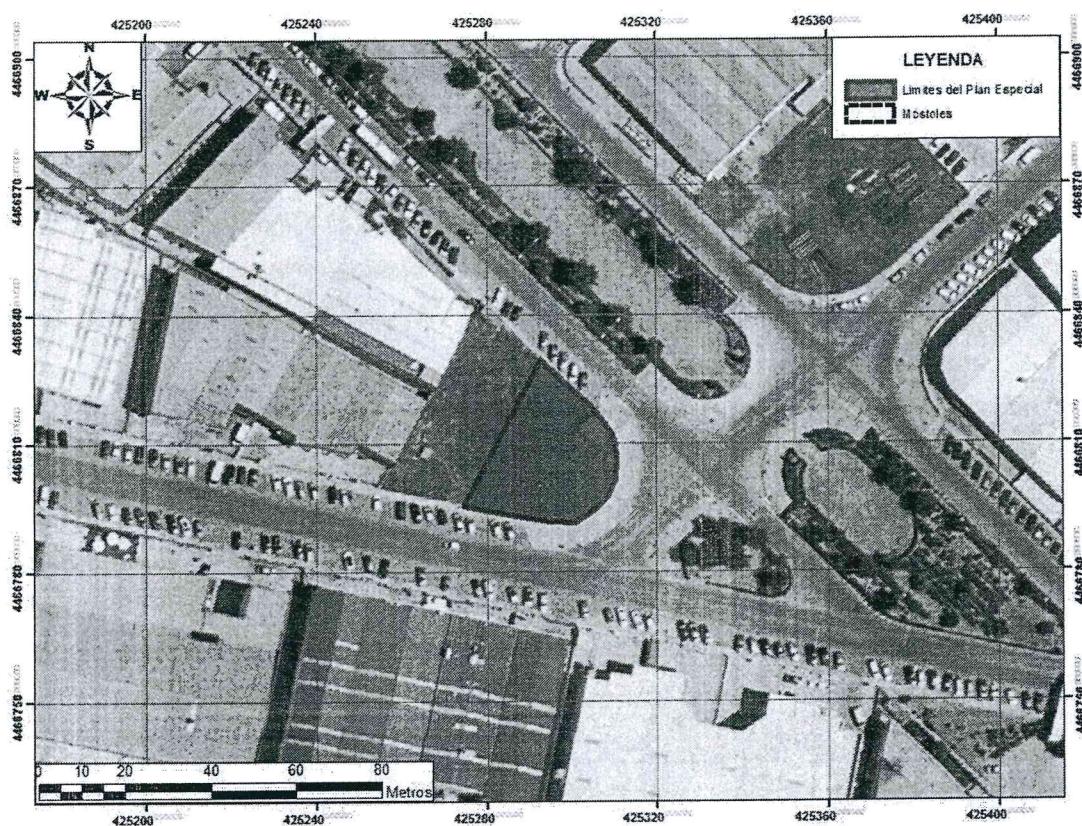


Localización del área del Plan Especial. Foto aérea del PNOA E: 1.25.000.

La parcela, con referencia catastral 5171634VK2657S0001TP, está ubicada en la Avenida Las Nieves nº 5, se encuentra sin edificar, tiene una superficie de 820 m² y se encuentra exenta de cualquier tipo de edificación y su vegetación es prácticamente nula.

El ámbito de aplicación de este Plan Especial incluye además actuaciones desde la alineación oficial de calle de la parcela hasta el borde exterior del acerado que la rodea, es decir, una distancia de 6,20 m. El Plan Parcial ejecutado en desarrollo del Plan General al que pertenece la parcela es el PAU-2 LAS NIEVES regulado por la Ordenanza ZU-AE2.

Caracterización de Suelos y Aguas Subterráneas del Plan Especial de control de usos para la implantación de la actividad de comercio al por menor de carburante y combustibles en la Avenida de las Nieves nº 5 en el término municipal de Móstoles (Madrid)



Localización de la parcela objeto del Plan Especial. Foto aérea del PNOA E: 1.1.000.

2.2. DESCRIPCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

2.2.1. OBJETIVO

Consiste en la redacción de un Plan Especial como documento preliminar para la implantación de un establecimiento de venta de combustible para vehículos y estación de lavado de coches en la parcela descrita.

Por lo tanto se trata de establecer las condiciones urbanísticas para la ubicación de la actividad en la parcela, con el fin de obtener el permiso municipal para su construcción. Todo ello teniendo en cuenta que una vez que se obtenga el visto bueno para la ubicación en esta parcela se deberá redactar un Proyecto de Ejecución, actividad y demás trámites necesarios.

2.2.2. CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LA ZONA DE ESTUDIO

La Ordenanza ZU-AE2 que regula las zonas industriales procedentes de Planes Parciales ejecutados en desarrollo del Plan General revisado, como es el caso del Polígono Industrial al que pertenece la parcela (PAU-2 LAS NIEVES), establece que el uso predominante en él es:

- Industria talleres y almacenes:
 - Pequeña industria, talleres y almacenes.
 - Industria media y almacenes.
 - Industria logística.
- Terciario productivo excepto Despachos profesionales (PT-1) y Oficinas unitarias.
Bancos. Cajas (PT-2)

Y entre los usos compatibles en edificio exclusivo encontramos en el apartado 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-lofts).
- Comercio Industrial.

- Abastecimiento de combustibles previa autorización expresa de la Comisión de Gobierno Municipal.

Por lo tanto, la ordenanza que regula la actividad será la Ordenanza ZU-ES que regula la edificación en zonas de uso exclusivo Estación de Servicio, y en las Estaciones de Servicio cuando sean admisibles en zonas con otro uso predominante.

2.2.3. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Determinaciones estructurantes	Normativa ZU-ES	Proyecto
Uso global del Área Homogénea (productivo)	No se establece	-
El uso genérico de deberá consumir al menos el 70% de la edificabilidad de la manzana	Productivo	>70%. Cumple
Edificabilidad y forma de computarla	300 m ² o la resultante de aplicar la superficie neta una edificabilidad de 0,3 m ² /m ² sobre la parcela inicial si fuese mayor.	0,25 m ² /m ² . Cumple
Determinaciones del Catálogo referidas a los edificios con protección integral o estructural.	No procede	-
Determinaciones de estructura urbana que concretan el modelo territorial del Suelo Urbano.	No procede	-

Determinaciones pormenorizadas	Normativa ZU-ES	Proyecto
Alineaciones	Serán definidas en el Proyecto de Obra o, en su caso, en el Estudio de Detalle, respetando como mínimas las secciones viarias previstas en el Plan General.	Se mantiene
Altura máxima	1 planta (8 m) permitiéndose superar dicha altura para poste de señalización y soluciones compositivas de la Estación de Servicio.	Se mantiene
Fachada mínima	No se establece.	-
Fondo máximo	No se establece.	-
Ocupación máxima	60% computando como ocupación la zona de cubierta con marquesinas situadas sobre surtidores y servicios.	Se mantiene

Determinaciones pormenorizadas	Normativa ZU-ES	Proyecto
Parcela mínima	1.000 m ²	820 m ²
Retranqueos	La edificación deberá situarse a una distancia mínima de 10 m de la calzada actual de las vías a que dé frente	Se mantiene
Usos pormenorizados admisibles en el 30% que pueden no ser materializados en el uso genérico	No se establece.	
Ubicación de la edificación	Para la ubicación de la edificación, accesos a la Estación de Servicio, colocación de los talleres automóviles, lavado y engrase, etc., deberá redactarse un anteproyecto de ordenación de la parcela que deberá de aprobarse por la Comisión de Gobierno.	

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo	Normativa ZU-ES	Proyecto														
a) Uso genérico	Productivo	Se mantiene														
b) Uso pormenorizados	<table border="1"> <tr> <td>b.1) Predominante</td> <td>Abastecimiento de combustible</td> <td>Se mantiene</td> </tr> <tr> <td>b.2) Compatibles</td> <td> <table border="1"> <tr> <td>b.2.1) Del uso genérico. Abastecimiento y consumo</td> <td>Pequeño y mediano comercio. Pequeña instalación de alimentación y complementos de superficie máxima 200 m².</td> <td>Se mantiene</td> </tr> <tr> <td>b.2.2) Del uso genérico. Productivo</td> <td>Industria, talleres y almacenes. Talleres de reparación de vehículos, lavado y engrase.</td> <td>Se mantiene</td> </tr> <tr> <td>b.2.3) Del uso genérico. Red viaria</td> <td>Aparcamientos. Deberá reservarse un mínimo de 2 plazas de aparcamiento por surtidor.</td> <td>Se mantiene</td> </tr> </table> </td> <td></td> </tr> </table>	b.1) Predominante	Abastecimiento de combustible	Se mantiene	b.2) Compatibles	<table border="1"> <tr> <td>b.2.1) Del uso genérico. Abastecimiento y consumo</td> <td>Pequeño y mediano comercio. Pequeña instalación de alimentación y complementos de superficie máxima 200 m².</td> <td>Se mantiene</td> </tr> <tr> <td>b.2.2) Del uso genérico. Productivo</td> <td>Industria, talleres y almacenes. Talleres de reparación de vehículos, lavado y engrase.</td> <td>Se mantiene</td> </tr> <tr> <td>b.2.3) Del uso genérico. Red viaria</td> <td>Aparcamientos. Deberá reservarse un mínimo de 2 plazas de aparcamiento por surtidor.</td> <td>Se mantiene</td> </tr> </table>	b.2.1) Del uso genérico. Abastecimiento y consumo	Pequeño y mediano comercio. Pequeña instalación de alimentación y complementos de superficie máxima 200 m ² .	Se mantiene	b.2.2) Del uso genérico. Productivo	Industria, talleres y almacenes. Talleres de reparación de vehículos, lavado y engrase.	Se mantiene	b.2.3) Del uso genérico. Red viaria	Aparcamientos. Deberá reservarse un mínimo de 2 plazas de aparcamiento por surtidor.	Se mantiene	
b.1) Predominante	Abastecimiento de combustible	Se mantiene														
b.2) Compatibles	<table border="1"> <tr> <td>b.2.1) Del uso genérico. Abastecimiento y consumo</td> <td>Pequeño y mediano comercio. Pequeña instalación de alimentación y complementos de superficie máxima 200 m².</td> <td>Se mantiene</td> </tr> <tr> <td>b.2.2) Del uso genérico. Productivo</td> <td>Industria, talleres y almacenes. Talleres de reparación de vehículos, lavado y engrase.</td> <td>Se mantiene</td> </tr> <tr> <td>b.2.3) Del uso genérico. Red viaria</td> <td>Aparcamientos. Deberá reservarse un mínimo de 2 plazas de aparcamiento por surtidor.</td> <td>Se mantiene</td> </tr> </table>	b.2.1) Del uso genérico. Abastecimiento y consumo	Pequeño y mediano comercio. Pequeña instalación de alimentación y complementos de superficie máxima 200 m ² .	Se mantiene	b.2.2) Del uso genérico. Productivo	Industria, talleres y almacenes. Talleres de reparación de vehículos, lavado y engrase.	Se mantiene	b.2.3) Del uso genérico. Red viaria	Aparcamientos. Deberá reservarse un mínimo de 2 plazas de aparcamiento por surtidor.	Se mantiene						
b.2.1) Del uso genérico. Abastecimiento y consumo	Pequeño y mediano comercio. Pequeña instalación de alimentación y complementos de superficie máxima 200 m ² .	Se mantiene														
b.2.2) Del uso genérico. Productivo	Industria, talleres y almacenes. Talleres de reparación de vehículos, lavado y engrase.	Se mantiene														
b.2.3) Del uso genérico. Red viaria	Aparcamientos. Deberá reservarse un mínimo de 2 plazas de aparcamiento por surtidor.	Se mantiene														

Otras condiciones marcadas por la propuesta de criterios para la autorización del uso de abastecimiento de combustible en parcela privada con ordenanza de actividad económica "AE1 a AE4" del vigente PGOU, de 18 de diciembre de 2012:

Caso	Documentación	Requisitos	Proyecto
Unidad de suministro	No se establece	-	-
Estación de servicio de nueva planta como uso principal del solar	Plan Especial	Estudio de compatibilidad funcional con los usos del entorno Estudio de Tráfico Estudio acústico Análisis de las consecuencias sociales del cambio de uso	Procede
Estación de servicio incluida en un solar ya edificado y con licencia de actividad vigente con carácter complementario del uso existente	Estudio de Viabilidad	Uso principal de actividad relacionada con el automóvil. 1 surtidor/800 m ² y máximo de 2 surtidores por parcela El acceso no se realizará por viales generales según PGOU Garantizar espacio suficiente para una cola de 3 vehículos en espera de 20 m lineales dentro de la parcela. La zona de descarga será de 16 x 5 m en el interior de la parcela con la boca de carga de depósito incluidas. Altura edificación sobre rasante < 4,5 m. Altura de marquesina > 2,5 m Retranqueo a linderos > 3 m Retranqueo a fachadas > 5 m Aseo público con WC y un lavabo por sexo. Paso de camiones de bomberos > 3 m.	No Procede

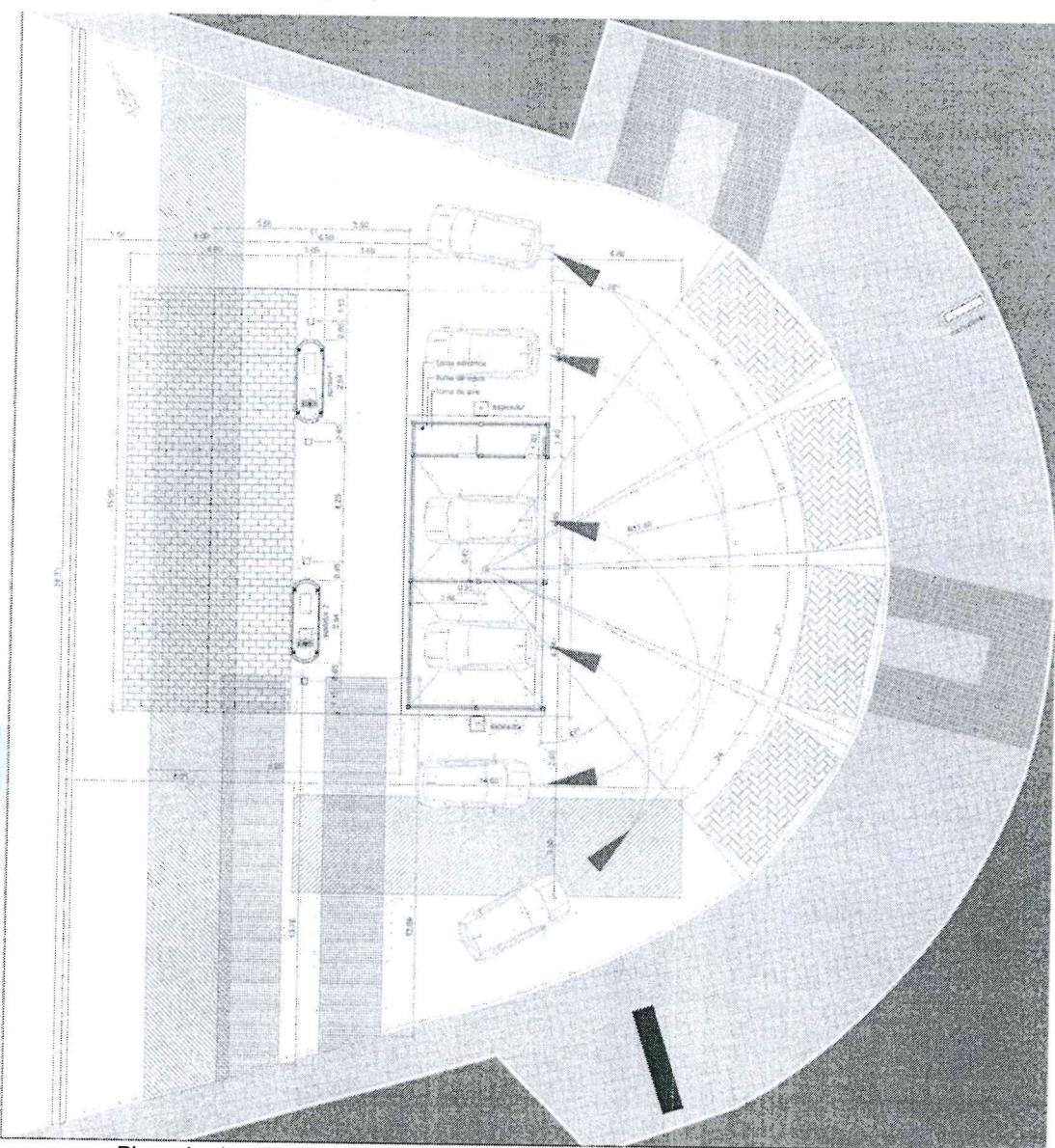
2.2.4. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

Según Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de Instalaciones petrolíferas aprobado por Real Decreto 2085/1994 de 20 de octubre y la instalación técnica complementaria MI-IP 04, la actividad a desarrollar será la de: "instalación para suministro de carburantes y combustibles líquidos y estación de lavado de coches".

La instalación se proyecta para las siguientes actividades:

- Repostaje de combustible para vehículos con dos surtidores con 4 mangueras (dos en cada lado), para solo 2 productos: Gasolina Sin Plomo 95 y Gasóleo A.
- Lavado exterior de vehículos. Dispondrá de dos Boxes de lavado a presión.
- Lavado interior de vehículos. Dispondrá de dos aspiradores industriales.

- Suministro de aire-agua para vehículos.



Plano de situación final del Plan Especial, con distribución y circulaciones interiores.

2.2.5. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Además de las actuaciones propias de la actividad a desarrollar dentro de la parcela se deberán realizar los ajustes necesarios en la vía pública para asegurar y facilitar el acceso de los vehículos al interior de la parcela.

Para ello será necesario interrumpir los acerados colindantes a la parcela, tanto de la Avenida de las Nieves (acceso) como de la Calle Puerto de Navacerrada (salida), y eliminar los espacios de aparcamiento público existentes para crear el acceso y la salida de vehículos de forma que el impacto sobre la circulación de vehículos y peatones sea el menor posible.

Se instalará un Monoposte de expedición de carburantes previa concesión administrativa y acuerdo de la Comisión de Gobierno. Y se diseñará toda la señalización, tanto vertical como horizontal pertinente para la correcta organización del tráfico de vehículos.

Las señales verticales, postes de iluminación, semáforos o cualesquiera otros elementos verticales de señalización se situarán de manera que no entorpezcan la circulación peatonal, por lo que no se pondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones. Se dispondrán en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 0,90 m.

3. ESTUDIO HISTÓRICO DEL EMPLAZAMIENTO Y SUS INMEDIACIONES

El estudio histórico del emplazamiento se ha realizado considerando la evolución de la zona mediante el uso de fotografías aéreas, concretamente las fotografías de los años 1956, década de los 60 (montaje de fotos de los años 1961 al 1967), 1975, 1991, 2001, 2011 y 2014.

La finalidad de este análisis es la identificación de indicios de afección del suelo como consecuencia de las actividades desarrolladas en la parcela objeto del Plan Especial o en el entorno más cercano a la misma antes de la puesta en marcha de las actividades previstas.

Usos del suelo en 1956



Fotografía aérea del año 1956 del ámbito de estudio. Fte. Nomecalles (Comunidad de Madrid). Escala original

En este primer año analizado se observa que tanto la parcela como todo el entorno tienen un uso exclusivamente agrícola con un claro dominio de los cultivos herbáceos en secano, aunque también hay algún área donde se dan cultivos arbóreos compuesto por olivos.

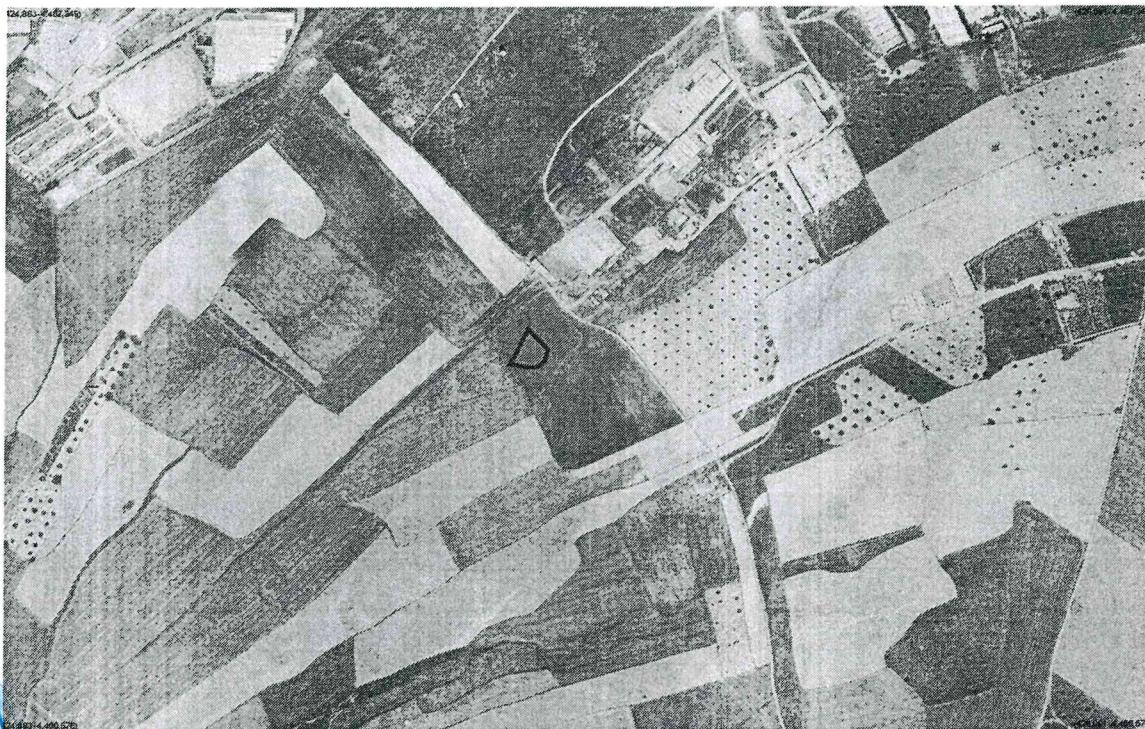
Usos del suelo de la década de los 60



Fotografía aérea de la década de los 60 (montaje de fotografía aérea de los años 1961 a 1967) del ámbito de estudio. Fte. Nomecalles (Comunidad de Madrid).

En la década de los 60 no hay ningún tipo de cambio en los usos que se dan en la zona manteniéndose los usos agrícolas con cultivos de herbáceas en secano y olivares, en menor medida.

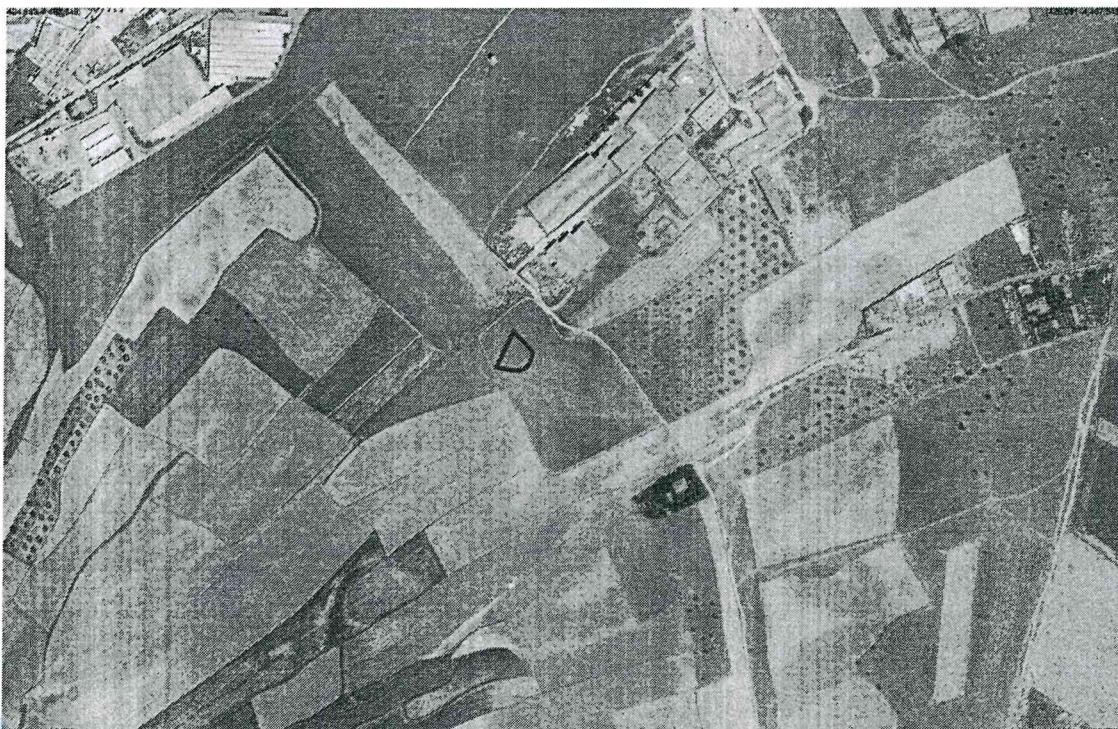
Usos del suelo en 1975



Fotografía aérea del año 1975 del ámbito de estudio. Fte. Nomecalles (Comunidad de Madrid).

A mitad de la década de los 70 se inicia de forma incipiente el cambio del uso agrícola a otros usos productivos, ya que manteniéndose los usos agrícolas, al sureste de la parcela, en lo que hoy actualmente la calle Puerto Almenara, se han implantado una serie de naves con un viario que comunica con la carretera M-506, situada al norte.

Usos del suelo en 1991

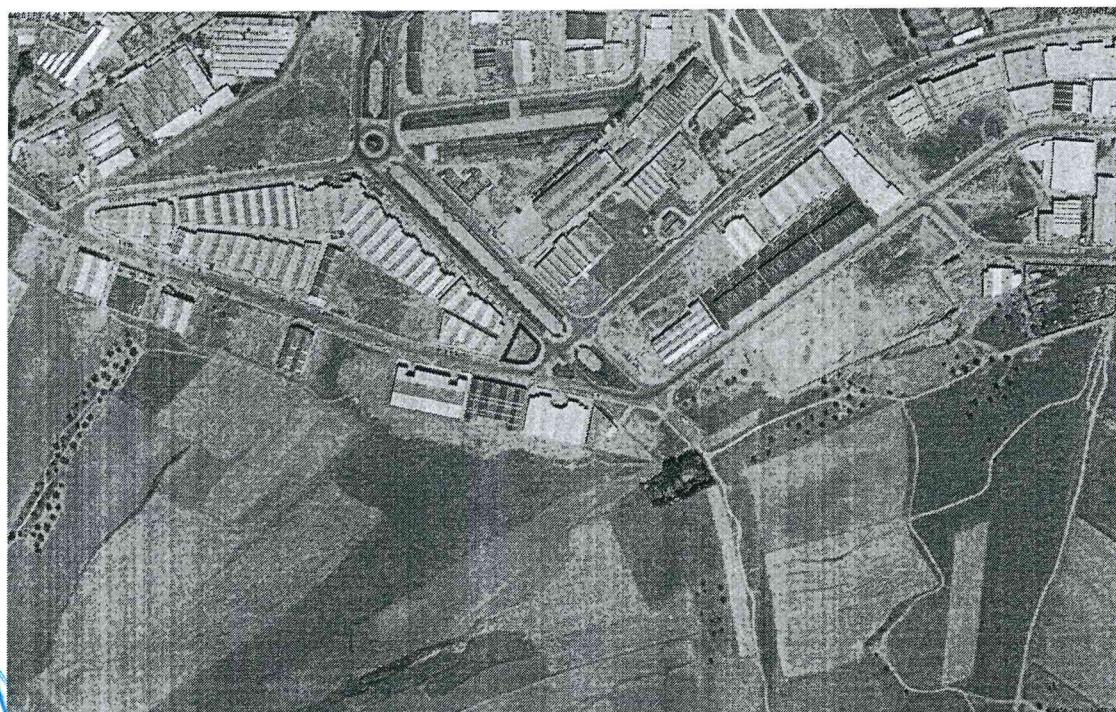


Fotografía aérea del año 1991 del ámbito de estudio. Fte. Nomecalles (Comunidad de Madrid).

A comienzos de la década de los 90 mantiene la transformación de usos, que se detectaron anteriormente. Las naves de lo que en la actualidad es la calle Puerto de Almenara, se mantienen, e incluso aumenta en densidad de edificaciones, pero también aparecen otras nuevas naves en lo que hoy es la calle Puerto de Morcuera. El resto del entorno y la parcela objeto del Plan Especial continúan con el uso agrícola.

Un elemento adicional se localiza al sureste de la parcela en estudio cabe desatacar la presencia de una edificación de uso residencial con ejemplares arbóreos en su alrededor.

Usos del suelo en 2001



Fotografía aérea del año 2001 del ámbito de estudio. Fte. Nomecalles (Comunidad de Madrid).

A comienzos del siglo XIX se observa que el cambio de usos, que se habían producido desde la década de los 70, se ha incrementado sustancialmente, de tal forma que la parcela objeto del Plan Especial ha quedado incluida dentro del crecimiento de los usos productivos, constituyendo lo que en la actualidad es el Polígono Industrial de Las Nieves. En este año todo el viario estructurante de lo que es el Polígono Industrial se encuentra totalmente desarrollado y las diferentes parcelas de uso productivo se encuentran ocupadas.

En la zona meridional de la fotografía aérea mantiene los usos agrícolas, aunque se detecta un alto grado de abandono de estos usos.

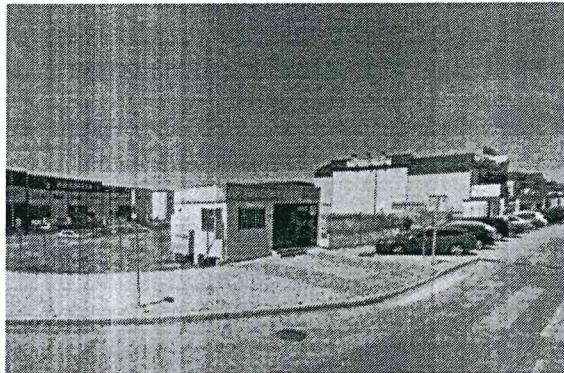
Usos del suelo en 2014



Fotografía aérea del año 2014 del ámbito de estudio. Fte. Nomecalles (Comunidad de Madrid).

En el último año analizado en el Polígono Industrial de Las Nieves se ha densificado el grado de ocupación de empresas, aunque quedan algunas parcelas sin edificar, como es el caso de la parcela objeto del Plan Especial. Además se observa, que en el periodo entre ambas fotografías aéreas, la comunicación con el exterior con la carretera M-506, se ha incrementado con la construcción de la calle Cosme García Sáenz que comunica con el mismo casco urbano de Móstoles y la autovía A-5.

Cabe destacar que en la parcela en estudio no se ha desarrollado actividad alguna, con excepción de una caseta prefabricada, que aparece en el extremo oriental, pero que en noviembre de 2014 fue desmontada.



Parcela del Plan Especial en junio de 2011



Parcela del Plan Especial en mayo 2015

En la actualidad, la parcela situada a continuación de la estudiada también se encuentra sin edificar y sin ningún tipo de actividad en el periodo analizado. Las siguientes presentan dos naves una ocupada por la empresa Vinoteca Cash Las Nieves (Avenida de las Nieves nº 9) y la otra por la empresa Ibercentro (calle Puerto de Navacerrada nº 84), dedicada a la venta de material eléctrico, pero que en la actualidad ha cesado su actividad.



Nave en Avenida Las Nieves 9, junto a la parcela en estudio



Nave en calle Puerto de Navacerrada 84, junto a la parcela en estudio

4. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO

4.1. CONTEXTO CLIMÁTICO

La Comunidad de Madrid está situada en el dominio climático mediterráneo con influencia continental, siendo los factores más significativos de este clima la manifestación de una sequía estival como consecuencia de la irregularidad en las precipitaciones, y las fuertes oscilaciones térmicas que generan inviernos rigurosos y veranos cálidos caracterizados por una notable aridez.

4.1.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES

Para la caracterización climática del municipio de Móstoles se han empleado como referencia la serie de datos termopluviométricos de la estación meteorológica denominada como "Aeródromo Cuatro Vientos" del municipio de Madrid. Esta estación se localiza a unos 687 m sobre el nivel del mar en las coordenadas 40° 22' latitud norte 3° 47' longitud oeste.

Los datos climáticos para los que hay información disponible en el conjunto del territorio, permiten establecer la correlación de similitud entre las características fisiográficas, ambientales y de localización geográfica con efectos climáticos similares en todo el término municipal. Esta serie de datos se recoge en la siguiente tabla:

Datos	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	AÑO
T. media (°C)	5,8	7,2	9,8	11,8	15,9	21,1	24,8	24,4	20,6	14,7	9,1	6,1	14,3
Tmax. absolutas medias (°C)	15,2	18	22,3	24,8	29,5	34,9	37,5	37,1	33,1	27	20,2	15,9	38,2
Tmin. absolutas medias (°C)	-3,6	-2,8	-1	1	4	8,2	11,9	12	8,4	3,8	-1	-3,3	-5
Precipitación media (mm)	46,7	42,7	35,9	49,7	43,4	22,7	13,9	11,4	28,4	48,3	61,9	53,8	458,8

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Meteorología.

4.1.2. TEMPERATURAS

Las temperaturas en la zona de estudio son bastante extremas, alcanzándose la temperatura máxima mensual en julio de 37,5°C y siendo la temperatura mínima mensual de -3,6°C en enero. Las temperaturas medias mensuales también siguen este patrón, correspondiendo las temperaturas medias anuales más elevadas a los meses de julio y agosto (24,8 y 24,4°C, respectivamente), mientras que las temperaturas medias mínimas anuales aparecen en los meses de enero y diciembre (5,8 y 6,1°C, respectivamente). Esta situación genera una amplitud térmica anual media muy elevada de unos 19°C.

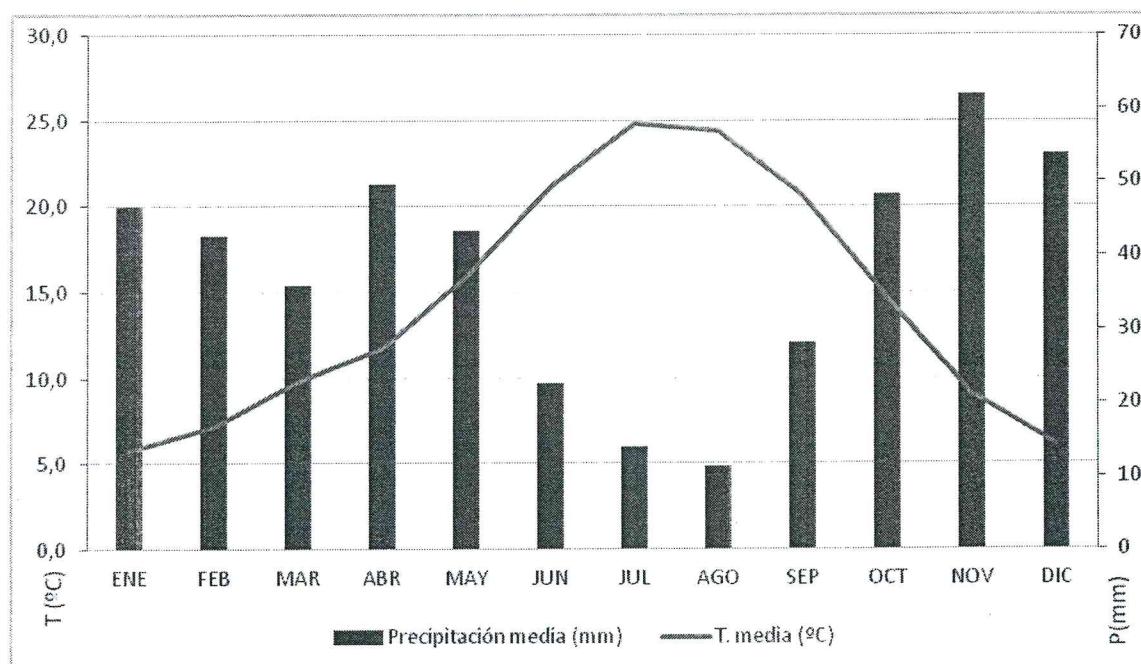
Considerando estas medias de temperatura por estaciones se observa que en el verano la media de temperatura es de 23,4°C, en primavera es de 12,5°C, en otoño es de 14,8°C y en invierno es de 6,4°C.

Existe además, no solo una gran amplitud térmica media anual, sino también diaria, es por ello que el periodo de heladas o frío son seis meses, siendo más frecuentes estas heladas en los meses más fríos.

Observando los valores de temperatura media se aprecia que estos valores descienden con mayor rapidez en la segunda mitad del año que ascienden en la primera. Esto es una característica general que afecta al conjunto del territorio peninsular, pues exceptuando las áreas periféricas, donde el mes más cálido se retrasa a agosto, en el resto de regiones es julio el mes más cálido. Este fenómeno está determinado en gran medida por la continentalidad que hace disminuir el efecto moderador de las influencias oceánicas a medida que nos adentramos en el interior de la Península.

4.1.3. PRECIPITACIONES

El régimen pluviométrico que caracteriza la zona de estudio es propio del clima mediterráneo, presentando un periodo estival seco y una escasa precipitación invernal, con primaveras y otoños lluviosos. La gráfica de distribución de las lluvias, por tanto, toma una forma de "M" más o menos acusada.



Climograma de la serie termopluviométrica de la estación meteorológica de "Aeródromo Cuatro Vientos".

Las precipitaciones que se registran se sitúan en torno a los 450 mm anuales, registrándose las máximas precipitaciones en los meses de otoño, de noviembre y diciembre. En cuanto a la sequía estival, las precipitaciones de los meses de julio y agosto suponen una caída brusca con respecto a las de junio y septiembre, ya que para estos dos meses se muestran valores bastante bajos de precipitación. Estos datos significan que el déficit hídrico en el verano para la zona de estudio resulta bastante importante.

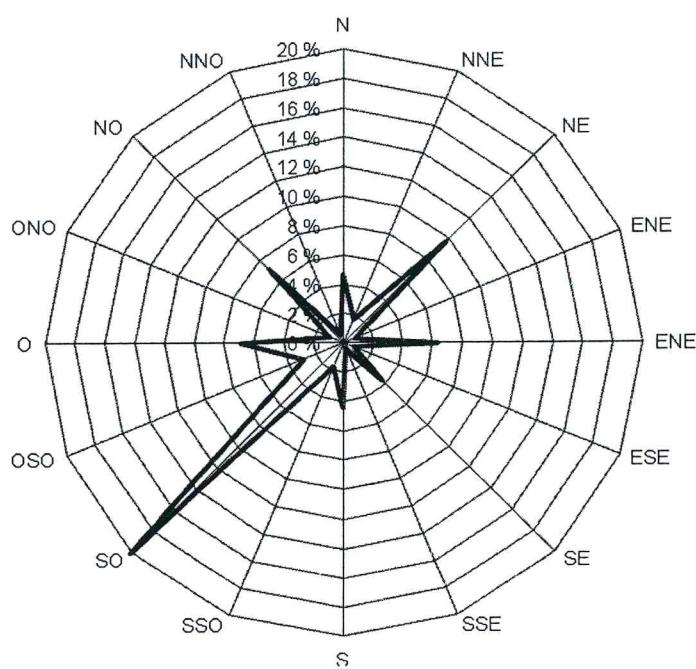
La relación existente entre las temperaturas y las precipitaciones permiten obtener el climograma que se representa en la figura anterior. En él se puede observar claramente una de las características esenciales de los climas de tipo mediterráneo: el prolongado periodo de sequía. Desde mediados del mes de junio hasta finales de septiembre existe un déficit hídrico bastante significativo en la zona, con un volumen de precipitaciones medias que apenas superan los 20 mm y unas temperaturas medias sobre los 20°C. Casi cuatro largos meses en los que la aridez estival es la característica climática más destacable.

4.1.4. VIENTOS

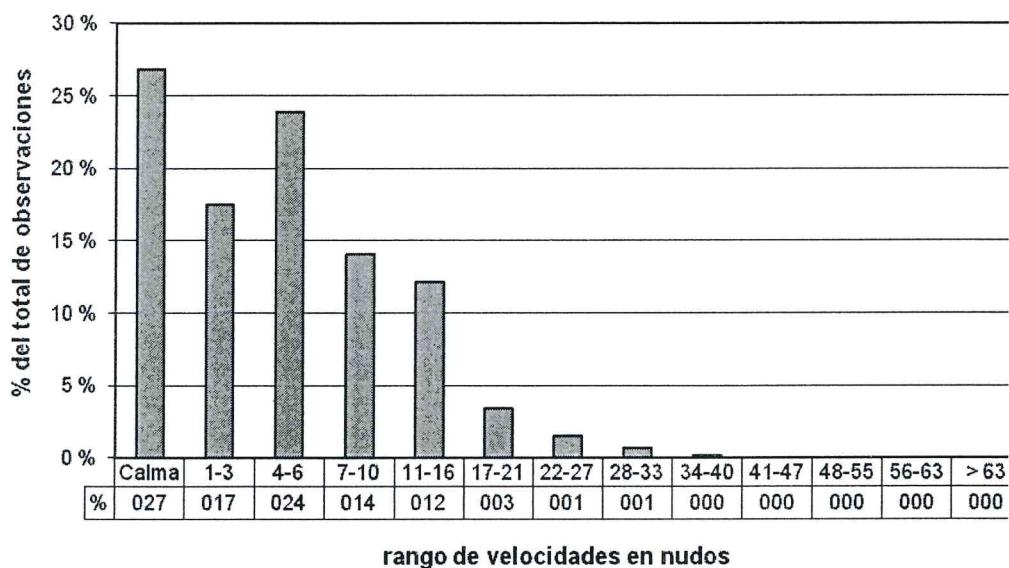
Los vientos dominantes en el interior de la Península son los procedentes del noreste y suroeste. En verano, los vientos soplan desviándose hacia el interior, creándose una convergencia de vientos, desde las zonas litorales hacia la depresión térmica del interior.

Para determinar el régimen de vientos en la zona de estudio se han tomado datos de la estación meteorológica del Aeródromo de Cuatro Vientos, que se encuentra en las proximidades de la zona de estudio.

En el diagrama de orientaciones se observa cómo las máximas frecuencias de direcciones del viento en todos los intervalos de velocidad se producen en el 3^{er} cuadrante (dirección SO-O), mientras que en menor proporción aparecen frecuencias en el 4º y el 1^{er} cuadrante (NO-N y NE-ENE respectivamente). Esta disposición paralela a los relieves serranos parece ser la más frecuente en toda el área central de la región madrileña.



CUATRO VIENTOS



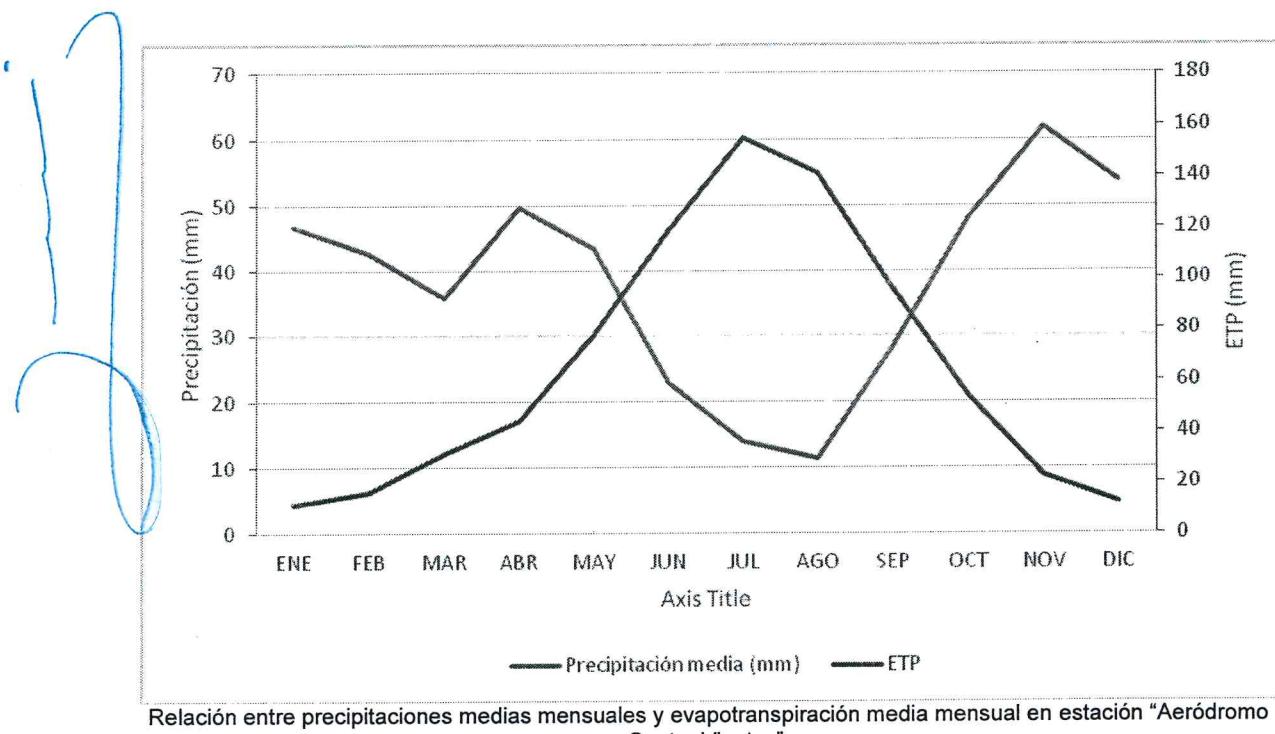
Con respecto a la velocidad del viento, se puede observar que entre 4 y 6 nudos son las más frecuentes, con casi el 24% de las observaciones realizadas, mientras que las ráfagas superiores a los 20 nudos no alcanzan en ningún caso el 5% y los vientos superiores a los 30 nudos no llegan ni al 1%. Su distribución anual es bastante homogénea, aunque en otoño el porcentaje de vientos en estos márgenes de velocidad es menor, mientras los vientos más fuertes ocurren principalmente en verano.

Las rachas de máximo viento se concentran en dirección suroeste y se relacionan con borrascas atlánticas, ya que las mayores velocidades se producen con el paso de sistemas frontales, fríos o cálidos, procedentes del noroeste o suroeste.

4.1.5. EVAPOTRANSPIRACIÓN

Las condiciones climáticas ambientales vienen determinadas por los balances hídricos relacionados con temperaturas, lo que incide en la evaporación, evapotranspiración y la disponibilidad de agua en el suelo. Al mismo tiempo, las temperaturas condicionan la actividad biológica entre los umbrales de bajas y altas, es decir, períodos de helada y de calor excesivo.

Calculando los valores de la evapotranspiración según el método de Thornwaite y relacionándolos con la precipitación en el gráfico, se observa que son los meses de junio a octubre en los que se produce una auténtica sequía y una absoluta falta de agua en el suelo que se hace mucho más crítica en el mes de julio, donde la evapotranspiración alcanza los máximos valores. El almacenamiento de agua en el suelo se produce en los meses de invierno, siendo muy poco duradero el periodo de exceso de agua porque en el mes de abril empieza el proceso de utilización de agua en el suelo.



4.2. CONTEXTO GEOLÓGICO

Al situarse en la fosa del Tajo, el municipio de Móstoles, y por lo tanto el ámbito objeto del Plan Especial, se localiza sobre materiales cuyo depósito está relacionado con la orogénesis alpina, fosilizando el zócalo hercínico de la Cuenca de Madrid. Como consecuencia los materiales que rellenan esta depresión proceden de los relieves circundantes, siendo el Sistema Central y los Montes de Toledo los principales proveedores de la cuenca tanto en el terciario como en el neógeno.

La totalidad de los sedimentos terciarios aflorantes en la zona de estudio corresponden al Neógeno y concretamente al Mioceno medio (Aragonense), teniendo un marcado carácter

detrítico. Las series presentan un carácter predominantemente terrígeno tipo arcósico, bastante homogéneo en cuanto a litología y facies.

El esquema estratigráfico del Mioceno en la zona de estudio está basado en la existencia de tres grandes conjuntos o unidades tectosedimentarias mayores separadas entre sí por una serie de discontinuidades de mayor o menor rango. Estas unidades son: Unidad Inferior, Unidad Intermedia y Unidad Superior.

En la zona de estudio la única unidad que se encuentra representada es la Intermedia del Aragoniense superior. Estos depósitos son incluidos dentro de lo que se denomina Facies Madrid, la cual está constituida por arcosas y fangos arcósicos La base de la unidad se sitúa sobre los 600 y 620 m.

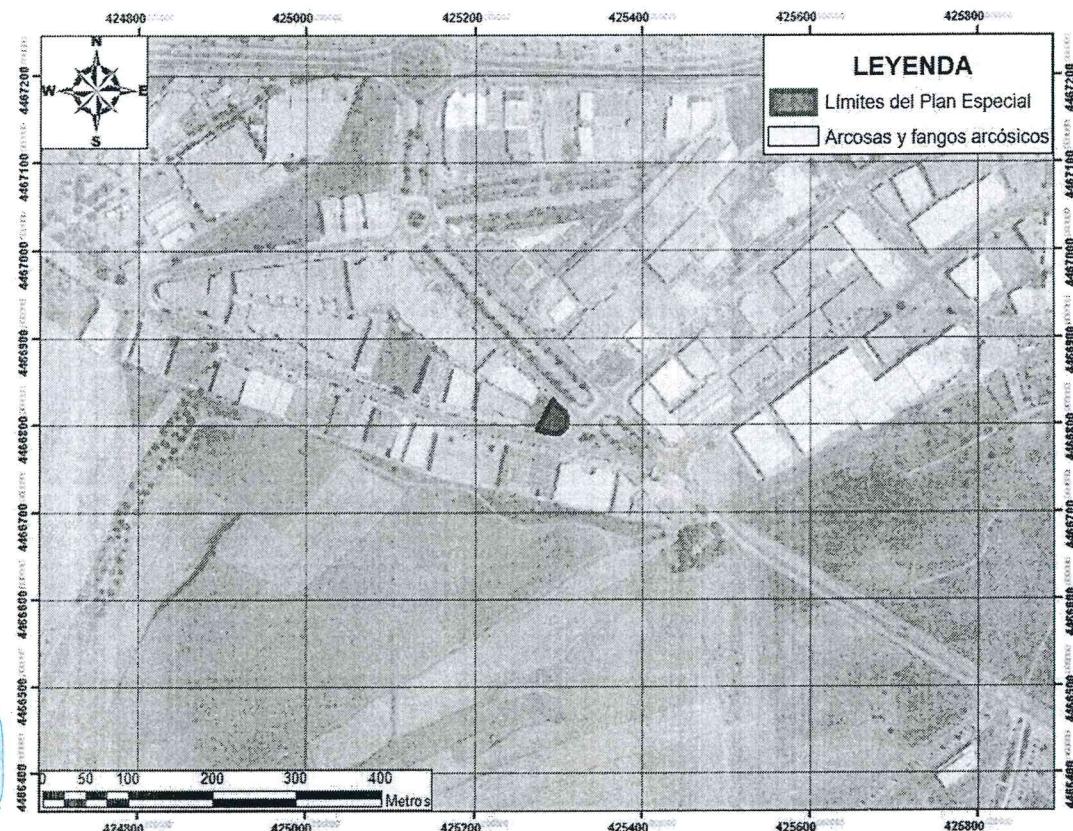
Están constituidas fundamentalmente por niveles de arena gruesa que puede contener cantos en mayor o menor proporción, algún bloque aislado y niveles de arena fina. Entre estos niveles pueden aparecer esporádicamente niveles decimétricas de lutitas con arena dispersa que pueden presentar señales de enrojecimiento por procesos edáficos. Estos son los niveles fangosos.

Por consiguiente la columna estratigráfica que pudiéramos encontrar estaría compuesta en primer lugar por la tierra vegetal en los primeros 20 ó 40 cm de profundidad, seguida de una masa de arenas compactas con capas más o menos espesas de arcillas y limos arenosos.

El aspecto mineralógico de las arenas presenta las características siguientes: turmalina (4,5-11,5 %), circón (18,5-40 %), apatito (20-28%) y andalucita (6,5-22%) son los constituyentes más abundantes. El granate (3-12 %), la sillimanita (6,5%), epidota (5-8%) y clinozoisita (3-6 %) son minoritarios y la estaurolita (0,5-2 %), distena (0,5-2%), esfena (0,5-1%) son muy escasos y aparecen en pequeñas proporciones y sólo de forma ocasional.

Las arcillas son el otro componente característico de los materiales donde se ubica la zona objeto de la planificación, caracterizándose por una proporción similar de esmectita e ilita. En los análisis llevados a cabo sobre distintas muestras han arrojado los siguientes

porcentajes: cuarzo 7-15%, feldespatos 5%, caolinita 4-7%, ilita 29-58% y esmectita 28-45%.

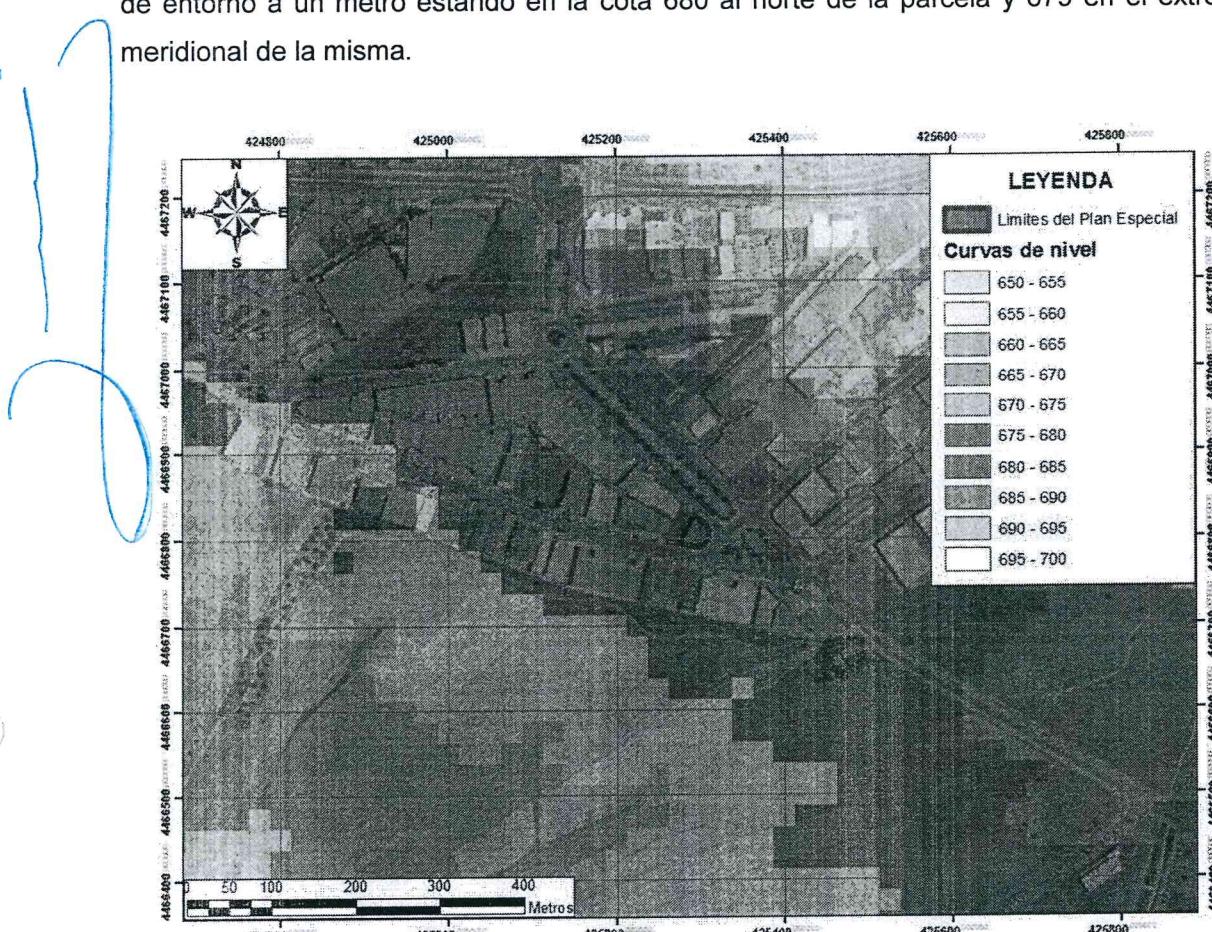


Mapa Geológico del ámbito del Plan Especial. Fuente: Mapa Geológico Continuo de España a escala 1/50.000 (http://mapas.igme.es/gis/services/Cartografia_Geologica/IGME_Geode_50_cacheado/MapServer/WMS?). Base de la imagen PNOA. Escala 1:5.000.

4.3.

4.4. CONTEXTO TOPOGRÁFICO

La parcela objeto del Plan Especial para la implantación de una Estación de Servicio se localiza en una zona totalmente urbanizada desde finales de la década de los 90 en lo que es el Polígono Industrial Las Nieves. Por lo tanto, toda la zona se localiza en una zona en una zona llana, tanto por su topografía como por el acondicionamiento de terrenos que se produjo en la época que se urbanizó. Las diferencias topográficas dentro de la parcela son de entorno a un metro estando en la cota 680 al norte de la parcela y 679 en el extremo meridional de la misma.



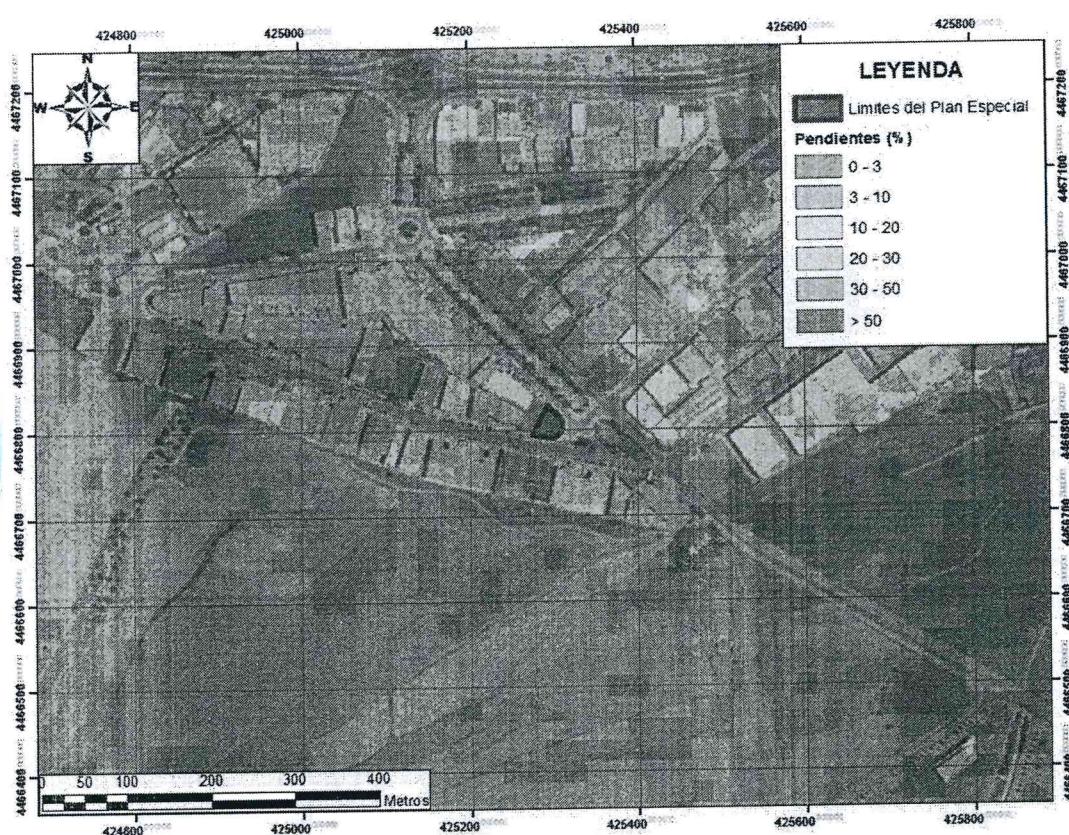
Mapa Hipsométrico del ámbito de estudio. Colores cada 5 metros. Escala 1:5.000. Fuente: Modelo digital del terreno (MDT25) del IGN sobre fotografía aérea del PNOA.

Con respecto al porcentaje de pendientes se ha considerado a una clasificación atendiendo las directrices del Ministerio del Ministerio de Agricultura para la caracterización de la capacidad agrológica de los suelos de España y a la clasificación del servicio de suelos de EEUU. De acuerdo con esta clasificación, el límite de los suelos laborables se fija en el 20%

mientras que pendientes superiores al 50%, que no admiten ningún sistema de explotación, deberán de ser consideradas reservas naturales.

Tipo de zonas	Pendiente (%)
1.- Zonas llanas	< 3%
2.- Zonas con pendiente suave	3-10%
3.- Zonas con pendiente moderada	10-20%
4.- Zonas con pendiente fuerte	21-30%
5.- Zonas con pendiente muy fuerte	31-50%
6.- Zonas escarpadas	>51%

Clasificación del territorio atendiendo a la pendiente. MAPA.



Toda la zona de estudio presenta una topografía con pendientes llanas o suaves, no obstante la parcela de estudio además de situarse en una zona llana con una pendiente de entorno al 3%, también ha sufrido acondicionamientos al situarse en una zona urbanizada como Polígono Industrial.

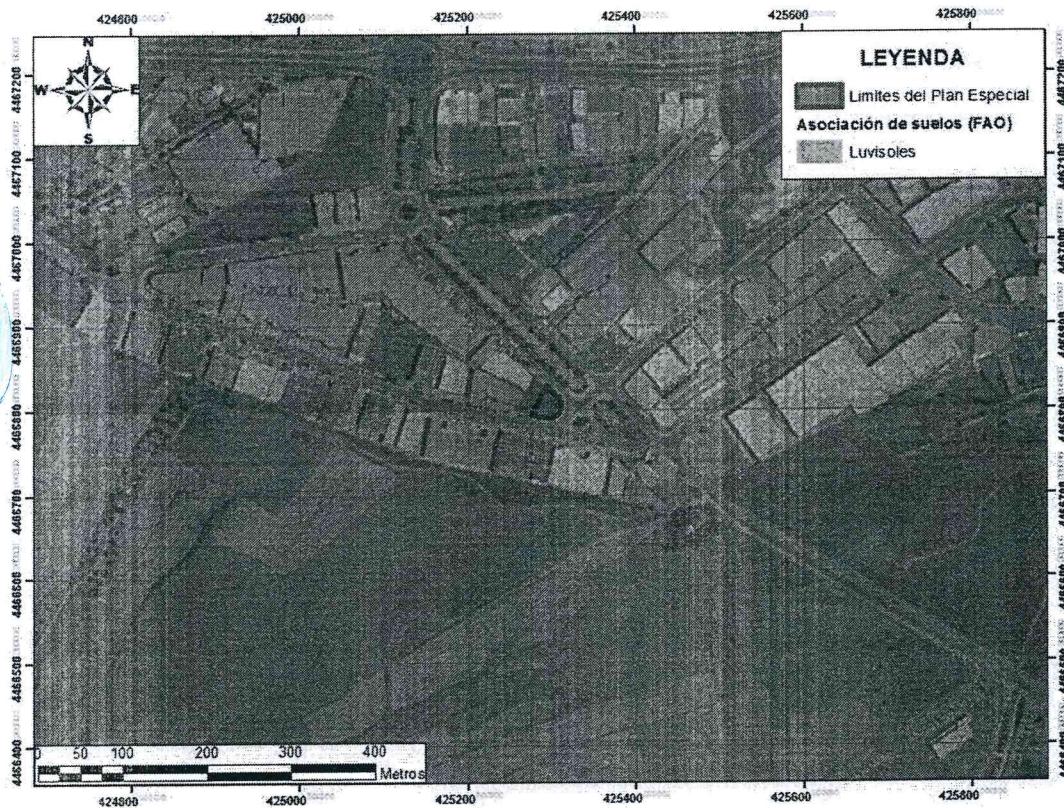
4.5.

4.6. CONTEXTO Y CARÁCTERISTICAS EDAFOLÓGICAS

Se describen a continuación las características edafológicas y las propiedades agrológicas que potencialmente corresponden al ámbito de estudio.

4.6.1. ASOCIACIONES EDÁFICAS

De acuerdo con el mapa de asociaciones de suelos de la Comunidad de Madrid, la principal asociación de suelos presentes en el ámbito se corresponde con los *Luvisoles* (LV9).



Mapa de Asociaciones de Suelos de la Comunidad de Madrid (FAO). En azul se representa el ámbito del proyecto. Fuente: Suelos Comunidad de Madrid. Fotografía aérea PNOA.

Luvisoles (LV9): La característica fundamental de este tipo de suelos es la de presentar un horizonte B con un claro enriquecimiento en arcilla que en parte es iluvial, es decir, que como consecuencia de un lavado, existe un arrastre de arcilla procedente del horizonte superior y posterior acumulación en este horizonte B. Es decir, en la formación del horizonte

B, actúan conjuntamente dos procesos, uno de argilización, o simple acumulación de arcilla, y otro de argiluvación, que es consecuencia del lavado.

En la asociación de la zona de estudio se encuentran dos tipos de luvisoles, uno denominado cálcico y otro háplico.

El luvisol cálcico presentan dentro de su morfología un horizonte cálcico o concentraciones de caliza blanda pulverulenta o ambas conjuntamente en una profundidad de 125 centímetros. Son suelos más profundos que los anteriores, de textura arcillosa o franco-arcillosa, pobres en materia orgánica, de permeabilidad media, alta retención de agua, prácticamente sin piedras y sin carbonato cálcico en el horizonte B.

En el caso de los luvisoles hápicos, son aquellos que teniendo todos ellos un horizonte árgico o argílico no presentan coloraciones tendentes al rojo, ni en su morfología muestran un horizonte cálcico ni concentraciones de caliza pulverulenta de cualquier tipo. Muestran pHs próximos a 7 con textura franco-arcillo-arenosa y poco pedregosos en su horizonte B.

4.6.2. CAPACIDAD AGROLÓGICA DE LOS SUELOS

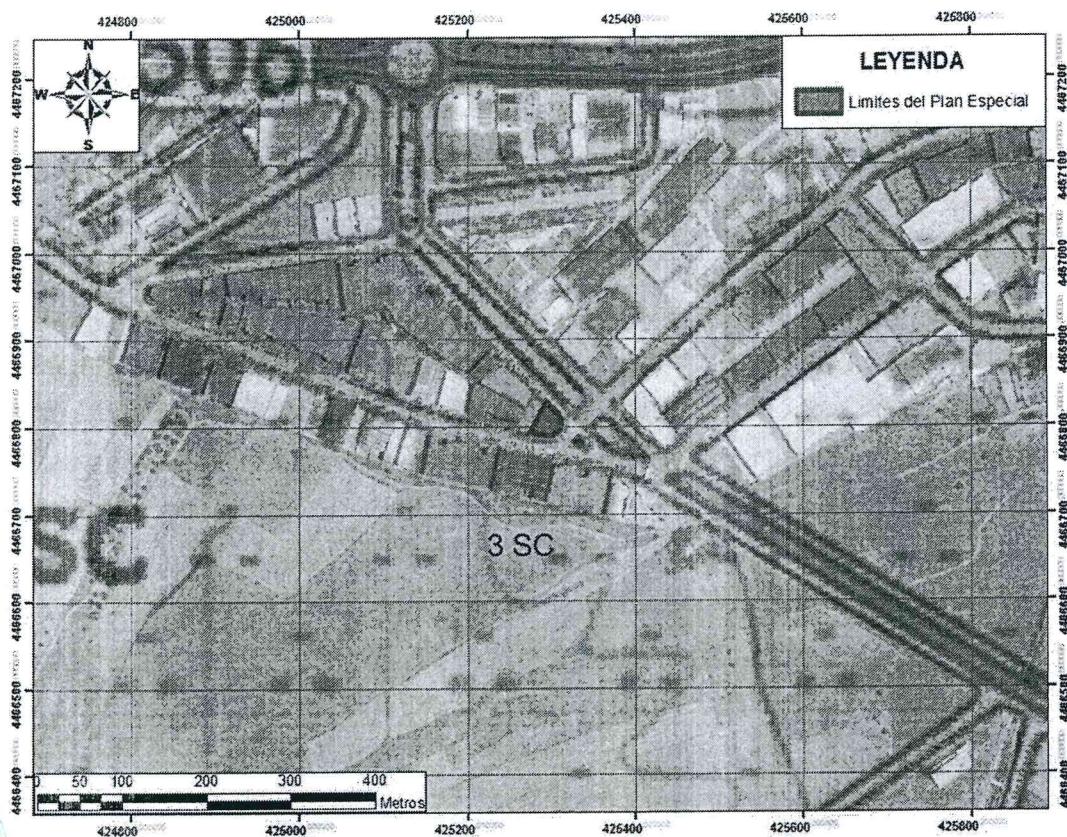
El estudio de Cartografía de la Capacidad Agrológica de las Tierras de la Comunidad de Madrid realizado para la Dirección General de Urbanismo y Planificación Territorial, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, pretende identificar las tierras de mejor capacidad agrícola con el objeto de proceder a su posible protección.

En dicho trabajo, se definen las “tierras” de la Comunidad de Madrid y se establece para cada una de ellas la Clase Agrológica correspondiente. Estas clases indican la adecuación de las tierras para distintos tipos de usos agrarios, desde el propiamente agrícola (con una amplia gama de cultivos) hasta el forestal, pasando por los pastizales.

En este sentido y desde el punto de vista agrario, las tierras que deben ser preservadas de la expansión urbanística, industrial, así como del desarrollo de las infraestructuras son las de clase agrológica 2 y en determinadas circunstancias y debido a las peculiaridades específicas en la región, las de clase agrológica 3. Dado que en la Comunidad de Madrid no hay clase agrológica 1, tanto la clase 2 como la 3 son la base agrícola y ganadera de la

comunidad y constituyen un recurso natural productivo y no renovable que debe ser conservado. Las clases agrológicas 4, 5, 6 y 7 tienen una capacidad agrológica cada vez más baja, lo que supone, desde una perspectiva estrictamente agraria, una menor problemática a su cambio de uso hacia otras actividades y en especial el urbanístico. Es importante tener en cuenta que la relación uso del suelo/territorio es recíproca: si las actividades humanas pueden alterar los elementos y procesos naturales, también algunos de éstos, genéricamente denominados riesgos naturales, pueden producir efectos indeseados en la actividad según su localización. Tal es el caso de los riesgos de inundación y encharcamiento que representan las tierras de clase agrológica 5. Son tierras que no tienen una capacidad agrológica alta, pero tampoco son adecuadas para la construcción al tratarse de llanuras aluviales inundables y depresiones endorreicas sujetas a encharcamiento. Las propias características de la clase agrológica 8, entre las que destaca la fuerte pendiente, y puesto que su localización más frecuente son acantilados y cumbres peñascosas de la sierra, bordes de rotura del Páramo y pronunciadas vertientes de algunos valles, hacen que esta clase no sea válida para uso agrario, pudiéndose dedicar a otros usos que tengan en cuenta su valor ecológico y paisajístico. En la Tabla siguiente se relacionan los usos que la tierra puede soportar en función de su clase agrológica.

Clase agrológica	Observaciones
1	Tierras con limitaciones a lo sumo ligeras que no restringen su uso.
2	Tierras con limitaciones moderadas que reducen la gama de cultivos o requieren ciertas técnicas de manejo.
3	Tierras con severas limitaciones que reducen la gama de cultivos y/o requieren especiales técnicas de manejo.
4	Tierras con limitaciones muy severas que restringen de forma significativa la gama de cultivos y/o requieren técnicas de manejo muy complejas.
5	Tierras con poco o ningún riesgo de erosión pero con otras limitaciones difícilmente superables que restringen su uso principalmente a prados, pastizales, bosques o áreas naturales.
6	Tierras con severas limitaciones que las hacen normalmente inadecuadas para el cultivo y que restringen su uso a prados, pastizales, bosques o áreas naturales.
7	Tierras con limitaciones muy severas que las hacen inadecuadas para el cultivo y que restringen su uso a pastizales, bosques o áreas naturales.
8	Tierras con limitaciones que impiden su uso agrario comercial y que limitan su uso a áreas naturales.



Mapa Agrológico de la Comunidad de Madrid. En azul se representa el ámbito del ámbito.
Fuente: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

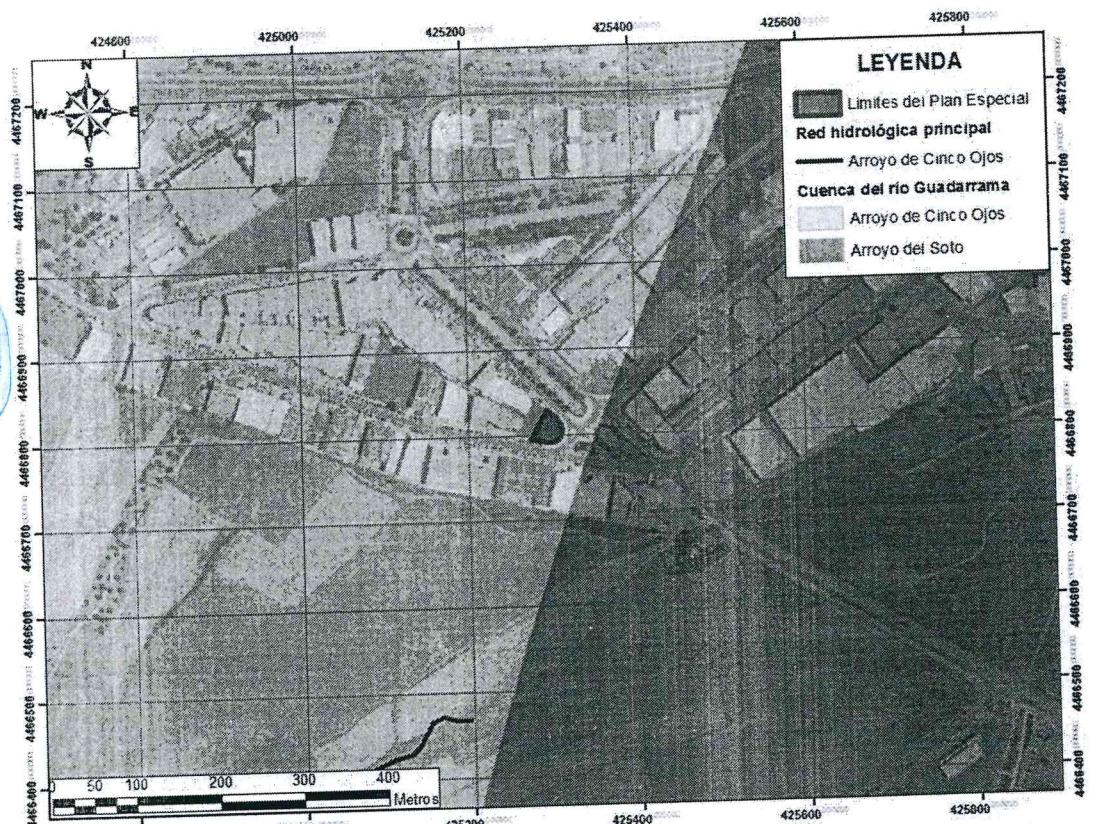
Como se ha comentado con anterioridad, la parcela donde se ubicarán las actividades logísticas previstas se localiza en un área urbanizada, la cual se encuentra muy alterada con rellenos, por lo que las clases de tierras existentes han sido modificadas con respecto a las originales. No obstante, el ámbito se sitúa en tierras de clase agrológica "3", la cual puede ser destinada al uso agrícola, aunque la gama de posibles cultivos se ve reducido por causas climáticas, erosivas, de exceso de agua, edáficas, de laboreo o de calidad del agua de riego. Concretando la subclase agrológica existente en la parcela es la "3 sc", que determina que las limitaciones en el desarrollo del sistema radicular, así como por influencias climáticas.

4.7.

4.8. CONTEXTO HIDROLÓGICO E HIDROGEOLÓGICO

4.8.1. HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

El ámbito de estudio pertenece en su totalidad a la cuenca del río Guadarrama, afluente del río Tajo. La parcela en estudio no presenta ningún tipo de cauce, pero se localiza en la cuenca de escorrentía del Arroyo de Cinco Ojos, el cual desemboca en Arroyo de Peñaca y este en el Arroyo del Soto, el cual finalmente desemboca en el río Guadarrama. La posición de la parcela de estudio en la cuenca a la que pertenece es muy próxima al límite con la cuenca del Arroyo del Soto.



Mapa de los cauces y cuencas de escorrentía de la zona de estudio. Fuente: Cauces CHT. Cuencas realizadas por la Comunidad de Madrid.

La estación de control químico y biológico de la Confederación Hidrográfica del Tajo más próxima se localiza en la desembocadura del Arroyo del Soto en el río Guadarrama, ubicada a una distancia de más de 6,5 km de distancia, con coordenadas UTM X: 420.112; Y:

4.462.639, clasificando este cauce como muy modificado con estado ecológico malo y un estado químico definido como bueno.

4.8.2. LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS

La zona de estudio se integra dentro de la Unidad Hidrogeológica UH-03-05 "Madrid-Talavera", definida por el Plan Hidrológico del Tajo dentro del Sistema Hidrogeológico de la Campiña (en la Unidad Navalcarnero), y que se extiende por la mayor parte de la campiña madrileña, por lo que es conocido también como Acuífero del Terciario Detritico de Madrid, por estar contenido en las arenas arcósicas que se extienden entre la ciudad de Madrid y la Sierra.

La importancia del este acuífero viene determinada por su extensión (unos 2.590 km² dentro de la Comunidad de Madrid, aunque con su extensión en las provincias de Guadalajara y Toledo alcanza un total de 6.000 km²), espesor (en algunos puntos se aproxima a los 4.000 m), facilidad de explotación y por ocupar las zonas más pobladas y con mayor demanda de agua de toda la Región.

Desde el punto de vista litológico, el acuífero se encuentra formado por arenas feldespáticas con abundante matriz limo-arcillosa. Este tipo de depósitos se corresponde, como se ha indicado en apartados anteriores, a una sedimentación de facies intermedias de tipo aluvial en un ambiente semiárido, conteniendo, en ocasiones, algunos niveles de gravas plutónicas y cuarzo.

En concreto, en estas unidades, el comportamiento hidrogeológico sería el de acuíferos para los niveles lenticulares o tabulares de arenas intercalados entre niveles de fangos y arenas, como acuitardos exclusivamente fangosos. A escala regional, el Mioceno debe considerarse como acuífero complejo heterogéneo anisótropo debido a las diferentes litoclases que lo componen. En el caso específico en que los materiales son las calizas de los páramos funciona como libre y colgado.

En el caso de la zona de estudio, su espesor medio es de unos 400 m (aunque en su parte meridional éste disminuye), estimándose una porosidad del 10%. La conductividad hidráulica estimada es del orden de 5,10-2, variando los caudales entre los 5 y los 80 l/sq,

Tanto la litología como los diferentes parámetros de las Unidades pueden observarse en la tabla siguiente.

Síntesis de parámetros

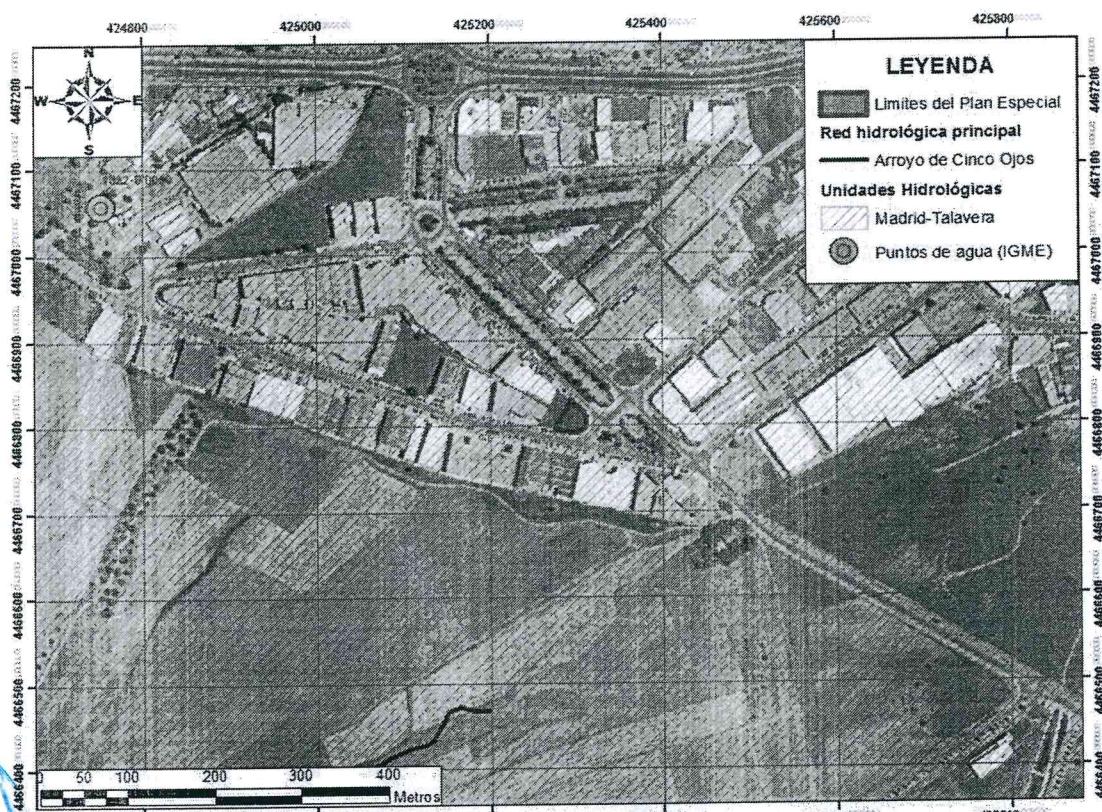
Espesor	Superficie afloramiento	Porosidad eficaz	Volumen hm ³	Conductividad	Caudal l/s/g	Recursos hm ³ /año	Renovación acuífero
400 m	278 km ²	10 %	10.720	5.10 ⁻²	5 a 80	25	402 años

Fte. Elaboración propia a partir de los datos de López Vera, F. (1984).

La recarga se realiza por infiltración de agua de lluvia en las zonas de interfluvio y su descarga en el fondo de los valles. Los ríos Jarama, Guadalix, Manzanares, Guadarrama, Perales y Alberche penetran al Sistema del Terciario detrítico mediante valles encajados en contacto con los acuíferos a los que drenan, por lo que se constituyen como ríos ganadores. No obstante, existen pequeños cauces y arroyos cuyo origen se encuentra en la Sierra, que penetran en este Sistema a través de pequeños barrancos apenas encajados que discurren por encima de la zona saturada y, por tanto, se consideran como perdedores. Se estima, por tanto, que la recarga lateral de la Sierra comprende un 10% de los recursos totales del Sistema (entre 15 y 20 hm³/año).

Con respecto a los puntos de agua existentes en las proximidades de la parcela en estudio se ha utilizado los inventariados por el IGME. Localizándose únicamente como único punto de agua a una distancia de algo más de 550 m al noroeste de la parcela objeto del Plan Especial con las siguientes características y ubicación:

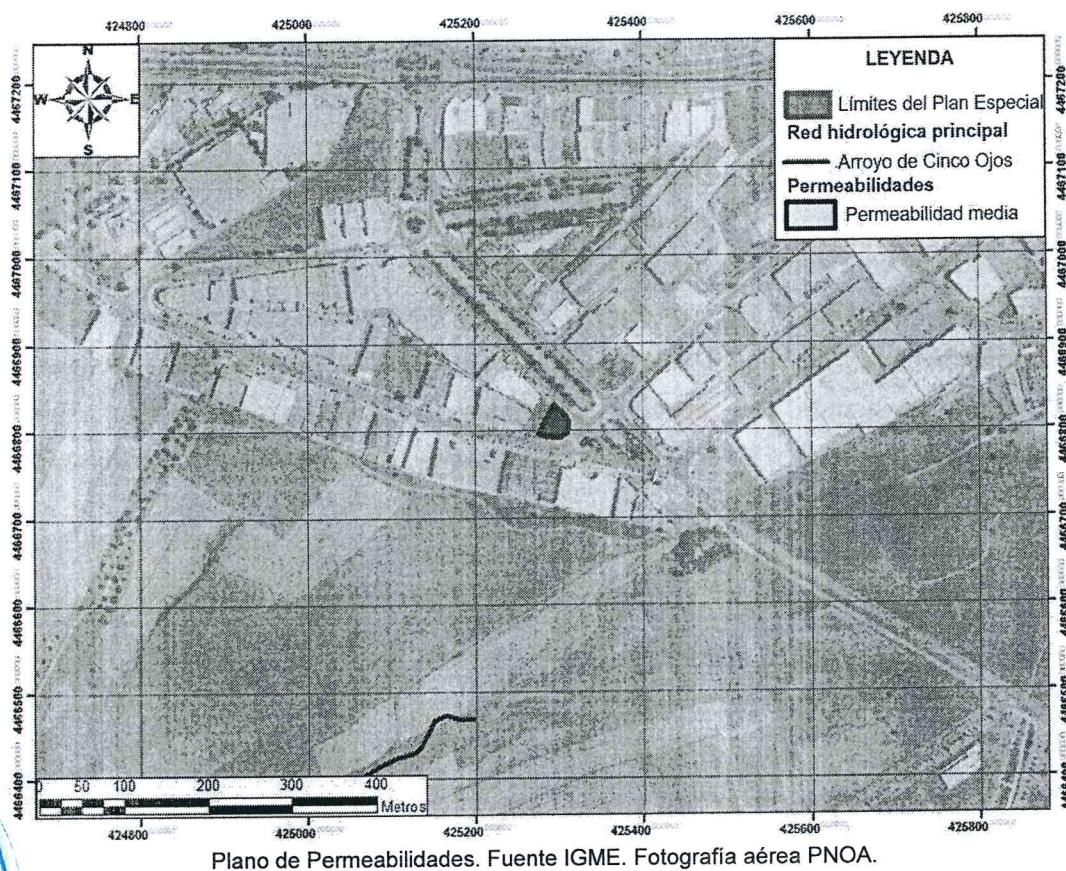
- Pozo con galería o taladro horizontal (código 1822-8-0090) a 670 m sobre el nivel del mar ubicado en coordenadas U.T.M. X: 424.856; Y: 4.467.267 y con una profundidad de 19 m. Utilizado para abastecimiento e industria.



Plano de localización de la Unidad Hidrogeológica y ubicación de los puntos de agua según inventario del IGME.
Fuente Unidad Hidrogeológicas Confederación Hidrográfica del Tajo.

Con respecto a las permeabilidades de los materiales de la zona de estudio se puede observar en la cartografía realizada por el IGME, que la zona donde se localiza la parcela presenta formaciones detríticas de permeabilidad media.

Caracterización de Suelos y Aguas Subterráneas del Plan Especial de control de usos para la implantación de la actividad de comercio al por menor de carburante y combustibles en la Avenida de las Nieves nº 5 en el término municipal de Móstoles (Madrid)



4.9.

4.10. VEGETACIÓN

Vegetación Potencial

La zona de estudio pertenece a la provincia corológica carpetano-ibérico-leonesa, sector guadarrámico y distrito matritense. Por consiguiente la vegetación climática que corresponde a esta área es el bosque mediterráneo de encinas en el que sus componentes presentan claras adaptaciones a la sequedad climática. Las etapas de sustitución y bioindicadores que presentan estos encinares mediterráneos en la zona de estudio son:

Nombre fitosociológico	<i>Junipero oxycedri-Querceto rorundifoliae sigmetum</i>
Bosque	<i>Quercus rotundifolia</i> <i>Juniperus oxycedrus</i> <i>Lonicera etrusca</i> <i>Paeonia broteri</i>
Matorral denso	<i>Cytisus scoparius</i> <i>Retama sphaerocarpa</i> <i>Genista cinerascens</i> <i>Adenocarpus aureus</i>
Matorral degradado	<i>Cistus ladanifer</i> <i>Lavandula pedunculata</i> <i>Rosmarinus officinalis</i> <i>Helichrysum serotinum</i>
Pastizales	<i>Stipa gigantea</i> <i>Agrostis castellana</i> <i>Poa bulbosa</i>

Por lo tanto, el bosque climax de esta zona se corresponde a un bosque bien estructurado con un sustrato arbóreo perennífolio denso, dominado por la encina (*Quercus rotundifolia*) y con el enebro (*Juniperus oxycedrus*) como frecuente árbol secundario. Como consecuencia del clima continentalizado, el sotobosque se presenta muy empobrecido, sobre todo en su componente arbustiva perennífolia y lianoide. Los torviscos (*Daphne gnidium*), rubias (*Rubia peregrina*), bruscos (*Ruscus aculeatus*), madreselvas (*Lonicera etrusca*) y algún cárice (*Carex distachya*) son los escasos representantes de la clase, en tanto que la peonía (*Paeonia broteri*) y el dorónico (*Doronicum plantagineum*) resultan elementos mediterráneo-iberoatlánticos de la alianza; esparagueras silvestres (*Phyllirea angustifolia*) diferencian las versiones mesomediterráneas, algo más ricas de estos encinares.

La degradación de estos encinares da lugar a formaciones arbustivas retamoides (*Cytiso scoparii* – *Retametum sphaerocarpace*). Cuando los suelos se encuentran decapitados se instalan jarales pringosos con cantuesos (*Rosmarino* – *Cistetum ladaniferi*). Finalmente los pastizales vivaces corresponden a la serie de los lastonares (*Centaureo*.*Stipetum lagascae*) en las áreas de suelos relativamente profundos con horizontes orgánicos bien desarrollados, en caso de litosuelos ya muy degradados se hacen extensivos los pastizales vivaces xerófilos y tomillares de *Hieracio* – *Plantaginion radicatae*.

Vegetación Actual

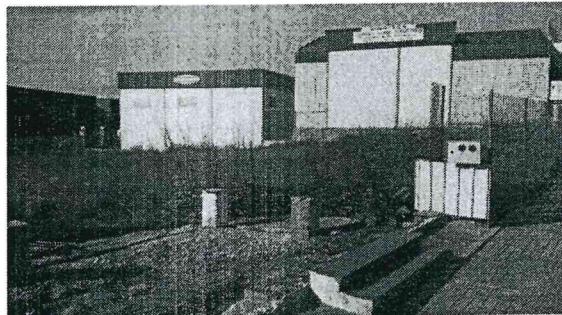
La situación de la parcela que constituyen el ámbito del Plan Especial se localiza en el interior del Polígono Industrial de Las Nieves, por lo que el ambiente presenta un carácter fuertemente urbano con usos donde dominan de forma nítida las actividades económicas.

Este ambiente puramente urbano destinado a actividades económicas presenta como única vegetación las áreas ajardinadas localizadas en glorietas y en la mediana de la Avenida de Las Nieves.

En la parcela objeto del Plan Especial al no presentar actividad alguna se encuentra cubierta por una cobertura herbácea en las etapas de sustitución más degradadas con especies de fuerte carácter nitrófilo.



Vista de las zonas ajardinadas próximas a la parcela.



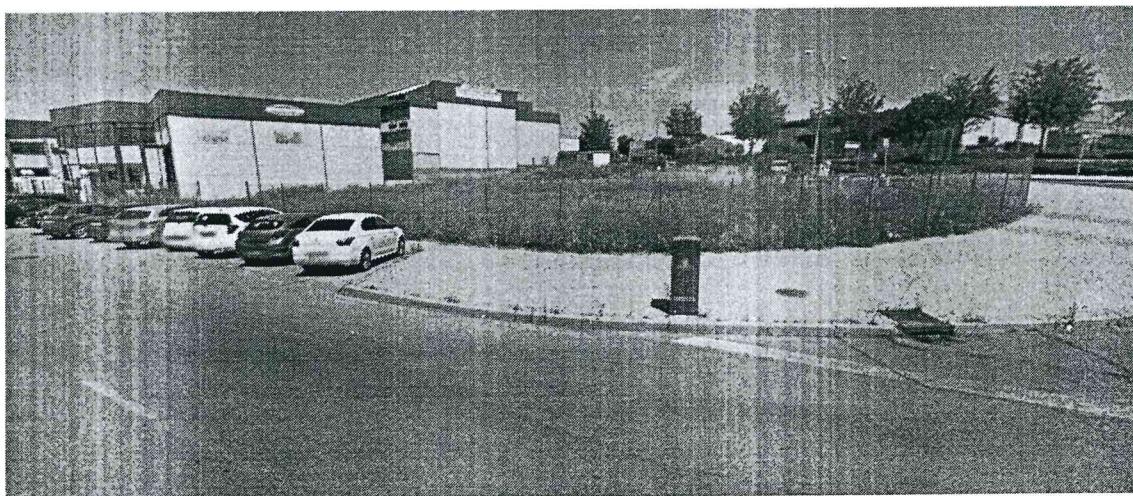
Vegetación herbácea de fuerte carácter nitrófilo en la parcela en estudio

5.

6. **USOS DEL SUELO EN LA ACTUALIDAD EN EL ÁMBITO**

Como se ha observado en el análisis histórico el uso tradicional agrícola se ha desarrollado desde el primer año analizado (1956) hasta la década de los años 70. A partir de esta década el cambio de uso agrícola a uso urbano destinado a actividades económicas se hizo de forma paulatina y de forma más o menos dispersa con la implantación de diferentes naves de uso productivo en las márgenes de la carretera M-506. Posteriormente este uso productivo se fue intensificado en extensión hasta que en los últimos años de la década de los 90 se urbanizará el actual Polígono Industrial de Las Nieves.

En el ámbito inmediato del Plan Especial se observa que su cambio de uso agrícola a la implantación de actividades económicas se produce en los últimos años de la década de los 90, que es cuando se encuentra totalmente estructurado el Polígono Industrial. Durante todo este periodo hasta la actualidad la parcela no ha sustentado ningún tipo de uso, con excepción de la construcción de una caseta prefabricada de compra y venta de edificaciones, que fue desmontada a finales del año 2014. Por estas circunstancias la parcela tan sólo presenta una cubierta herbácea en las etapas de sustitución más degradadas.



Vista panorámica de la parcela objeto del Plan Especial.

7. PRESENTACIÓN DEL MODELO CONCEPTUAL DEL EMPLAZAMIENTO

7.1. FUENTES POTENCIALES DE CONTAMINACIÓN DETECTADAS

Para la determinación de las fuentes potenciales de contaminación se han analizado en apartados precedentes los diferentes usos que se han producido históricamente en el emplazamiento en estudio.

En este análisis histórico se ha detectado que los usos que se han dado antes de la urbanización del Polígono Industrial son exclusivamente agrícolas, por lo que las únicas sustancias potencialmente contaminantes que pudieran darse serían de los derivados del empleo de fertilizantes y fitosanitarios agrícolas, aunque considerando que los cultivos que se implantaron son de herbáceas en secano, las enmiendas utilizadas no deberían tener significación desde el punto de vista de contaminación de suelos.

Por otro lado, cabe señalar que una vez implantado el Polígono Industrial a finales de la década de los 90, no se ha detectado la presencia de actividades manufactureras, siendo estas de tipo logístico o de servicios, por lo que no se constata la presencia de acciones potencialmente contaminantes. En particular, en el ámbito de la parcela no se ha producido ninguna transformación del uso diferente de la explotación agrícola.

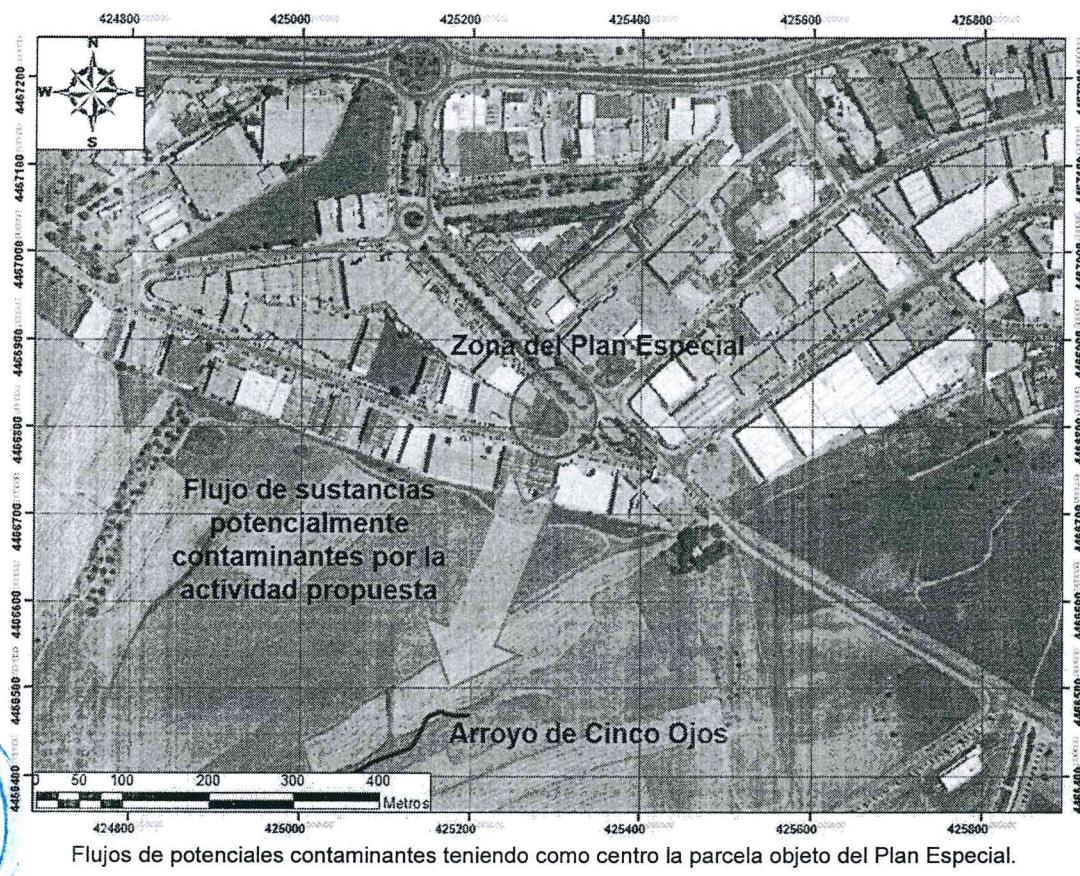
7.2. VULNERABILIDAD, VÍAS DE MOVILIZACIÓN Y AFECCIÓN

La vulnerabilidad del emplazamiento, considerado como la susceptibilidad de un terreno a experimentar contaminación proveniente de la superficie, es una propiedad del mismo cualitativa, relativa, no medible y adimensional, que depende de las distintas características climáticas, geológicas, edafológicas, hidrológicas e hidrogeológicas, analizadas con anterioridad. Por esta razón para determinar la vulnerabilidad del ámbito se realizará un compendio de cada uno de los factores analizados anteriormente, conjugándolos con las características propias del emplazamiento del Plan Especial.

En este análisis de medio físico se ha determinado que los materiales detríticos, compuestos por arcosas y fangos arcósicos, y los suelos del tipo luvisoles confieren a la zona de estudio una permeabilidad media, que hace que la vulnerabilidad intrínseca de la parcela sea relativamente baja. Además considerando los mecanismos de migración, los cuales presentan una baja tasa de precipitación, un régimen de vientos con gran cantidad de períodos de calma y sin ningún cauce en el ámbito, hace que la migración de las potenciales sustancias contaminantes sea también baja.

Por otro lado, las identificaciones de las rutas de exposición determinadas son las siguientes:

- La afección de aguas subterráneas es poco probable que ocurra de forma significativa, dadas las características hidrogeológicas del ámbito.
- Al ser un ámbito impermeabilizado por la actuación urbanística el drenaje se realizará mediante red de pluviales, el cual tiene una tratamiento previo a su vertido a cauce público.
- El abastecimiento de agua en el ámbito del Plan Especial, así como de toda la zona entorno al mismo, será de la red municipal, sin uso de agua subterránea.
- No es previsible el uso del agua subterránea para uso doméstico, dadas las características hidrogeológicas de la zona.
- No hay en el ámbito ninguna masa de aguas superficiales y no es posible que se produzca una afección significativa de alguna masa de aguas superficiales del entorno. El cauce no permanente denominado Arroyo de Cinco Ojos se localiza a una distancia aproximada de 350 m del límite más suroeste de la parcela.



Flujos de potenciales contaminantes teniendo como centro la parcela objeto del Plan Especial.

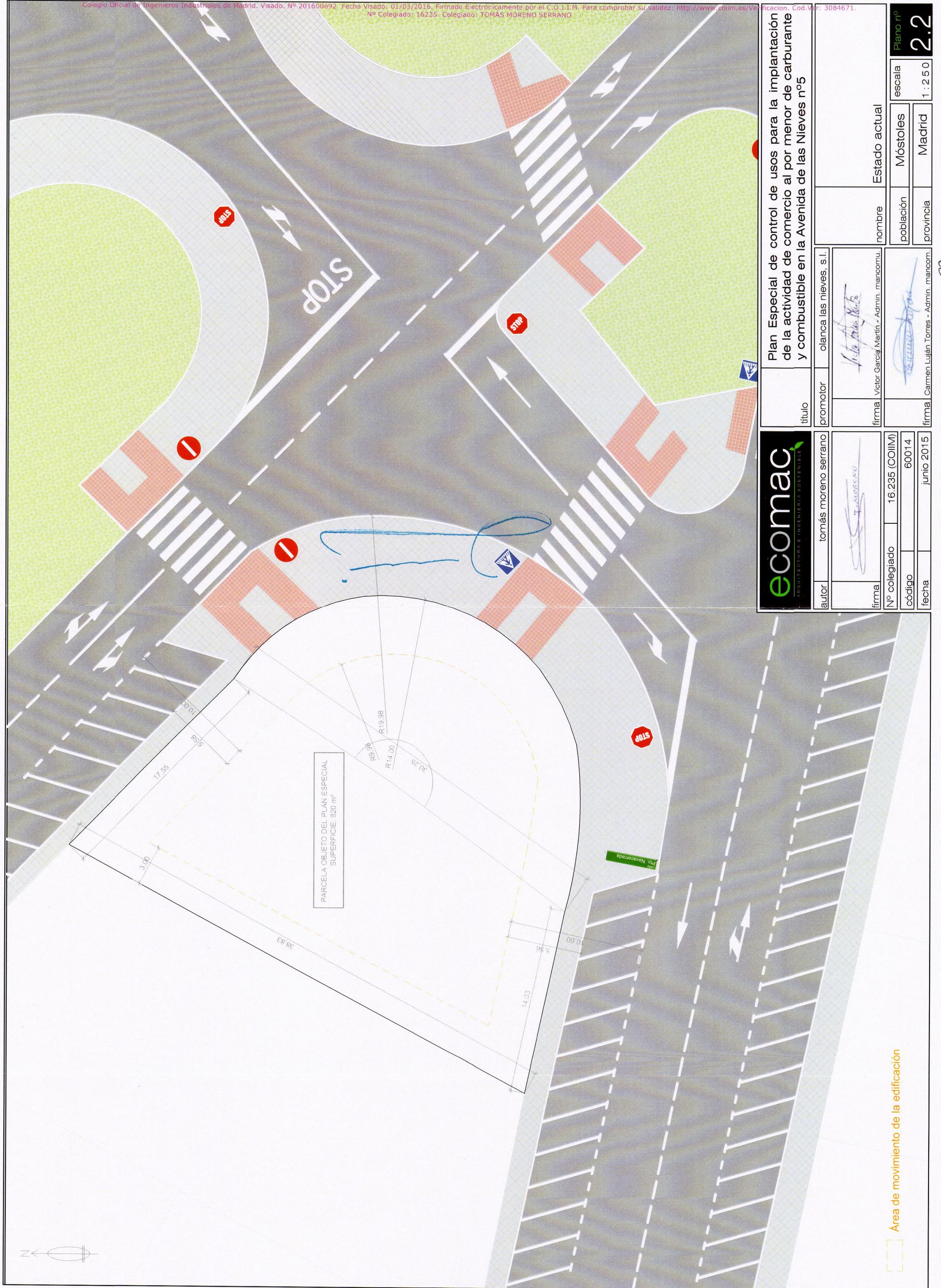
7.3. CONCLUSIONES

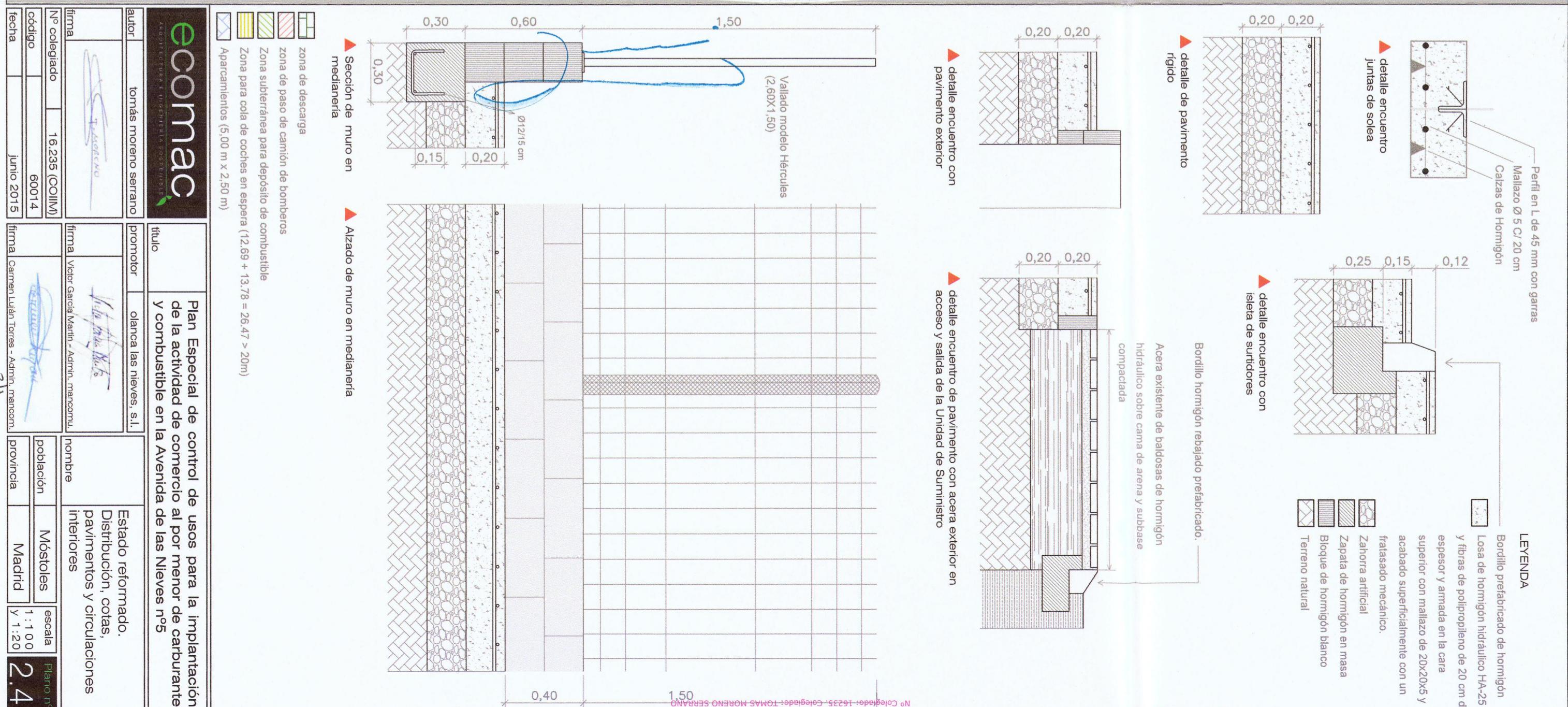
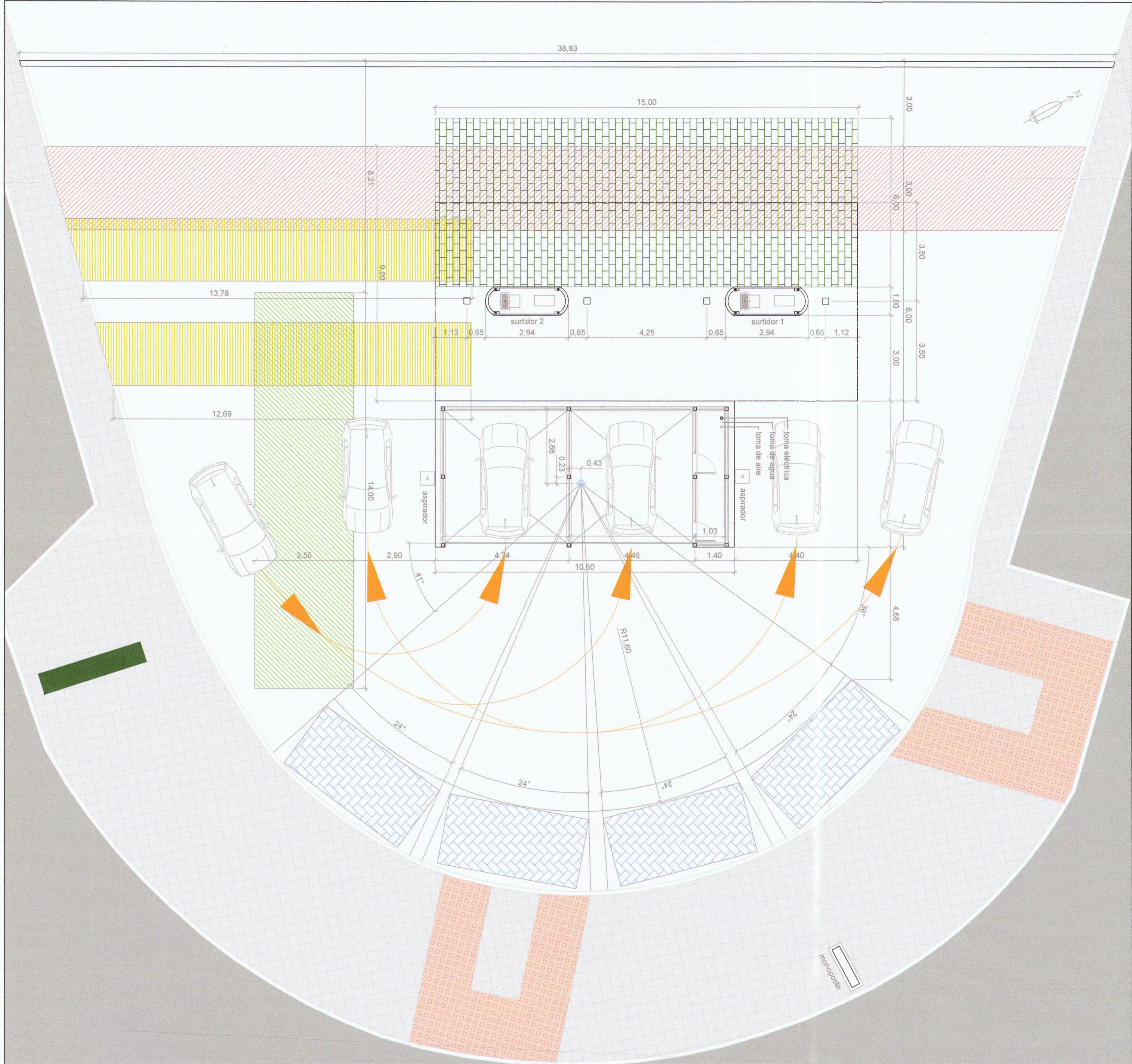
Teniendo en cuenta todos los elementos anteriormente determinados la hipótesis en la que nos encontramos se correspondería con la de una zona sin indicios de afección por sustancias contaminantes, por lo que en caracterizaciones analíticas posteriores, los puntos de muestreo de suelos deben de seguir una distribución regular que abarque toda la zona. Además se considerarán también puntos de muestreo en aquellas áreas donde puedan situarse focos de posibles accidentes por vertido de sustancias potencialmente contaminantes, cuando el desarrollo de los documentos urbanísticos determinen, con mayor detalle, la distribución de los diferentes elementos que requiere la actividad prevista.

De igual forma, se considera que se deberán de implantar puntos de muestreo de aguas subterráneas de carácter permanente en un número mínimo y localización adecuada, que permitan aportar información conveniente sobre la migración de los contaminantes en las aguas subterráneas.

Adicionalmente, en los depósitos enterrados se deberá de prever el muestreo de las aguas subterráneas por debajo del nivel freático existente.







Plan Especial de control de usos para la implantación
de la actividad de comercio al por menor de carburante
y combustible en la Avenida de las Nieves nº 5

título
promotor
firmas
autor
firmas

Estado reformado.
Plano de Ordenación
Circulaciones exteriores
Señalización

Plano nº
escala
Móstoles
Madrid
1 : 250

ecomac.
ARQUITECTURA E INGENIERIA SOSTENIBLE

población
Carmen Luján Torres - Admin. mancom.
provincia

Plano nº
escala
Calle Pto. Navacerrada
Junio 2015

